

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 1 685 000,-
Omkostn.: Kr 43 470,-
Total ink omk.: Kr 1 728 470,-
Selger: Karl-Magnus Haugen

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

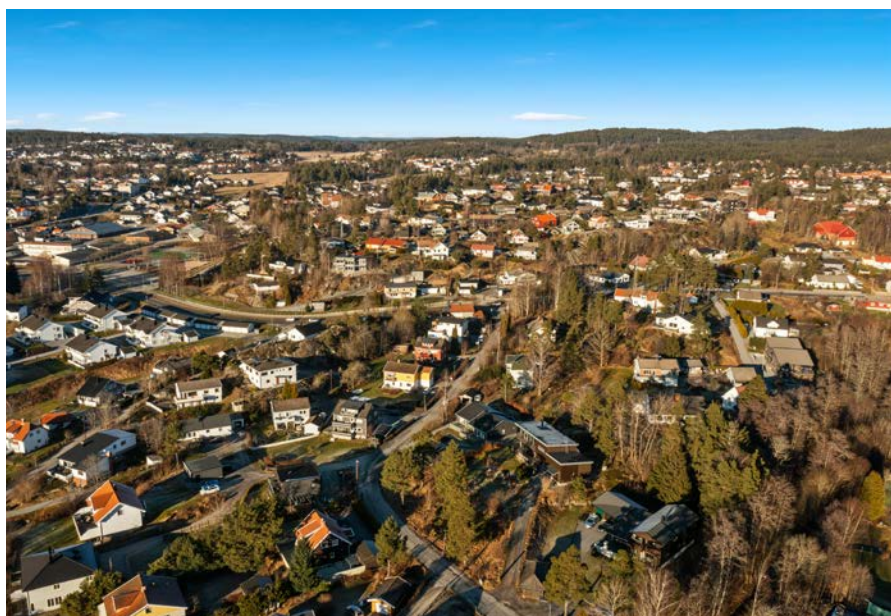
Tomtstr.: 812.9 m²

Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1749
Oppdragsnr.: 1101250012

Hjortsbergveien! Fradelt og godkjent tomt for boligbebyggelse.

Solrik og koselig boligtomt i eldre, veletablert villaområde i Hjortsbergveien.

Kort gangavstand til Hjortsberg skole, butikker på Brødløs, turstier og markagrensen m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	17
Egenerklæring	24
Nabolagsprofil	28
Budskjema	76

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

812.9 m²

Tomtebeskrivelse

Sydvendt og solrik boligtomt i etablerte omgivelser på Hjortsberg. Tomten består av dels naturtomt og dels opparbeidet hage med plen og fjellpartier. Adkomst er avsatt og godkjent direkte fra Hjortsbergveien til tomten ihht kart. I fradelingstillatelsen er det satt vilkår at tomteutnyttelse ikke overstiger TU=20%, samt at det må tinglyses rettigheter for ev. ledninger som blir liggende/må legges over annen manns grunn, og rett til adkomst og vedlikehold av disse.

Beliggenhet

Solrikt og sentralt på populære Hjortsberg - med kort vei til Hjortsberg skole, butikkene på Brødløs, buss, og ikke minst turstiene som går like inntil tomten og rett opp i Høiåsmarka. Her er det et fantastisk utbygd lysløypenett med skispor vinterstid, og tur- og treningsløyper året rundt.

Adkomst

Direkte fra Hjortsbergveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe Ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse

Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til moderat aktsomhet.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 685 000

Info kommunale avgifter

Endelige kommunale avgifter vil bli fastsatt etter ferdigstilt bolig. Det vil tilkomme tilknytningsavgift for vann og avløp. Dette beløpet er fastsatt til å være kr 18750 for vann, og kr 18750 for avløp.

Følgende opplysninger er hentet fra Halden kommune sitt gebyrregulativ for 2025 som vil påløpet ved ferdigstilt bolig:

Eiendomsskatt 3 promille for ubebygde tomter. Det samme gjelder for boligbygg.

Vann: Fastgebyr per år kr 3150 + forbruksgebyr for stipulert forbruk kr 29,18 pr kubikk.

Avløp: Fastgebyr per år kr 2450 + forbruksgebyr for stipulert forbruk kr 47,52 pr kubikk.

Renovasjon 660L årsgebyr kr 4560,62

Feiing årsgebyr kr 570

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 eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1749 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:

08.05.2015 - Dokumentnr: 405892 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1709

Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:386

Gjelder denne registerenheten med flere

Det vil bli tinglyst rett for to naboeiendommer til å opprettholde og vedlikeholde eksisterende VA-ledninger over denne tomten. Se vedlagte kart.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Det ligger tilknytningspunkt i Hjortsbergveien. Se vedlagte kart.

Det går VA-ledninger fra nr 5 og nr 3B+C over tomten. Se vedlagte kart. Inntegninger er omtrentlig, og det vil måtte avklares i forbindelse med bygningens plassering på tomten om ledninger må legges om. I fall eksisterende ledningers trasé må omlegges, skal dette utføres og bekostes av kjøper/eier av tomten 98/1749. Avtale vil bli tinglyst i forbindelse med salg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan Schulzedalen nord med formål bolig. Tilliggende plan er kommunedelplan.

Det er planlagt oppført dobbelgarasje på naboeiendom nr 5 (øst. for tomten). Se kart i prospektet der dette er inntegnet for ytterligere informasjon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygget, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 685 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 120 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

43 470 (Omkostninger totalt)

59 370 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 170 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 728 470 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 744 370 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 747 170 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 470

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markespakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-.

Utleggene omfatter foto, sikringspant 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

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

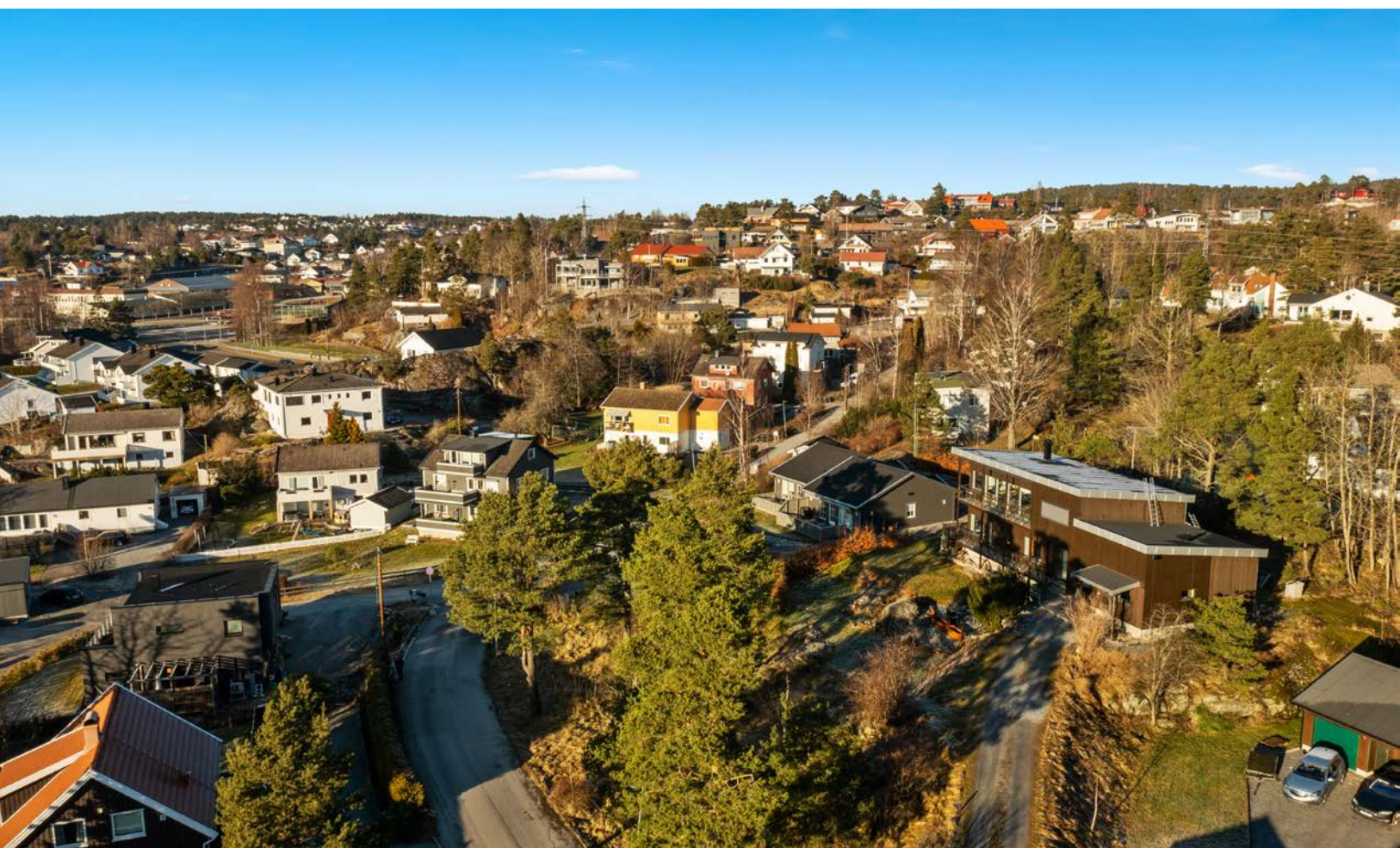
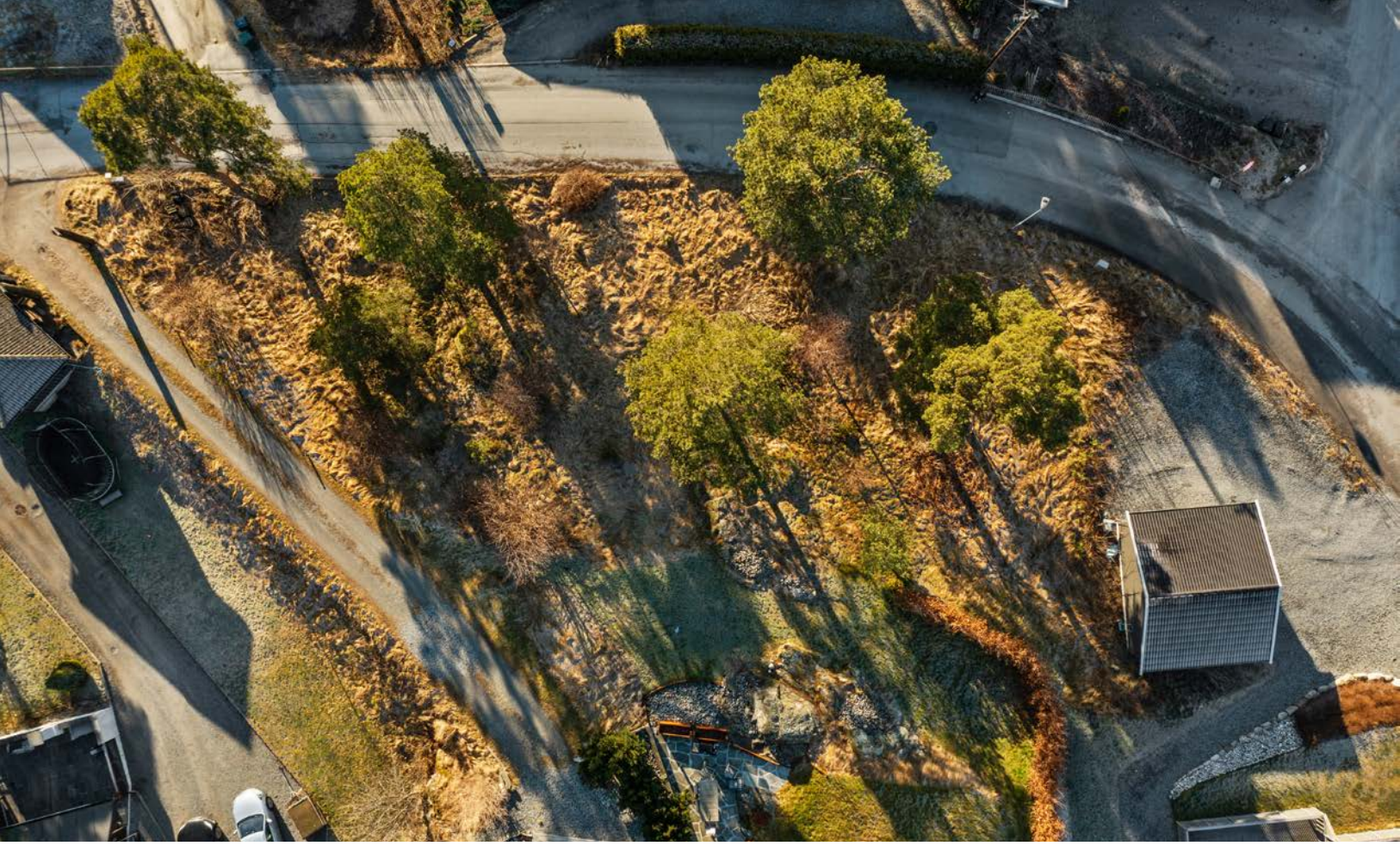
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

