PRIVATMEGLEREN
HALDEN

SVENSKEGATA 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Ligningsverdi

Kommunale avgifter

Informasjon fra Halden kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnboksutskrift

Arealbekreftelse, takstmann

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Svenskegata 7, 1776 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 66, bnr. 147

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 735 m²



Befaringsdato: 18.04.2023 **Rapportdato:** 15.05.2023 **Oppdragsnr.:** 12218-1262 **Referansenummer:** DT9601

Autorisert foretak: Takstfag AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rolf Are Haugs-Eilertsen

TF TAKST FAG AS

Gyldig rapport
15.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstfag AS

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

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



DNV·GL

Rapportansvarlig



Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

TAKST FAG AS

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bygård innredet med leiligheter i sidebygg og uthus.
Næringslokale i hovedbygg.
Det foreligger veldig lite dokumenter på bygningsmassen.
Det må beregnes gjennomgang av godkjenninger, samt en brannteknisk gjennomgang av bygget.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	156	0	156
1. Etasje Trapperom, ganger og boder	67	8	59
1. Etasje leilighet 1	40	37	3
1. Etasje leilighet 2	43	43	0
1. Etasje leilighet 3	26	26	0
1. Etasje butikk	96	91	5
2. Etasje leilighet 4	98	98	0
2. Etasje leilighet 5	32	32	0
2. Etasje leilighet 6	49	49	0
2. Etasje leilighet 3	65	65	0
Loft	55	0	55
2. Etasje Fellestrapp	8	8	0
Sum	**735**	**457**	**278**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Teknisk verdi bygninger 10 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

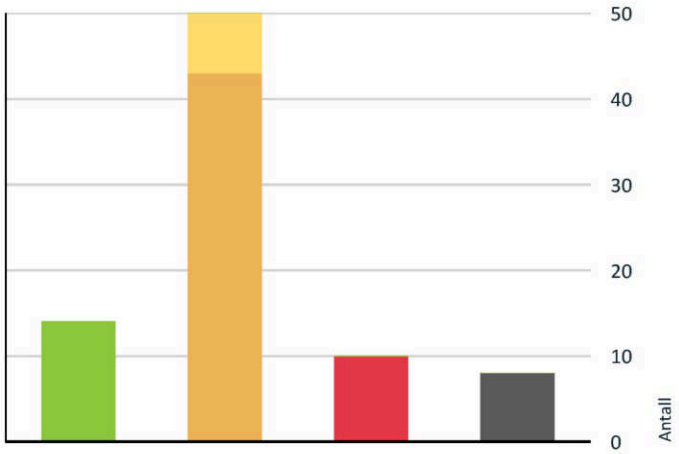
Det finnes ikke tegninger fra byggeår. Det foreligger noe tegninger av deler av bygningsmassen fra perioden 1934-1941.
Det er i tillegg innhentet noen historiske data som grunnlag for kontroll av lovlighet.
Den delen som inneholder butikk i første etasje og bolig i andre etasje er trolig ihht godkjenning fra byggeår. Historiske data viser at det har vært detaljhandel/næring i første etasje med tilhørende bolig for de som eide butikken.
I tillegg er det innhentet data fra folketellingen fra 1875. Den viser at det var registrert totalt 15 personer på eiendommen. I folketellingen fra 1900 er det spesifisert at det er bolig både i forhuset og i sidebygningen. Det er da totalt 9 personer fordelt på to familier som bor på eiendommen. Det anses som sannsynlig at det er bolig godkjent i andre etasje over butikken, samt bygget i bakgården. Første etasje er godkjent som butikk, og bygget i fremkant av bakgården er godkjent som lager/næring. Det siste kan sees på tegninger fra 1935. Inndeling i det antall leiligheter som er i byggene pr i dag er trolig ikke byggesøkt og godkjent.