06.02.2025





Vedlegg

Tomtetakst

Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr: 98 Bnr: 1749



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 358053

Opprettet: 16.01.2025

Utskrift: 05.02.2025



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 1749

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 16.01.2025

Utskrift: 05.02.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Innledning

Rapporten

Rapporten er en verditakst av tomt.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygningssakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.
Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.
Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.
Autorisert taksmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.
Sertifisert taksmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
Sertifisert taksmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.
Medlem av NITO's fagnettverk for taksmenn.



Godkjenningssmerker / logoer



Medlem av

NITO

Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 1749

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 16.01.2025

Utskrift: 05.02.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.
Arealer av eiendommen er innhentet fra kommune kart.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommune kart.com.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Spør etter skadedyr er ikke kartlagt.
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Rapporten er bygget på grunnlag av BMTFs instruksjer og regelverk. Innholdet er skrevet i fritekst og kvalitetskontroll er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

EGNE FORUTSETNINGER:

Kunden/rekvirenten skal lese igjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Oppdraget er å sette råtomtverdien for eiendommen i dagens frie marked. Eiendommen vurderes som heftelsesfri. Det er ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelse, brukstillatelse/ferdiggodkjenning, eller andre kommunale godkjenninger. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått. Verdien av eiendommen forutsetter at eiendommen kan utvikles og bebygges til boligformål.

Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 1749

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 16.01.2025
Utskrift: 05.02.2025

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Oppsummering av tomten

Konklusjon

FORMÅL:

Den aktuelle tomten fremstår som en tomt med mulighet for bygging av enebolig.

UTNYTTELSESGAD:

Det er en lovlig tomteutnyttelse på eiendommen på 20% av tomtens størrelse.

GRUNNFORHOLD:

Det har ikke blitt fremlagt rapport som viser grunnforholdene på eiendommen. Det har blitt foretatt undersøkelser via NGU sine nettsider som forklarer at massene på og rundt tomten er av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Halden kommune har ikke kartlagt noen faresone for kvikkleire på eiendommen.

RADON:

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området.

ADKOMST:

Det har blitt innvilget godkjenning for graving av egen adkomst til eiendommen fra statens veivesen.

VANN OG AVLØP:

Det er lagt vann og avløpsledninger til Hjortsbergveien 5 gjennom eiendommen. Det antas at det skal være mulighet for å koble seg på disse ledningene.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Karl-Magnus Haugen **Rekvirert dato:** 15.01.2025

Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen **Besiktigelsesdato:** 17.01.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3101	98	1749

Adresse: Hjortsbergveien 5, 1784 Halden **Kommune:** Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Karl-Magnus Haugen

Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 1749

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 16.01.2025

Utskrift: 05.02.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Godkjent søknad om egen avkjørsel	21.06.2024	Det er fremvist mail fra Halden kommune som skriver at Forvaltning vei godtar egen avkjørsel til ny eiendom

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	812
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Råtomt verdien er beregnet verdi for tomtegrunnen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Råtomt verdien består av normal tomtekostnad uten opparbeidelse, vei, vann og kloakk men med en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne tekniskverdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten, samt opparbeidning/beplatning, plannering av terreng, regulering og lignende. Verdisettingen er gjort på basis av beste skjønn basert på kjennskap til sammenlignbare eiendommer i nærområdet, alternativ bruk og vurdering av tekniske nettoverdier for objektet.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig boligområde med kort gangavstand til Hjortsberg barneskole, nærbutikker m.m. Området er barnevennlig med nærhet til barnehager og langåpne dagligvareforretninger. Flotte tur- og lysløyper i nærliggende skogs- og turterreng.

Reguleringsmessige forhold

Forholdene på- og rundt tomten er ment til boliger i henhold til reguleringsplan G-351 Schulzedalen Nord. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 forklarer at arealbruken av området er ment til bebyggelse og anlegg, nåværende, under områdenavn: BA30

Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 1749

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 16.01.2025
Utskrift: 05.02.2025

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal tomt	Solgt dato	Salgssum
Bratner terrasse 44, 1785 Halden	816 m2	28.06.2023	1 500 000,-
Stubberudveien 35C, 1786 Halden	812 m2	15.08.2022	1 900 000,-

Kommentar til sammenlignbare objekter

Det var ikke mange sammenlignbare salgsobjekter i nærområde.
Det må nevnes at tomtene som har blitt lagt til antageligvis ikke er sammenlignbar med tanke på hvor mye som er gjort klart av søknader som på denne aktuelle tomten.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 700 000,-

Signatur

Signatur

Halden - 05.02.2025

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN

Hjortsbergveien 5

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 1749

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 16.01.2025

Utskrift: 05.02.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Bilder

Bilde fra grunneier



Bilde viser tegning av område for bygging av enebolig på tomten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250012	
Selger 1 navn	
Karl-Magnus Haugen	
Gateadresse	
Tomt Hjortsbergveien	
Poststed	Postnr
HALDEN	1784
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	3
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250012

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Initialer selger: KH

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Beskrivelse

Det er tinglyst rett for naboeiendom til å føre vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Document reference: 1101250012

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101250012

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Magnus Haugen	5343d3a06975b47179738e 595bfe977fb41b1460	23.01.2025 12:37:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250012

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

Nabolagsprofil

3101-98/1749/0/0 - Nabolaget Gimle - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Stenrødveien 3 4 min 🚶
Linje 32 0.3 km

🚗 Halden stasjon 7 min 🚶
Linje RE20 3 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 8 min 🚶
407 elever, 20 klasser 0.6 km

Os skole (1-7 kl.) 21 min 🚶
241 elever, 15 klasser 1.6 km

Gimle skole (1-7 kl.) 22 min 🚶
248 elever, 13 klasser 1.7 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min 🚶
412 elever, 18 klasser 1.4 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 🚶
362 elever, 15 klasser 2.6 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min 🚶
1200 elever, 61 klasser 2.2 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min 🚶
400 elever 5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hjortsberghallen Halden 8 min 🚶

🚗 Hjortsberghallen 10 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

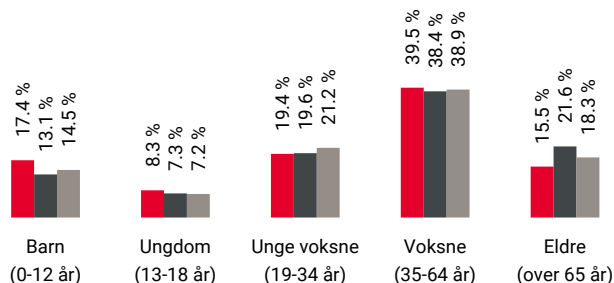
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle	1 137	466
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stenrød barnehage (0-5 år) 9 min 🚶
67 barn 0.7 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 11 min 🚶
35 barn 0.8 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 16 min 🚶
51 barn 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Brødløs 10 min 🚶

Rema 1000 Brødløs 12 min 🚶
PostNord 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Hjortsberg skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.6 km
	Eklund - fotballøkke Ballspill	15 min	1.1 km
	Spentst Halden avd. Brødløs	14 min	
	SKY Fitness Halden	25 min	

Boligmasse



- 80% enebolig
- 8% rekkehus
- 12% annet

«God utsikt over Halden by og naturen utenfor døren, selv nærme byen»

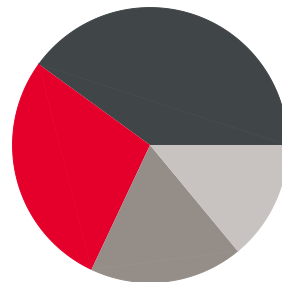
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tista Senter	6 min
	Apotek 1 Brødløs Halden	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

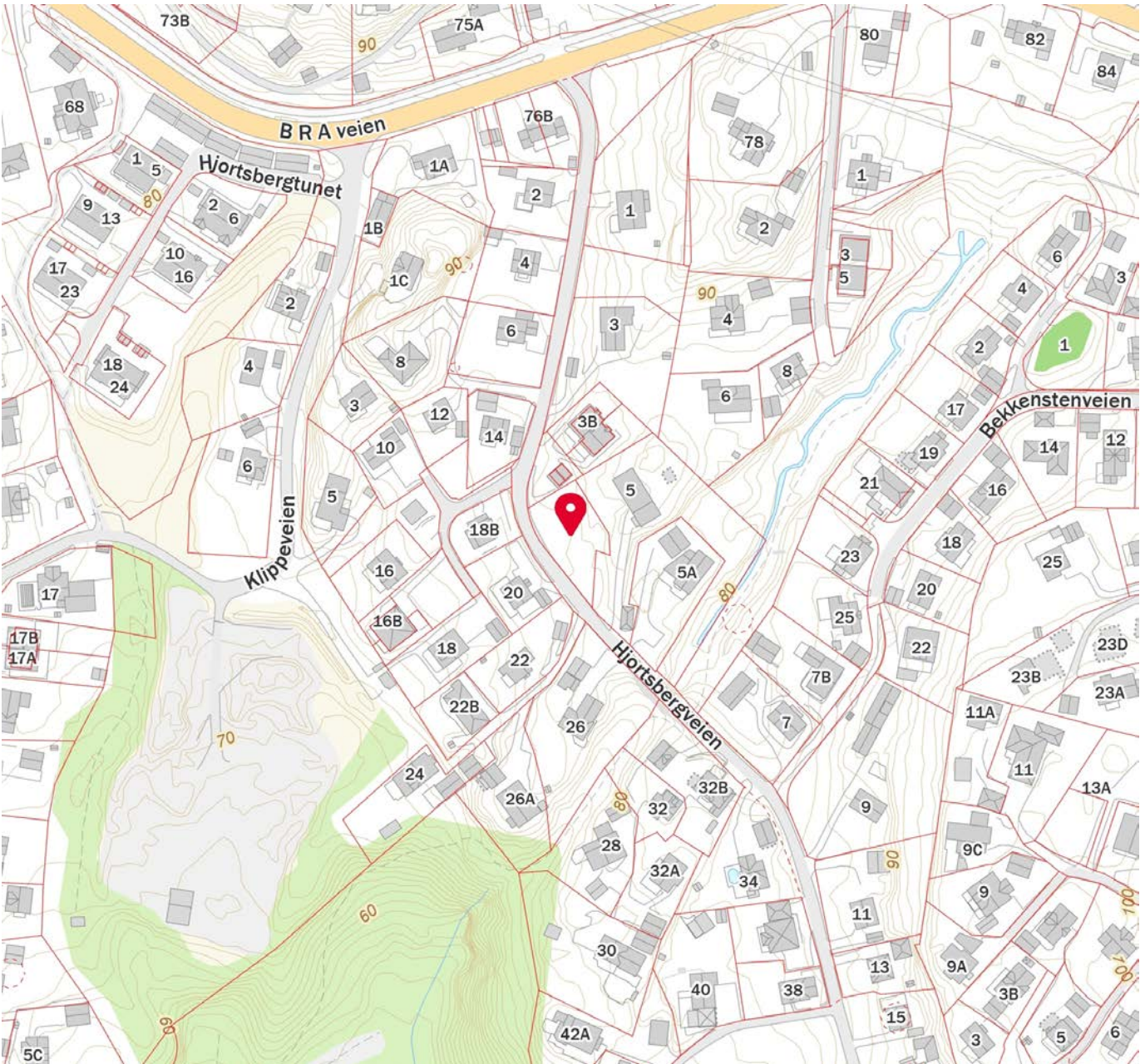
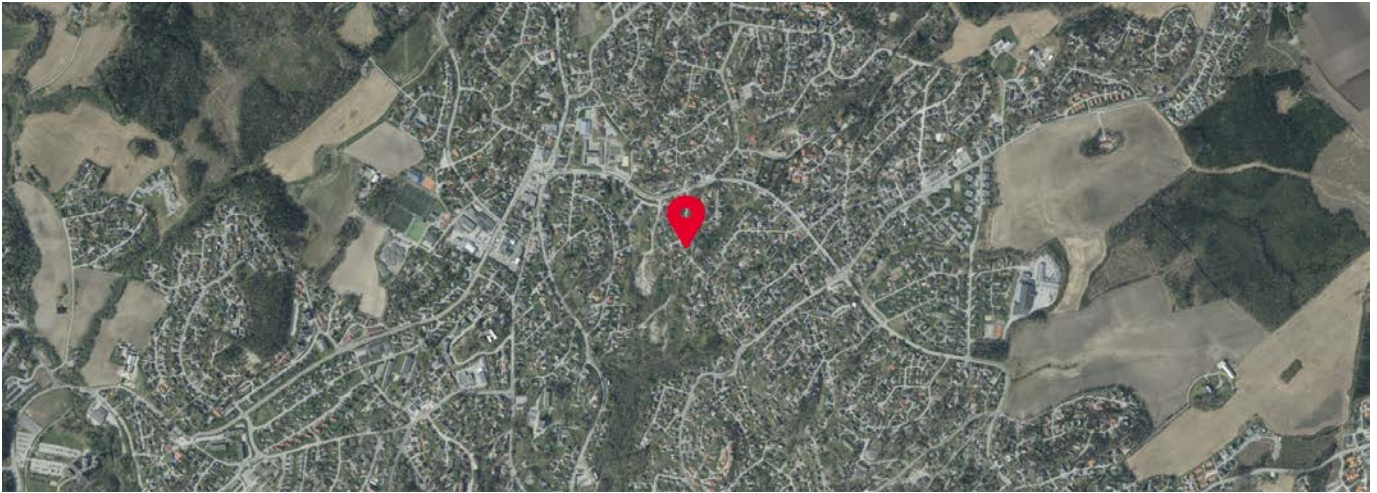



0% 45%

- Gimle
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Melding om delegert vedtak
Vedtak nr:

Deres referanse:

Vår referanse:
2024/5356 - 3

Saksbehandler:
Bjørn Murvold, tlf. 477 92 175

Dato:
18.11.2024

Tillatelse til deling av eiendommen gnr 98 bnr 386 - Hjortsbergveien 5

Svar på søknad om tillatelse til opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Delegert vedtak Delingssak nr.

Adresse: Hjortsbergveien 5

Gnr/Bnr: 98/386

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2, 26-1 og 21-4 godkjennes fradeling av en parsell på ca. 796 m² fra eiendommen gnr. 98 bnr. 386 – Hjortsbergveien 5. Ny tomtegrense blir i hovedsak som angitt på kart datert 14.11.2024, vedlagt denne tillatelsen. Endelige tomtegrenser fastsettes i oppmålingsforretningen.

Parsellen skal benyttes til boligformål.

Dispensasjon fra reguleringsplan for Schultzedalen nord, plan-ID G-351, bestemmelse 3.1, begrunnes med at ny avkjørsel vil være akseptabelt ift. trafiksikkerhet og trafikkavvikling i Hjortsbergveien og at egen avkjørsel samlet sett gi mindre terrenginngrep, mer grøntareal og mer oversiktlige forhold for de som skal benytte avkjørselen.

Enhet for plan og miljø behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 14.11.2019.



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771
HaldenSvinesundsveien 65, 1783
Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

1080 61 52620

Org.nr.

959 159 092

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av søker, naboer, eller andre berørte parter. Alle sider ved vedtaket kan påklages – også eventuelle betingelser.

Søknaden

Søknaden gjelder deling av eiendommen gnr. 98 bnr. 386. Parsellstørrelsen er i søknaden oppgitt å være ca. 796 m². Parsellen er tenkt benyttet til bolig. Den omsøkte parsellen er gitt ny avkjørsel fra Hjortsbergveien. Ny bolig er tenkt tilknyttet offentlig vann og avløp. Søknaden har vært nabovarslet. Vi kan ikke se at det er kommet merknader til tiltaket.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Schultzedalen nord, plan-ID G-351, bestemmelse 3.1, der det står at det fortetting/tilbygg innenfor planområdet kun kan foretas dersom det ikke gir endrede avkjørselsforhold. Til den omsøkte eiendommen er det tenkt etablert ny/egen avkjørsel.

Gjeldende plangrunnlag

Omsøkte fradelingsparsell ligger i regulert område. Reguleringsplan for Schultzedalen nord, plan-ID G-351 vedtatt 08.09.1994, viser at omsøkte tomt er satt av til bebyggelse og anlegg – nåværende.

Reguleringsplanen er bindende for grunneiere og rettighetshavere i området. En reguleringsplan har rettsvirkning i den forstand at den enkelte grunneier ikke kan ta i bruk og/eller bebygge eller dele sin eiendom på annen måte enn den som er fastsatt i planen. Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (pbl. § 26-1), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Ettersom den omsøkte parsellen er tenkt etablert med egen/ny avkjørsel, vil dette være i strid med reguleringsplanens bestemmelse 3.1. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra planen etter reglene i pbl. kap. 19.

Vår samlede vurdering

Søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse 3.1 er ikke sendt på høring til overordnede myndigheter da vi ikke ser at deres saksområder blir berørt.