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

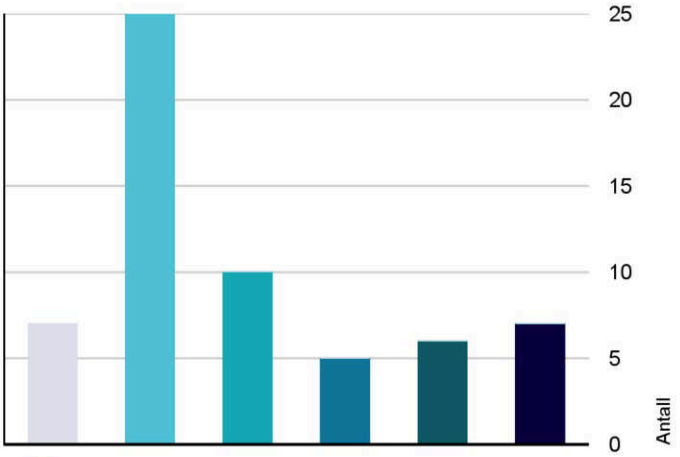
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist råteskader.

Det er noe løs pappshingel synlig.
Det er fuktmerker og råte i undertak på loft i hovedbygning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Synlig rust og lekkasjer på eldre bygning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist store sprekker/skader i mur -/betongkonstruksjoner.

Endel råte observert i kledning. Det må beregnes noe råte i underliggende konstruksjoner.
Det er upusset isopor i bod. Det er krav til pussing av isopor pga brannfare.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er ikke montert balkong eller noen annen form for fallsikring utenfor terrassedøren i leilighet 3.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler rekkverk på trapp fra leilighet 3.
Trapp ned til bakgården mangler håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merkbar svikt i flere gulv.
Deler av bjelkelag i eldre del har utilgjengelig kryperom som er en risiko konstruksjon med tanke på fukt og råte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Tak over bak dør til bytting og trapperom er ikke forsvarlig under støttet/sikret.
Butikk lokalet har høyde forskjeller innvendig på gulv og bærer preg av etter slepende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Gå til side

Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Det er fuktmerker og mugg i vifta.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Digital måler er montert.
Skapet er plassert i første etasje i leilighet 3, bak en inspeksjonsluke i vegg.
Skapet er plassert i vindfang i leilighet 1.
Sikringsskap plassert i vindfang i leilighet 6. Eldre automater.
Det er plassert 4 sikringsskap i trappegangen.
Sikringsskap plassert i leilighet 1. Strøm var ikke tilkoblet på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Brannslokkere tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er benyttet kamera via utvendig ventil. Noe synlige lecablokker og eternitt. Kan tyde på at det er gjort noen oppgraderinger av bjelkelaget langs grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom/wc Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en avstand mellom bjelker over 60 cm (dagens standard).
Ikke tilgang til tak konstruksjonen på side bygg.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er flere vinduer som går nesten ned til gulv innvendig i leiligheter. Det er trolig ikke sikkerhetsglass i disse.
Det er en haspe ødelagt på et vindu i leilighet 6 og flere vinduer i leilighet 2.
Eldre vinduer har noe råte i karmer og slitt glass. Lav isoleringsevne.
Mugg synlig i enkelte vinduskarmer innvendig.
I leilighet 4 er det et sprekt vindusglass.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det har vært lekkasjer i tekkingen. Synlig på undersiden.
Bæringen til terrassen er trolig underdimensjonert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist fuktskader på overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe synlige fuktmerker. I deler av kjelleren er himlingen løs.
Det er manglende ventilering av kjelleren.
Merkbar kjellerlukt.
Det er spor etter borebiller i trebjelkelaget.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Vindeltrappen har smale trinn og løst rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig mansjett eller membran i sluk.
Det er utette rørgjennomføringer i gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert noe støy fra viften på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler fuge på topp av sokkelflis.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er lav takhøyde over dusjen og ingen membran i taket.
Det er ikke synlig membran rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Overflaten har fuktskade

Det er svelling i tak i dusjnisjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er sprekker i overgang vegg/gulv i dusjnisjen. Noe misfargede fuger.
Det ble målt høye fuktindikasjoner i dusjnisjen på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side
Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er kun malte overflater på vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler en sokkelflis.
Det er noe mugg på list.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom/wc Gå til side
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom/wc Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Spyleknapp på toalett mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom/wc Gå til side
Det er avvik:

Det ble registrert noe støy fra avtrekket på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side
Det er uegnede materialer i våtsoner

Lavt skråtak over badekar.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er påvist sprekker i fliser.

Noe sprekkdannelser i fuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Høyskapet er noe løs i festet. Noe svelling i nedkant.
Hørbar susing i sisternen til toalettet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side
Det er avvik:

Det er noe lekkasje i ventilatorslange.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en enkel kjøkkeninnredning med slitasje og svelling i skrog, benkeplate og fronter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Gå til side
Det er avvik:

Ventilasjonsrøret er løst i skapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Komfyrvakten er løs og ligger på benken.
Det er ikke montert vannstopp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det var en merkbar kjellerlukt i leiligheten på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Det er avvik:

Rommet og interiøret har en enkel standard og høy alder. Synlig slitasje.
Merkbar kjellerlukt.
Fuktskader under servant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har høy alder. Det er synlig irr på rør i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør.
Det er fall feil vei på et avløpsrør i kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Noe synlig drypplekkasje fra eldre tank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille betong Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran rundt rørgjennomføringer eller i sluk.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom/wc Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fuger.

Noe misfarging av fuger.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Kjøkkenet har enkel standard og noe sprekker og svelling.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1850

Kommentar
Ihht tidligere takst

Anvendelse
Butikk og bolig

Standard
Lav standard på eldre del.

Vedlikehold
Etterslepende vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taktekking av pappshingel på en side bygg. Eldre dråpeskifer på butikkbygget.







Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Det er noe løs pappshingel synlig.
Det er fuktmerker og råte i undertak på loft i hovedbygning.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det må beregnes utskiftning av undertak og omlegging av tekking på hoved bygning.
Side bygg med papp singel må gjennomgås/kontrolleres.

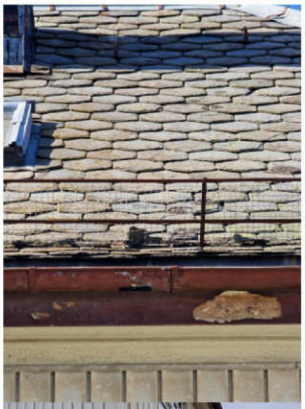
Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

TG 3

Renner, nedløp og beslag i stål og sink.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport







Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Synlig rust og lekkasjer på eldre bygning.

Tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Renner, nedløp og beslag bør skiftes ved omlegging av tak.
Det må monteres snøfanger mot fortauet og innganger.