Etter pbl. § 19-2 kan dispensasjon «ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller regionale eller nasjonale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene». Begge vilkårene må være til stede for at det skal kunne gis dispensasjon. I vurderingen om fordelene er større enn ulempene, er det primært de samfunnsmessige fordelene, og ikke de private fordelene for søkeren, som skal vurderes. Selv om vilkårene skulle være til stede, kan likevel en søknad avslås da ingen har krav på å få dispensasjon, jf. formuleringen i pbl. § 19-2 første ledd om at «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon...». Denne sistnevnte vurderingen er underlagt forvaltningens frie skjønn. I vurderingen om det skal gis dispensasjon «skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet», jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Det er i søknaden argumentert med at delingen vil være i tråd med overordnede myndigheters strategier om fortetting av eksisterende boligområder fremfor etablering av helt nye boligområder. Videre skriver de at etablering av en ny avkjørsel er å foretrekke fremfor utvidet bruk av den eksisterende fordi det vil gi større terrenginngrep, mindre grøntareal, større behov for harde flater, og mindre oversiktlige forhold for de som skal benytte avkjørselen. Det argumenteres også med at det er også mer hensiktsmessig at hver eiendom får hver sin adkomst slik at det er forutsigbare

rammer rundt eierforhold, blant annet mtp. drift, vedlikehold, rettigheter og økonomi, og at separate adkomstveier kan utelukke mulige konflikter mellom partene som eier adkomstveien sammen.

Vi kan i hovedsak slutte oss til de argumenter som fremføres i dispensasjonssøknaden. Det fremgår ikke klart av reguleringsplanen hva som er formålet bak bestemmelsen om at fortetting kun kan skje dersom det ikke gir endrede avkjørselsforhold, men vi antar at det har vært en vurdering av at de regulerte delene av Hjortsbergveien er relativt smal og til dels uoversiktlig og at det derfor ikke har vært ønskelig med nye avkjørslar på strekningen. For den omsøkte parsellen er det imidlertid gitt avkjøringstillatelse fra vegmyndigheten på bakgrunn av at siktforholdene er akseptable. Det kan således argumenteres for at hensynet bak planbestemmelsen 3.1 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det er en ønsket utvikling med fortetting i boligområdene. Reguleringsplanen åpner da også for fortetting, men på vilkår om at det ikke gir endrede avkjørselsforhold og tomteutnyttelsen ikke overstiger TU=20%. For den omsøkte parsellen og resteiendommen vil en egen avkjørsel samlet sett gi mindre terrenginngrep, mer grøntareal og mer oversiktlige forhold for de som skal benytte avkjørselen. Vi anser at dette er fordeler ved å gi dispensasjon.

Etter en samlet vurdering mener vi at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd til å gi dispensasjon er oppfylt, jf. ovenstående avsnitt. Vi kan ikke se at en ev. dispensasjon vil få negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Planlagt arealbruk på den omsøkte parsellen er i tråd med arealformålet i reguleringsplanen.

Fradelingen er ikke i konflikt med kjente automatisk fredede eller nyere tids kulturminner.

Både den omsøkte eiendommen og den igjenværende eiendommen vil få tilstrekkelig uteareal. Dermed anses vilkår i plan- og bygningslovens § 28-7 å være oppfylt. Den omsøkte parsellen er sikret adkomst og mulighet for vann og avløp, jf. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Området er ifølge NVE sin kartbase Atlas angitt som et aktsomhetsområde for marin leire/kvikkleire. Det er imidlertid berg i dagen flere steder på og tett ved den omsøkte parsellen, og vi kan ikke se at det skal være fare for skred, jf. også NVE sin veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vi anser derfor at vilkår i pbl. § 28-1 er oppfylt, men kan ikke utelukke at det ved ev. senere søknad om byggetiltak kan bli krav om dokumentasjon på sikker byggegrunn.

Tiltaket har ingen betydning for allmennhetens ferdselsrett eller annen utøvelse av friluftsliv. Vi kan ikke se at det i Naturbase eller Artskart er registrert sjeldne eller sårbare arter eller naturtyper på eller i umiddelbar nærhet til den omsøkte parsellen og som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket og endrede eiendomsforhold. Vi anser ikke at delingen vil få særlig negativ innvirkning på natur og friluftsliv i området. Naturmangfoldlovens bestemmelser §§ 9-12 vil derfor ikke komme til anvendelse, jf. naturmangfoldloven § 7.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2, 26-1 og 21-4 godkjennes fradeling av en parsell på ca. 796 m² fra eiendommen gnr. 98 bnr. 386 – Hjortsbergveien 5. Ny tomtegrense blir i hovedsak som angitt på kart datert 14.11.2024, vedlagt denne tillatelsen. Endelige tomtegrenser fastsettes i oppmålingsforretningen.

Parsellen skal benyttes til boligformål.

Dispensasjon fra reguleringsplan for Schultzedalen nord, plan-ID G-351, bestemmelse 3.1, begrunnes med at ny avkjørsel vil være akseptabelt ift. trafiksikkerhet og trafikkavvikling i Hjortsbergveien og at egen avkjørsel samlet sett gi mindre terrenginngrep, mer grøntareal og mer oversiktlige forhold for de som skal benytte avkjørselen.

Betingelser

Følgende betingelser er knyttet til gjennomføringen av delingstillatelsen:

- *Det må tinglyses rettigheter for ev. ledninger som blir liggende/må legges over annen manns grunn, og rett til adkomst og vedlikehold av disse.*

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen har kommet fram.

Videre behandling

Saken vil med det første bli overført geodata-avdelingen. Gebyr etter plan- og bygningslovens § 33-1 vil bli innkrevd sammen med oppmålingsgebyret etter avholdt oppmålingsforretning. Gebyret for oppmålingsforretningen innkreves i henhold til «Forskrifter om gebyr etter Matrikkellovens § 32», vedtatt av kommunestyret i Halden. For mer informasjon om den videre behandlingen av saken, kan det tas kontakt med Susann Hansen, tlf. 940 09 913.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Bjørn Murvold
arealplanlegger
Plan

*Godkjent av: Morten Høvik
Fagleder Planseksjonen*

Vedlegg

1 Kart - Hjortsbergveien 5

Kopi til:

KARL-MAGNUS HAUGEN

HJORTSBERGVEIEN 5

1784

HALDEN



13152

Hjortsbergveien 5

D-01 SITUASJONSKART

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNAD OM FRADELING AV NY EIENDOM

Gnr/Bnr: 98 / 386

Hjortsbergveien 5, 1784 Halden

Dato: 24.06.2024

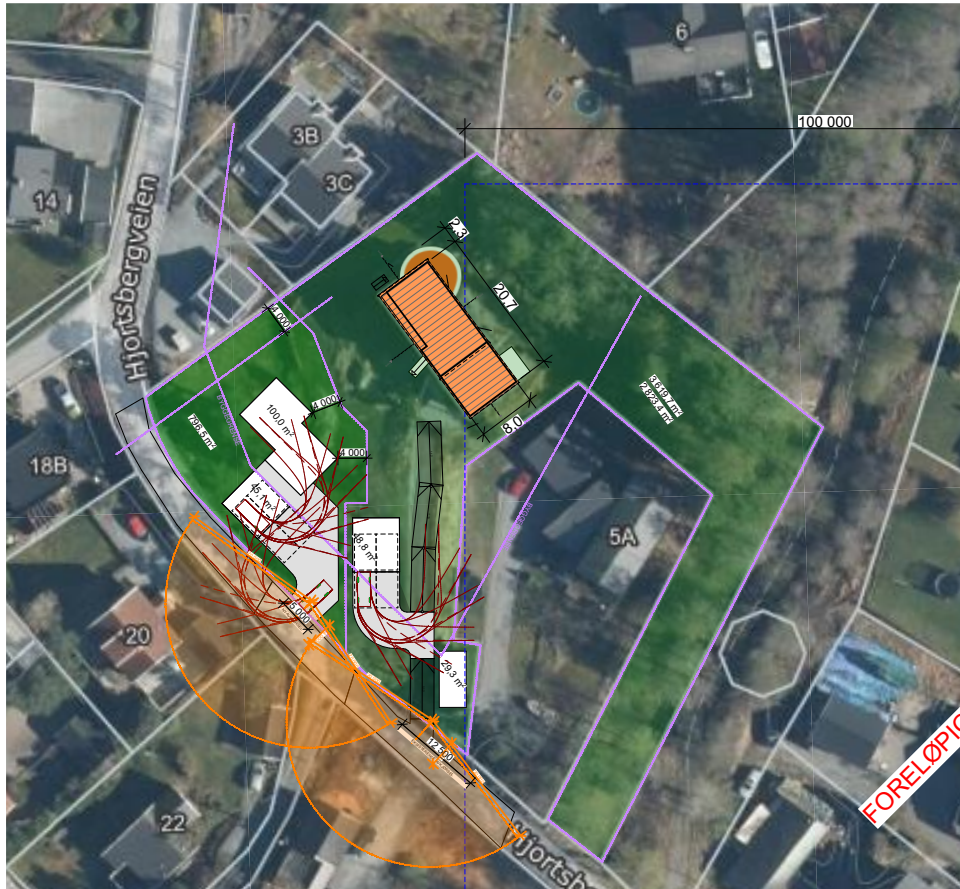
Mål: 1:1000

Tegn.: hsl

Kontr.: ml



**SG
&CO**



TOMTESTØRRELSE OPPRINNELIG :	3620 m²
MAKS UTNYTTELSESGRAD TU / BRA:	20 %
OPPGITT BEBYGGET AREAL (i soknrad) :	245,8 m ²
DAGENS UTNYTTELSESGRAD TU / BRA :	6,79 %
BOLIG BRA : 22,9 + 135,5 + 89,2 = 247,6 m²	
UTEBOOD BRA : 10,1	
EKSISTERENDE GARASJE : 29,3 m ²	
SUM BRA =	287 m²
DAGENS UTNYTTELSESGRAD TU / BRA:	7,93 %
NY TOMTESTØRRELSE :	2823 m²
DAGENS BYA m ² :	287 m ²
DAGENS BYA % :	10,2 %
BYA m ² INKL. NY GARASJE på 50 m ²	337 m ²
BYA % INKL. NY GARASJE på 50 m ²	11,9 %
STØRRELSE FRADELTE TOMT :	796 m²
SUM MAKS TU / BRA FOR BEBYGGELSE (20 %) :	159 m ²
<small>(inkludert bolig, garasje, biloppstillingsplass samt evt. overdekkede arealer)</small>	

FORELØPIG SKISSE - JUSTERT TOMTEGRENSE

SKISSE FRADELING
 Byggherre: Karl-Magnus Haugen
 Gnr/Bnr: 98 / 386
 Hjortsbergveien 5, 1784 Halden