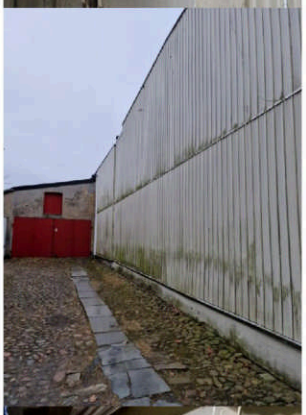
Kostnadsestimat: Over 300 000

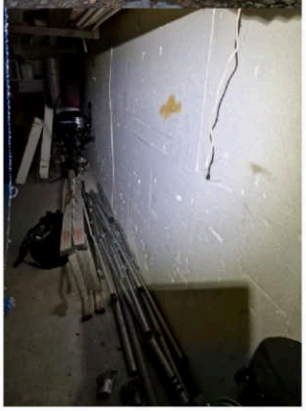
Veggkonstruksjon

TG 3

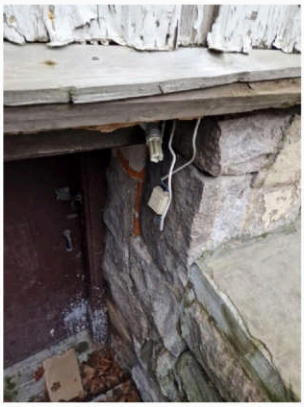
Byggene har trolig eldre teglsteins-vegger som er utvendig isolert og fiber pusset. Vegger er innvendig utforet og kledd med plater.
Vegger på bygg i bakgården, samt butikkdelen, er kledd med stående trepanel og plast plater i 2 etasje. Disse er trolig oppført i tegl og tømmer.
I bodanlegg i første etasje er en vegg kledd med isopor.
Deler av endevegg på eldre bygg er kledd med stålplater som imiterer treverk.

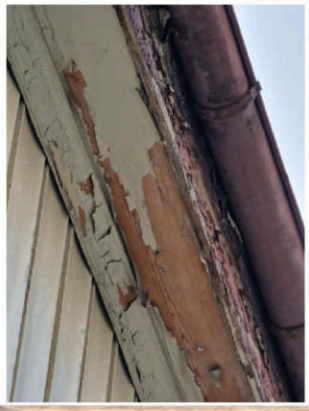




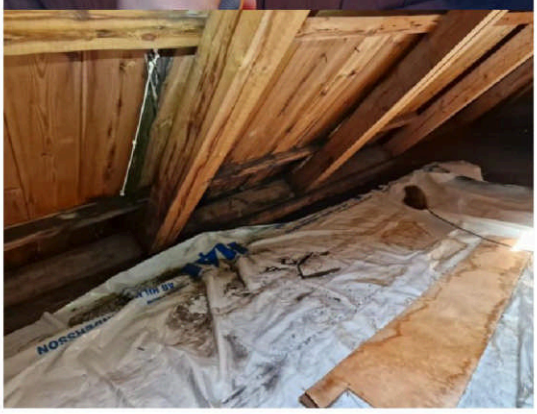


Tilstandsrapport









Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

Endel råte observert i kledning. Det må beregnes noe råte i underliggende konstruksjoner.
Det er upusset isopor i bod. Det er krav til pussing av isopor pga brannfare.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

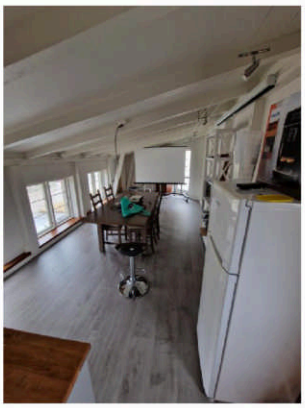
Isoporen må pusses eller på annen måte brannsikres.
Det er synlig råte i kledning og sprekker i mur konstruksjoner i hovedbygning.
Støtte utbedringer på utvendig kledning og vegg konstruksjoner må beregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Hoved bygning har plassbygde takstoler fra byggeår.
Side bygg har lukket tak konstruksjon ikke synlig.



Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en avstand mellom bjelker over 60 cm (dagens standard).
Ikke tilgang til tak konstruksjonen på side bygg.

Tiltak
- Tiltak:

Ved omlegging av tak bør det beregnes noe oppgraderinger av takstoler/bæring.