Dato: 21.05.2024//FORELØPIG Tegn.: hsl
 Mål: 1:500 Kontr.: ml

13152
 Hjortsbergveien 5
A11 Skisse Utomhusplan
Stenseth Gjørud arkitektur AS

**SG
&CO**

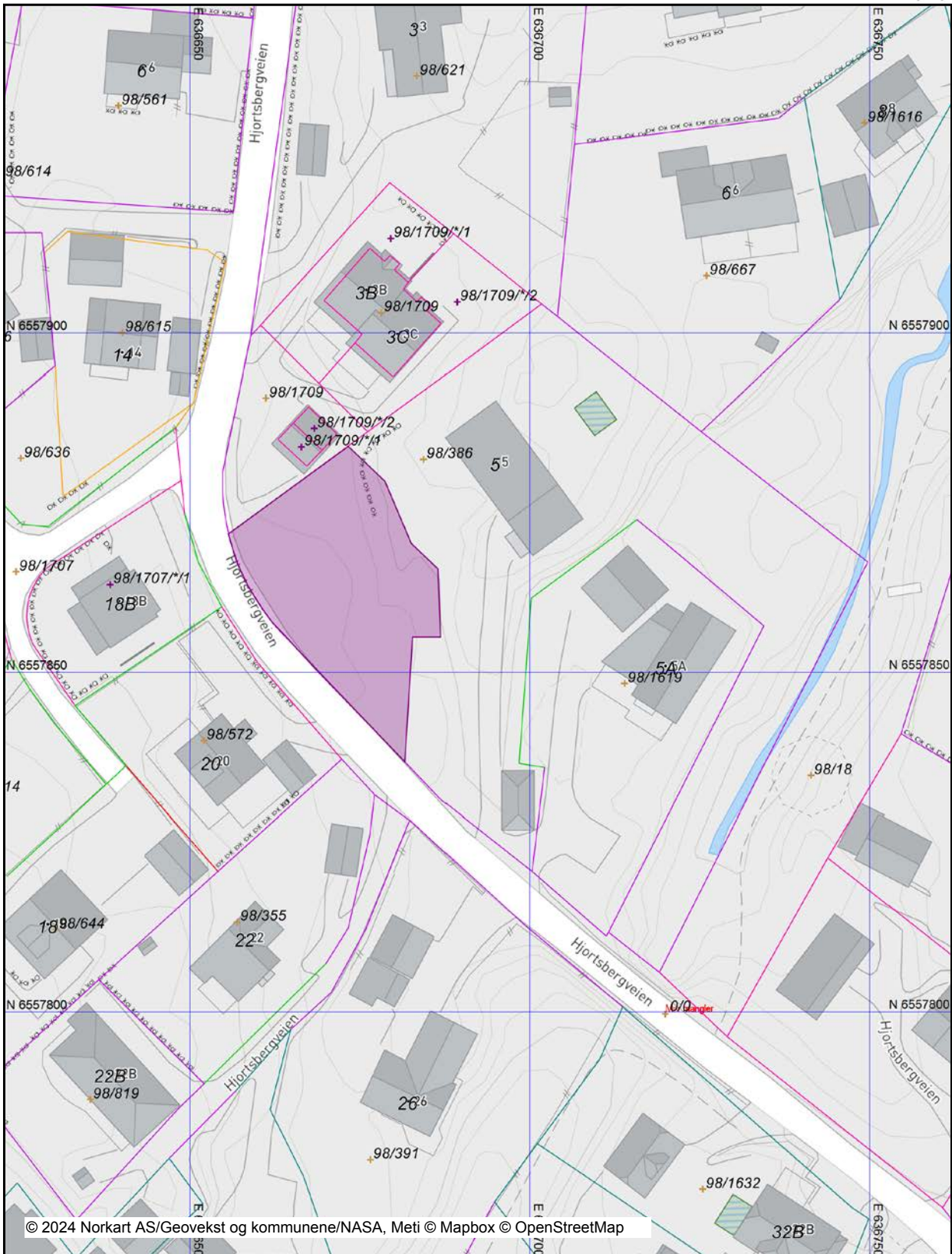


Hjortsbergveien 5

Dato: 14.11.2024

Målestokk: 1:750










Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Seksjon
	Hjelpelinje fiktiv
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense \leq 10 cm
	Grense \leq 30 cm
	Grense $<$ 200 cm
	Grense $<$ 500 cm
	Grense \geq 500 cm
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Adresser</i>	
Ahc	Gateadresse
Ahc	Adressepunkttekst

Matrikelkart

Kommune Halden KNR 3101 - GNR 98 / BNR 1749 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

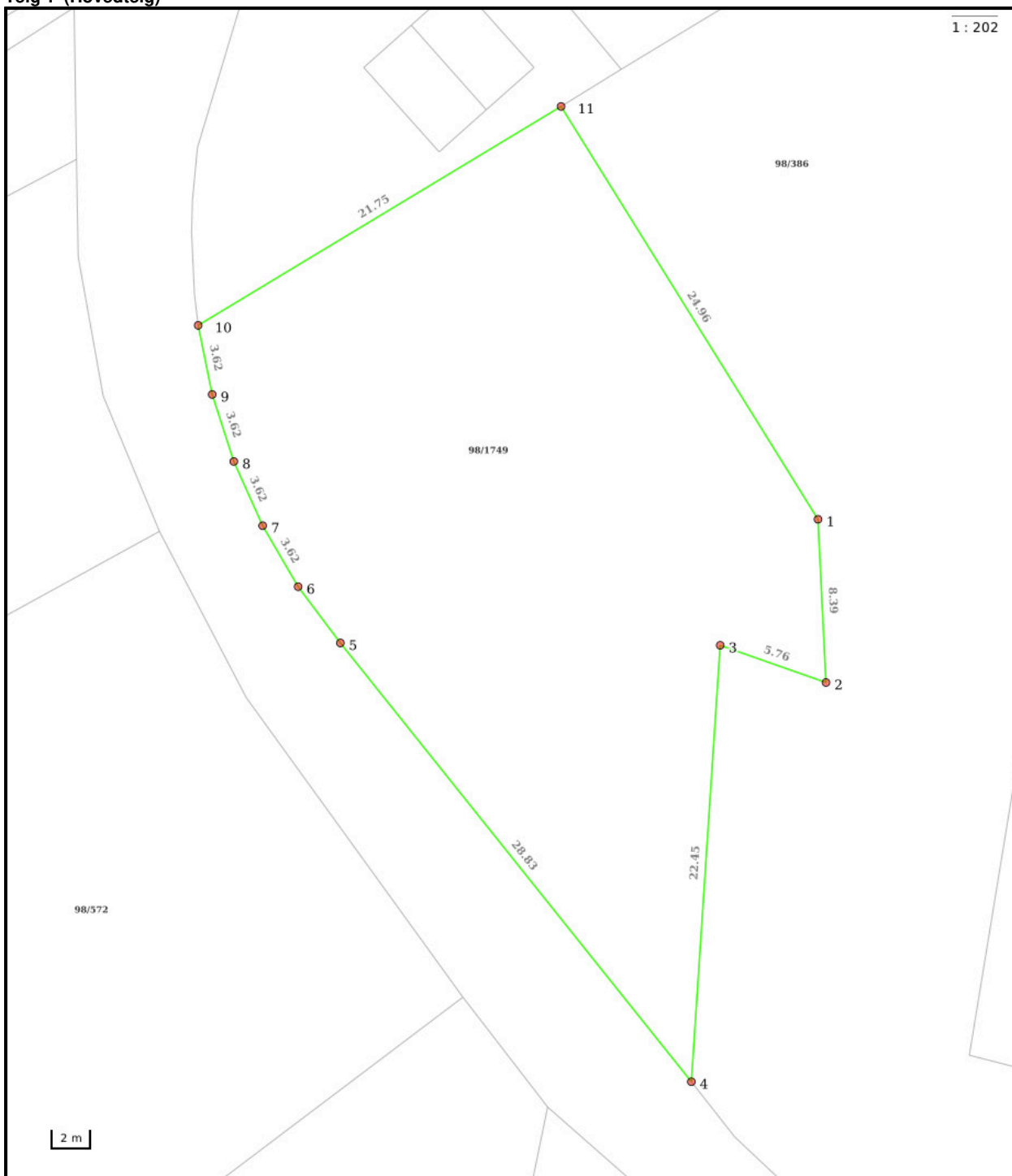
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 812,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 863,35	636 688,21	8,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 855,04	636 689,37	5,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 856,45	636 683,79	22,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 834,01	636 684,33	28,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 854,82	636 664,37	3,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 857,51	636 661,95	3,62m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 860,46	636 659,85	3,62m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 863,61	636 658,08	3,62m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 866,94	636 656,67	3,62m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 870,41	636 655,63	21,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 883,27	636 673,17	24,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3101 - HALDEN
Gårdsnummer: 98
Bruksnummer: 1749

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.12.2024 kl. 14:43
Produsert av: Bendik Gudevold - 3001 Halden
Attestert av: Halden kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 11.12.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 98 / 1749	812,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220574	HAUGEN KARL-MAGNUS		HJORTSBERGVEIEN 5 1784 HALDEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6557865	636670		812,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			11.12.2024				Tinglyst		11.12.2024	gudben		11.12.2024
Oppmålingsforretning			2024/5356				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	3101 - 98/386				-812,9
							Mottaker	3101 - 98/1749				812,9
							Berørt	3101 - Mnr mangler				0
							Berørt	3101 - 98/1709				0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

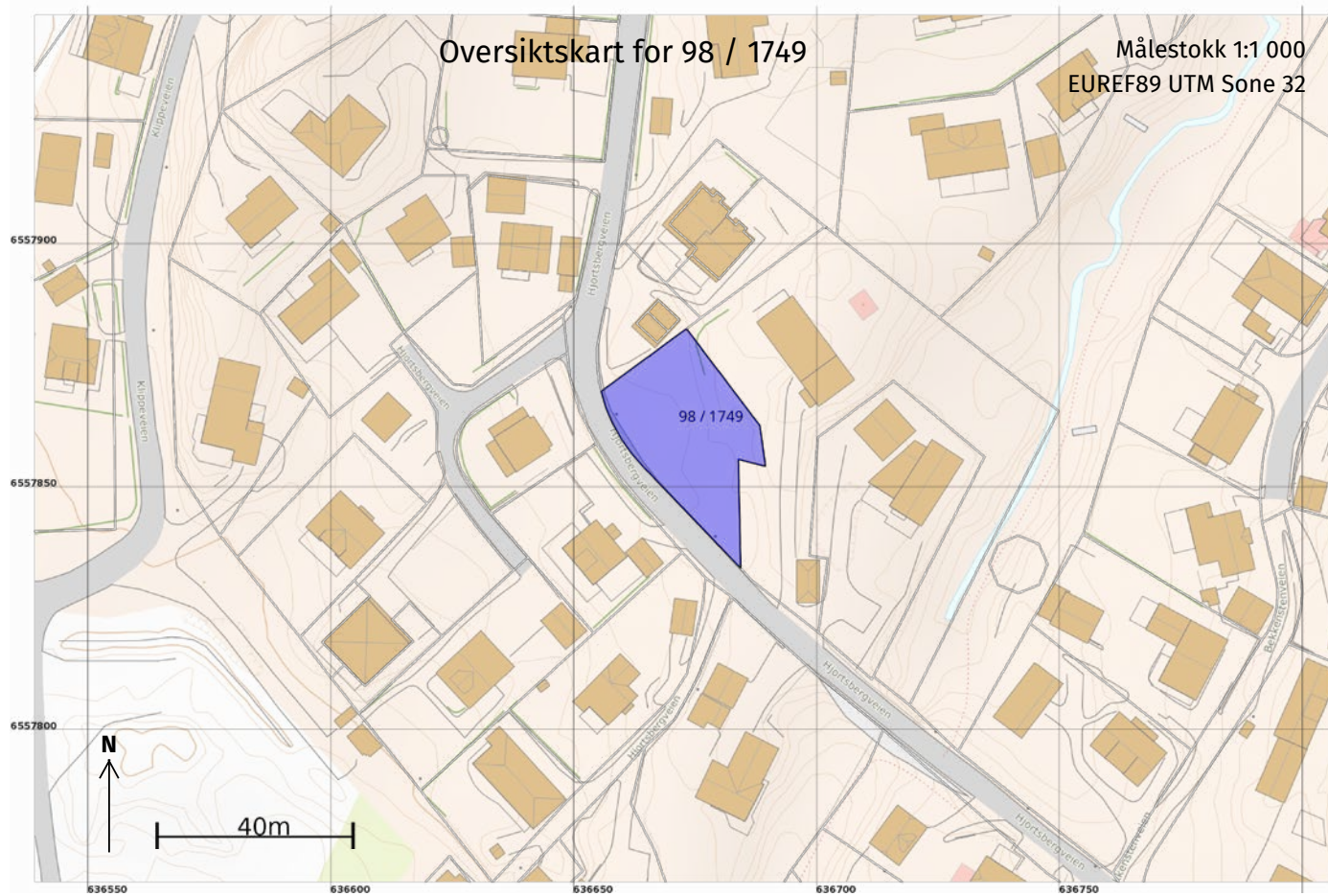
Matrikkelføring
Signatur Dato

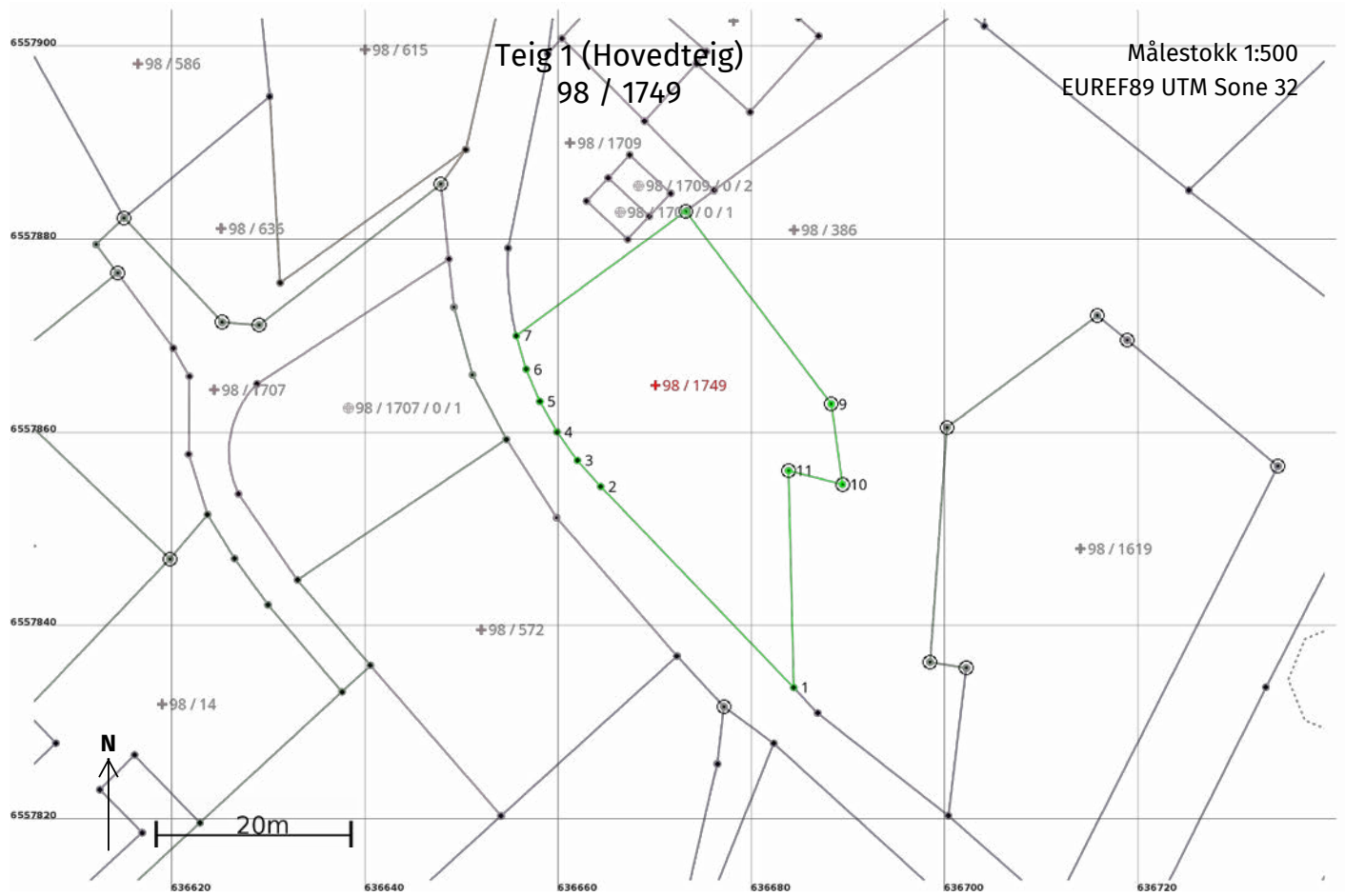
Landmålernummer
000540

Navn
BENDIK ØVERBØ GUDEVOLD

Oversiktskart for 98 / 1749

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 812,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

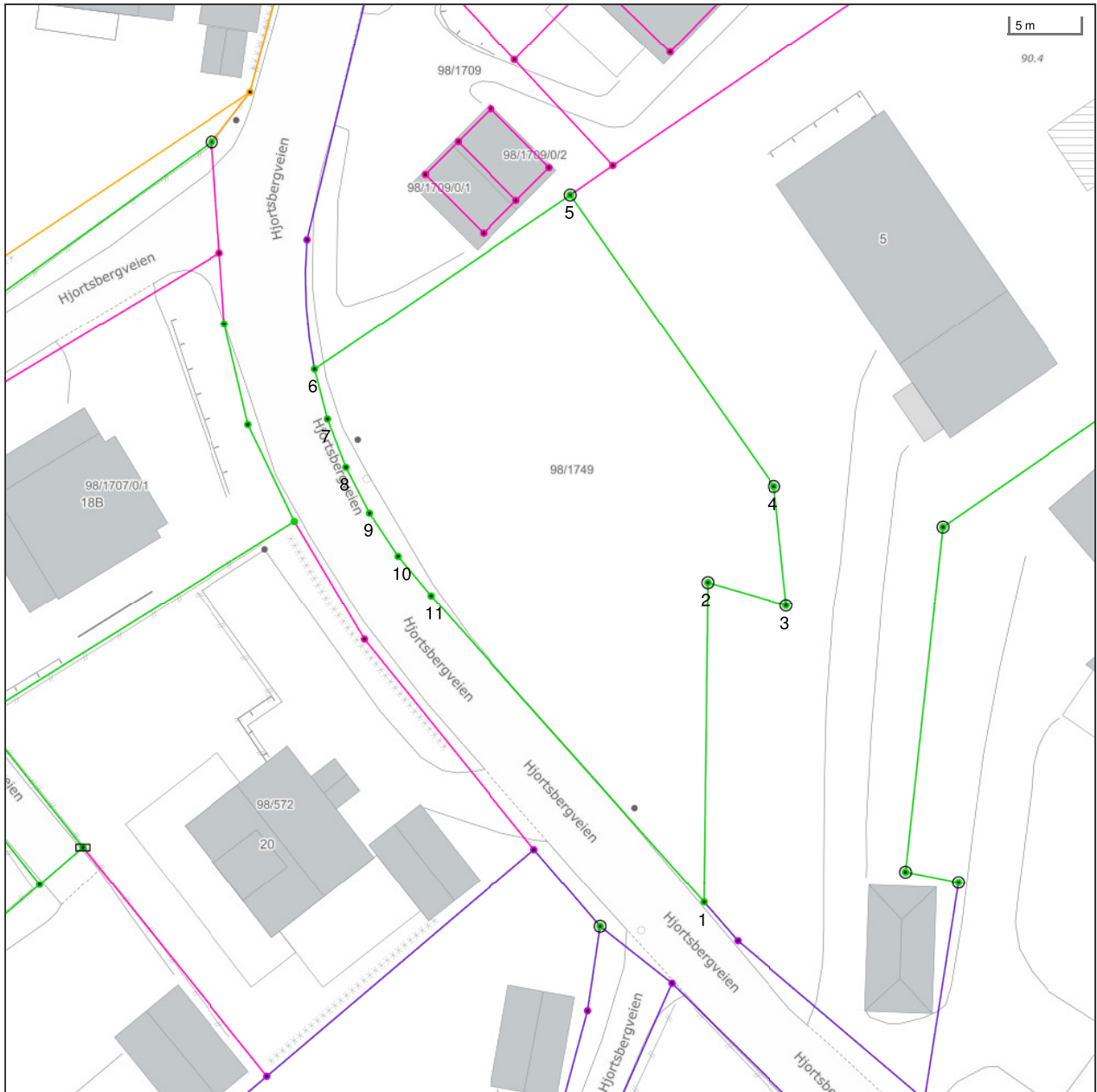
Nord: 6557865 Øst: 636670

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6557834,01	636684,33	28,83	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
2	6557854,82	636664,37	3,62	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
3	6557857,51	636661,95	3,62	Umerket	69 Beregnet	10	
4	6557860,46	636659,85	3,62	Umerket	69 Beregnet	10	
5	6557863,61	636658,08	3,62	Umerket	69 Beregnet	10	
6	6557866,94	636656,67	3,62	Umerket	69 Beregnet	10	
7	6557870,41	636655,63	21,75	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6557883,27	636673,17	24,96	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
9	6557863,35	636688,21	8,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
10	6557855,04	636689,37	5,76	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
11	6557856,45	636683,79	22,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	