Kostnadsestimat: Over 300 000

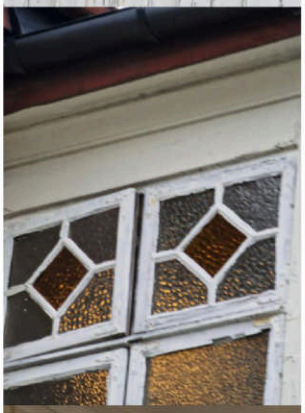
Vinduer

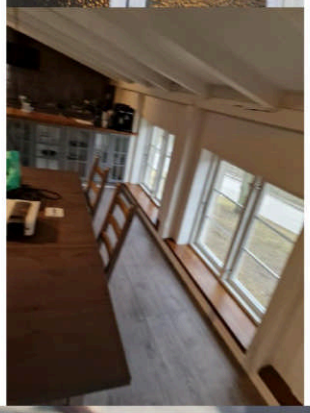
TG 2

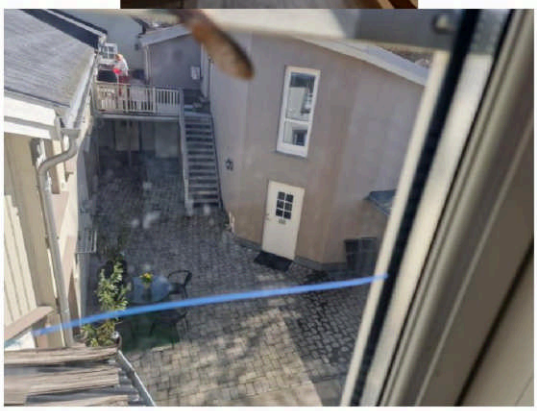
Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert sidehengslede vinduer.
Noen vinduer har enkelt lags glass.
De fleste vinduene ble skiftet i ca 2011. Noen gjenstående vinduer med høy alder.









Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er flere vinduer som går nesten ned til gulv innvendig i leiligheter.
Det er trolig ikke sikkerhetsglass i disse.
Det er en haspe ødelagt på et vindu i leilighet 6 og flere vinduer i leilighet 2.
Eldre vinduer har noe råte i karmer og slitt glass. Lav isoleringsevne.
Mugg synlig i enkelte vinduskarmer innvendig.
I leilighet 4 er det et sprekt vindusglass.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

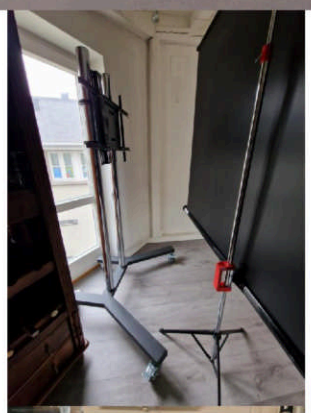
Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Det er montert lakkerte tredører inn til hver boenhet.
Terrassedør montert i andre etasje i leilighet 3.
Eldre inngangsdør i treverk til butikk.
Ståldør inn til leilighet 5.







Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert balkong eller noen annen form for fallsikring utenfor terrassedøren i leilighet 3.

Tiltak

- Dører må justeres.

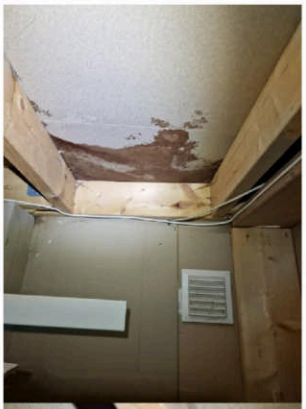
Terrassedøren må sikres mot fall. (TG3)
Elder dører må beregnes byttes.
Det er ikke brann/lyd dører inn til leiligheter.

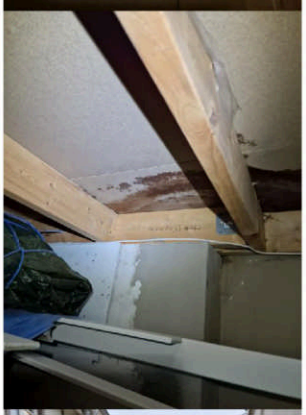
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er etablert en takterrasse/svalgang i bakgården. Denne er tekket med Tarko dry- belegg med overliggende fliser på plastskinner, i følge eier.







Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det har vært lekkasjer i tekkingen. Synlig på undersiden.
Bæringen til terrassen er trolig underdimensjonert.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

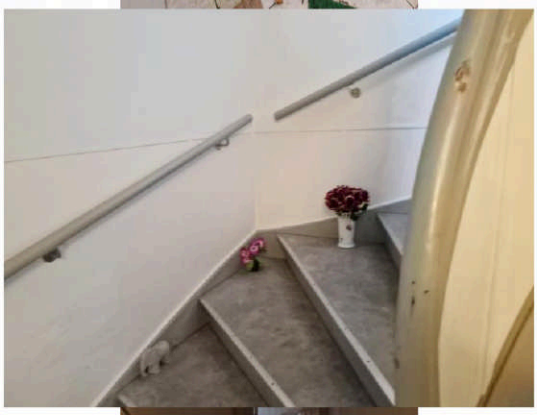
Utvendige trapper

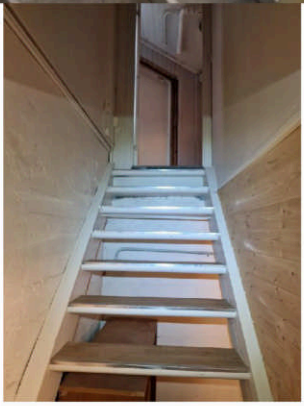
TG 3

Tilstandsrapport

Tretrapp fra takterrasse ned i bakgård. Trapp til takterrasse fra leilighet 3.
Innvendige trapper i hoved bygning av tre







- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler rekkverk på trapp fra leilighet 3.
Trapp ned til bakgården mangler håndløper på vegg.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tapper må sikkres og oppgraderes.

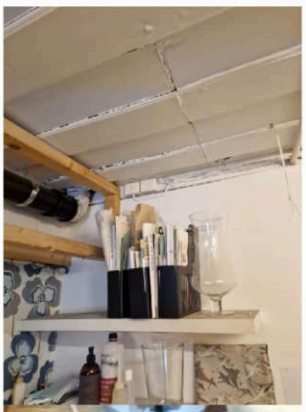
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

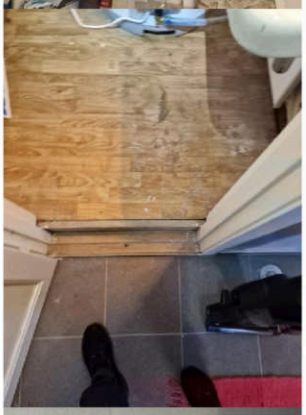
INNVENDIG

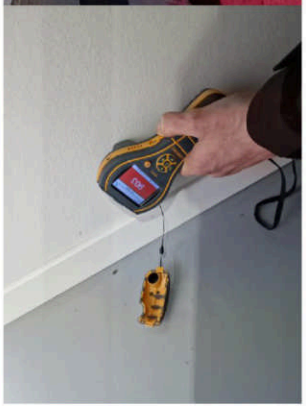
Overflater

TG 2

Det er varierende type og alder på overflater i bygningen.

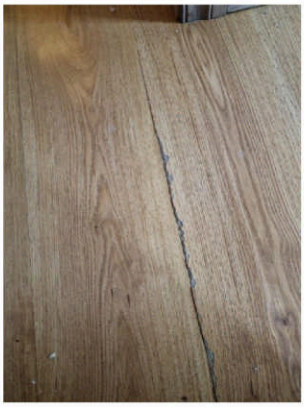






Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er på vist noe fukt merker og slitasje på enkelte himlinger i bygningene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på20-35 mm målt i stue/kjøkken i leilighet 3, målt med laser over hele gulvet.
Det ble målt et avvik på 40 mm i stuen i leilighet 6.
Avvik på 50 mm målt i leilighet 4.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merkbar svikt i flere gulv.
Deler av bjelkelag i eldre del har utilgjengelig kryperom som er en risiko konstruksjon med tanke på fukt og råte.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Etasjeskille betong

TG 2

Etasjeskiller er av betongdekke i første etasje i bygg ut mot vei.
Det ble målt avvik på 10-15 mm i leilighet 2, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Radon

TG 2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Bygget med butikk i første etasje har mursteinspipe. Det er feieluke i kjelleren og på loft.
I bygget i bakgården er det to piper. Feieluker i leilighetene. Ingen ildsteder montert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Piper må beregnes rehabilitert før de eventuelt tas i bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Rom Under Terreng