Eiendomskart for eiendom 3101 - 98/1749//



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.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	812,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6557865,295556	Øst	636670,018819

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557834,013476	636684,328847	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,83	
2	6557856,453828	636683,789111	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,45	
3	6557855,036292	636689,372687	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,76	
4	6557863,350639	636688,213126	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,39	
5	6557883,27467	636673,170933	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,96	
6	6557870,41	636655,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,75	
7	6557866,943497	636656,666899	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
8	6557863,612046	636658,078717	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
9	6557860,456056	636659,848331	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
10	6557857,513811	636661,954273	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
11	6557854,821	636664,371	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/1749, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.01.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.01.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

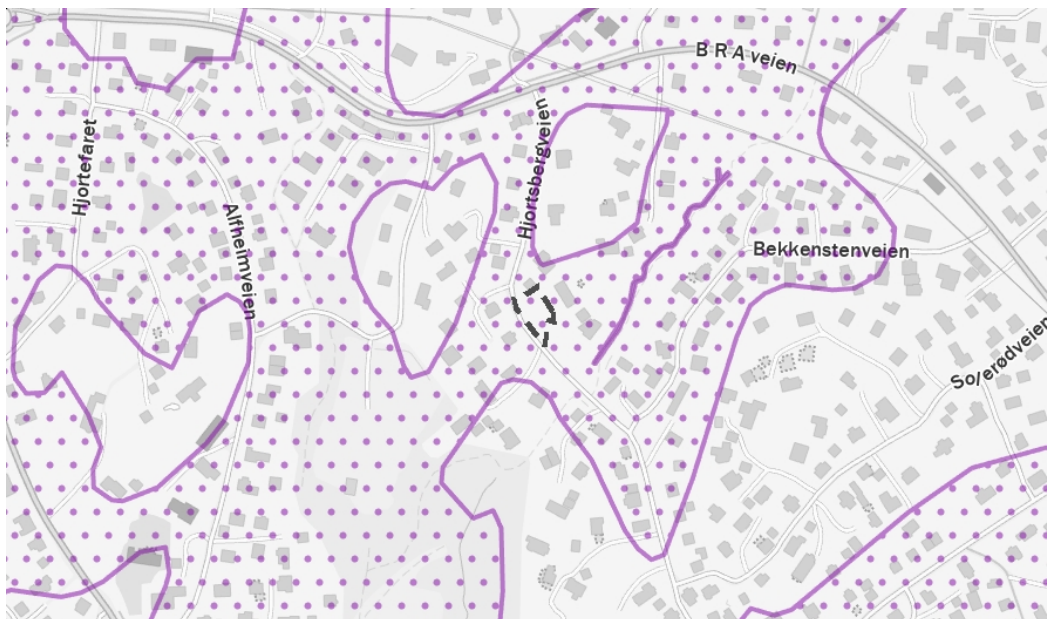
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	13.01.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.52 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.01.2025	Ikke funnet	0.36 km
Skredfaresoner	13.01.2025	Ikke funnet	130.6 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	1.5 km
Støysoner	13.01.2025	Ikke funnet	0.09 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: 13.01.2025

Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) 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 løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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.

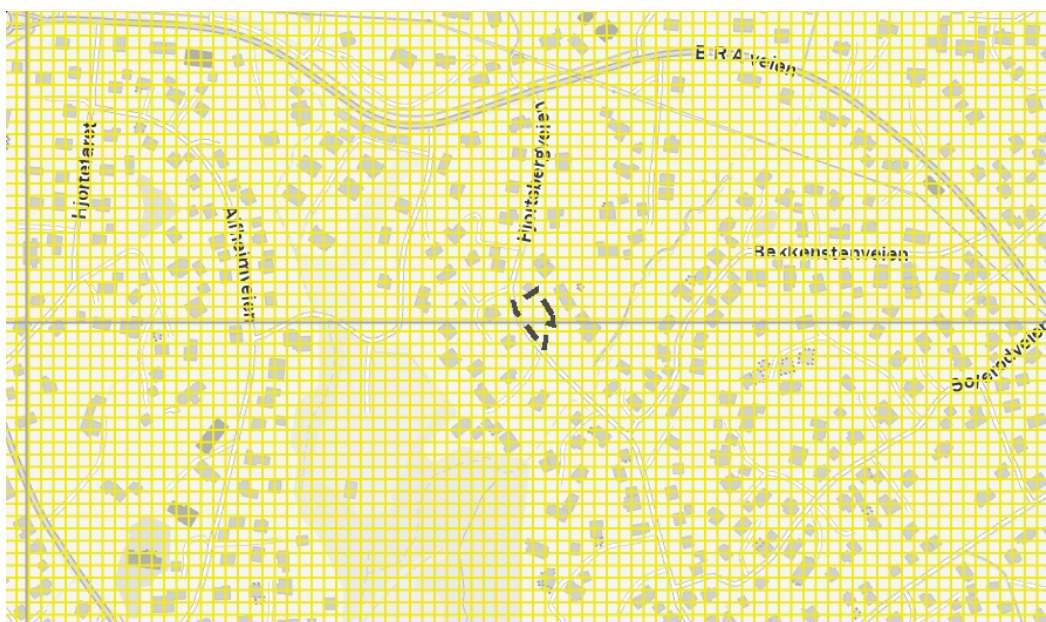
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.01.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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)



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 98/1749
Adresse:
Dato: 23.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 98/1749
Adresse:
Dato: 23.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1749	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

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

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under 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	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>813 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>BA30</td> </tr> </table>	Delareal	813 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	Områdenavn	BA30
Delareal	813 m ²						
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende						
Områdenavn	BA30						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-351
Navn	Schulzedalen nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.09.1994

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/112/G-351.pdf>

Delarealer **Delareal** 813 m²
 Formål Boliger



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/1749
Adresse:
Utskriftsdato: 23.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2025

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

Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Turveg
-  Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
SCHULZEDALEN NORD

HALDEN KOMMUNE

Plankart nr.0293-01B, datert 18.06.93, sist revidert 14.06.94

Godkjent av Halden bygningsråd, dato: sak nr.:
Godkjent av Halden kommunestyre, dato: 08.09.1994 sak nr.: 63/94

§1. GENERELT

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

1.2 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
Boliger

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;
Jordbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
Kjøreveg
Parkering
Kjørbar gangveg
Gangveg

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
Ballplass, lek, park
Turveg

SPECIALOMRÅDER, herunder formål for;
Friluftsområde (FL)
Område for kommunalteknisk virksomhet
Beplantningsbelte

§2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser etter at denne er vedtatt.

§3. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER:

- 3.1 Fortetting/tilbygg innenfor planområdet kan foretas dersom dette ikke gir endrede avkjørselsforhold, og sålenge tomteutnyttelsen (tillatt bruksareal i prosent av tomten) ikke overstiger TU=20%. Tomteutnyttelsen skal beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap.22 og NS 3940.
- 3.2 Bebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer, og innenfor byggegrense avsatt med stiplet linje på plankartet.
- 3.3 Ved oppføring av boliger skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m lengde.)
Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep, beplantning og adkomst til bolig. Bygningsrådet skal påse at all ny bebyggelse og tomte-arrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.
- 3.4 Garasje tillates oppført utenfor byggegrense i en minimumsavstand av 1m fra regulert formålsgrense, dersom vilkår i § 3.3 er oppfylt.
- 3.5 For tilbygg og påbygg av eksisterende boliger, oppføring av nye uthus, garasjer og lignende, eller andre tomtemessige endringer og faste intallasjoner, gjelder § 3.3 tilsvarende.
- 3.6 Frittstående boder, uthus og garasjebygg, samt påbygg/tilbygg skal harmonere med bolig-huset både når det gjelder utforming, takvinkel, materialbruk, fargebruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.
- 3.7 Boligeiendommer merket med pil skal ha adkomst via kjørbar gangveg som vist på plankartet.

§4. LANDBRUKSOMRÅDER

- 4.1 Område avsatt til jordbruksformål kan nyttes som åker, eng, jorder, beitemark og andre jordbruksformål. Nødvendige driftsbygninger tillates oppført innenfor området, med en minimumsavstand på 15m fra nordlig plangrense (mot BRA-veien). Bygninger tillates ikke oppført over 2 etasjer.

§5. FRIOMRÅDER

- 5.1 Område avsatt som **ballfelt, lek** kan nyttes til formål for ballbaner, lekeområder, sykkelbaner, sports-, idretts-, og trim-innretninger, samt benker, parkmøbler, avfalls-stativer, belynings-armaturer etc. Mindre byggverk/bygninger som naturlig tilhører reguleringsformålet kan tillates av bygningsrådet.
- 5.2 **Parkområdene** (merket P) skal tjene rekreative formål, og områdene tillates beplantet, ryddet og vedlikeholdt på en slik måte at det tjener formålet. Enklere innretninger så som benker, parkmøbler, avfalls-stativer, belynings-armaturer etc. tillates innpasset.
Det tillates også ryddet mindre plasser/ løkker for ballspill.
- 5.3 **Turveg** skal opparbeides med belyningsarmaturer, og et dekke som er egnet for rullestolbrukere, dog ikke asfalt. Opparbeidet bredde skal være mellom 2 og 3 meter.

§6. SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDER

- 6.1 **Friluftsområdene** (FL) nyttes som turterreng i forbindelse med de omkringliggende naturområder, og grøntkorridor mellom bysentrum og bymarkene. Friluftsområdene skal i prinsippet ligge som naturområder, og ikke gis noen parkmessig behandling. Nødvendige skjøtselstiltak skal på forhånd godkjennes av lokal miljøvernmyndighet.
Inngrep, graving eller endring av terrengformasjoner er ikke tillatt. All utfylling, eller henleggelse av søppel, hageavfall og annet er forbudt.
Unntak i forbud mot inngrep i terrengformasjon vil være planerings-/ rehabiliterings-arbeider og eventuell revegetering i fyllings-skråninger, i henhold til plan godkjent av lokale miljøvernmyndigheter.

- 6.2 BEKKEN som renner gjennom planområdet tillates ikke omlagt, eller lagt i rør. Den skal i prinsippet få ligge som den er, og utvikle seg på en naturlig måte. Opprensning av bekkeløpet skal foretas når dette er påkrevet. God vannkvalitet og tilstrekkelig vannføring skal tilstrebes, og det er således adgang til å anlegge eventuelle sedimentasjonsdammer i sydlig del av planområdet.
Forøvrig tillates anleggelse av mindre "terskler" i hele bekkens lengde.
- 6.3 TURSTIER: Traséer for turstier er avsatt på plankartet. Trasé tillates avveket noe, etter de stedlige forhold.
Bredden på tursti skal være mellom 40-70 cm. Dekke skal være naturlig skogsbunn; stien skal ikke belegges med grus, pukk, asfalt eller annet dekke.

OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

- 6.4 Område for kommunalteknisk virksomhet kan nyttes som lager-plass for kommunens tekniske etat. Det er ønskelig at området avgrenses eksakt, gjerne med gjerde.
- 6.5 I en 8m bred sone omkring område for kommunalteknisk virksomhet skal det opprettes et vegetasjonsbelte. Dette skal fungere som en visuell avskjerming av området, og kan bestå av eksisterende, samt nyplantet vegetasjon.

rev. s.1 plankartdato, 14.06.94
rev. 07.02.94
18.06.93



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	812.9
Etablert dato	11.12.2024	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.12.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	11.12.2024 11.12.2024	2024/5356	Tinglyst 11.12.2024	98/386 (-812,9), 98/1749 (812,9) Mnrangler, 98/1709

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557865.3	636670.02		Ja	812.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGEN KARL-MAGNUS F220574*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HJORTSBERGVEIEN 5 1784 1784 HALDEN	Bosatt (B)



- Avløp felles	— Vannledning	○ Kum
- Drensledning	■ Basseng	- Påkoblingspunkt
- Overvann	◆ Hydrant	◻ Overløp
→ Pumpeledning felles	⬆ Bekkeinntak	⊕ Pumpestasjon sj
→ Pumpeledning spillvann	⬆ Bekkeinntak m. rist	⊕ Pumpestasjon vt
→ Pumpeledning vann	⬆ Inntak	○ Sandfangskum
→ Spillvann	⊠ Kran	⊠ Slamavskiller

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Halden kommune
 Teknisk forvaltning VA

Dato: 2025.01.24
 Sign: CSM

VA-kart Hjortsbergveien 5



Målestikk
 1:500

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006439	23.01.2025	1101250012

Om dokumentet

Ident

2015/405892/200

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

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Returneres til
 Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
 Storgata 10
 1771 Halden
 Begjært av : 985485925 Berg Sparebank Eiendomsmegling AS Merk evt.faktura
 0036

 Oppdragsnr:
 32-15-0036
Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0101	Halden	98	1709			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis			Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhets						
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn						
<input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritid <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 1 025 000

 Uttyst til salg på det frie marked
 Nei Ja

Omsetningstype

 Fritt salg Gave Ekspropr. Tvangsauksj Uskifte Skifteoppgjør Opphør samboerskap Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 1 025 000

4. Overdras fra

 Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

220574

Navn

Karl-Magnus Haugen

Ideell andel

1/1


 Doknr: 405892 Tinglyst: 08.05.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

 Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

915095550

Navn

Bolig uten Grenser AS

Fast bosatt i Norge

 Ja Nei

Ideell andel

1/1

 Ja Nei

 Ja Nei

 Ja Nei

6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

GNR 98, BNR 1709 SKAL HA RETT TIL Å LENGE VANN- OG KLOAKK SAMT
 TILKOPLING AV DETTE PÅ GNR. 98, BNR. 386. 3 PARTS RETTIGHETER BLIR
 IKKE BERØRT.
 X Karl-Magnus Haugen X Annes Berke

4/5-15 Kan tinglyses!

 Cecilie K. Thowsen
 Eiendomsmegler MNEF
 Cecilie Thowsen

 Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
 Storgt. 10, 1771 Halden
 Org.nr. 985 485 925

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

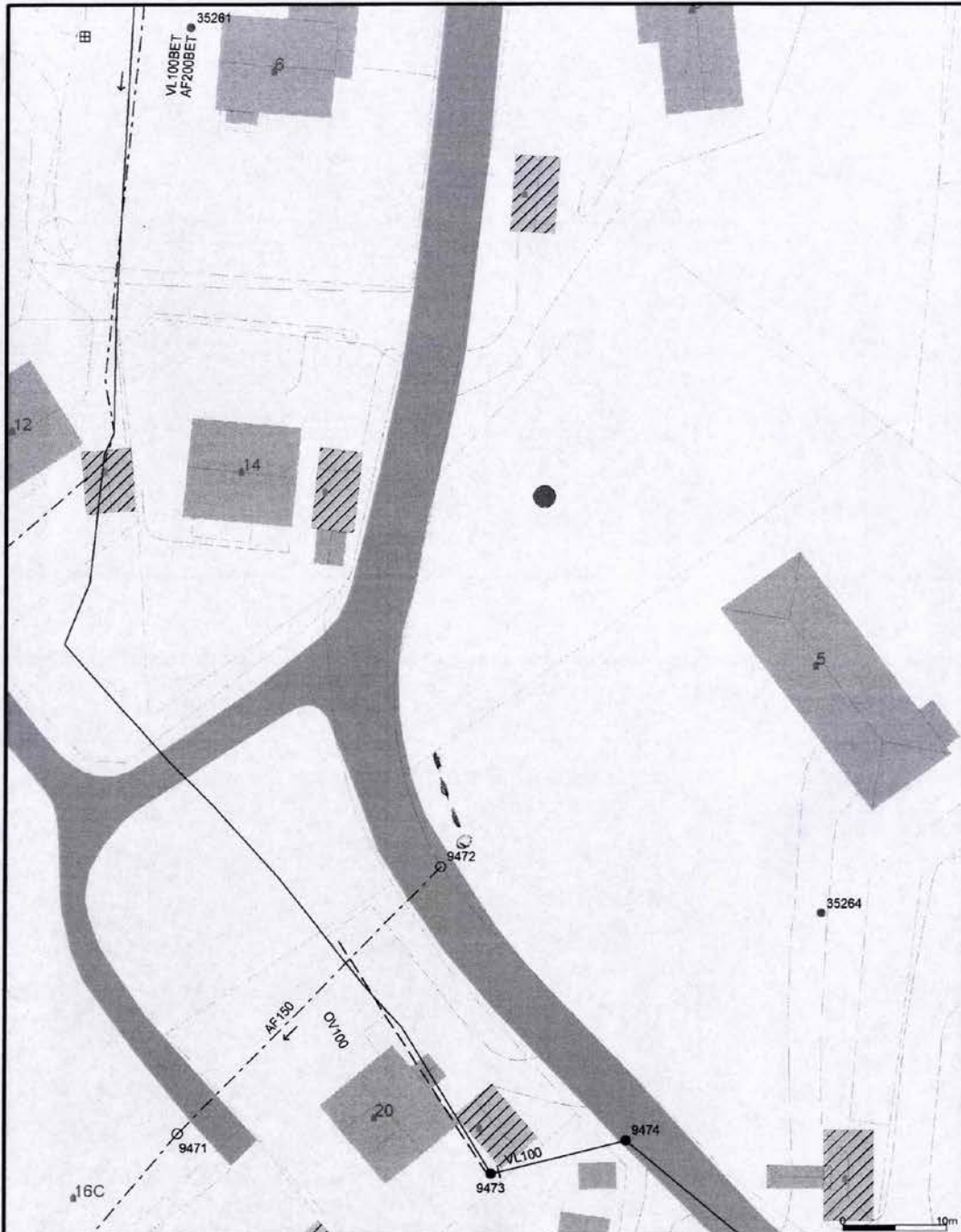
8. Erklæring om sivilstand m.v ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato <i>Halden, 14.04.15</i>	
Utsteders underskrift <i>Karl-Magnus Haugen</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Karl-Magnus Haugen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	Lars-Håkon Nohr Eiendomsmegler MNEF
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

HJORTSBERGVEIEN TOMT / HALDEN



<ul style="list-style-type: none"> — Avløp felles — Drenstledning — Overvann → Pumpeledning felles → Pumpeledning spillvann → Pumpeledning vann — Spillvann — Vannledning 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Basseng ◆ Hydrant □ Bekkeinntak ▨ Bekkeinntak en rist □ Inntak ⊞ Kren ○ Kum • Påkoblingspunkt 	<ul style="list-style-type: none"> ▭ Overlep ⊞ Pumpstasjon spillvann ⊞ Pumpstasjon vann ○ Sandfangskum ⊞ Slussekjeller ⊞ Gateduk ⊞ Sluk ⊞ Sluk med sandfang 	 <p>Halden kommune Teknisk forvaltning VA</p>	<p>N</p>  <p>Milskala 1:500</p>
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.</p>				

--- = TRASE FOR VANN/KLOAKK

x Karl Holmstrømen KARL-MAGNUS HAUGEN
 x Arne og Birte ANDREAS V. BUKHEIM - FOR SOLIN UTEVILSENSELL A/S.

Halden, 14.04.15



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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: Tomt Hjortsbergveien
1784 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre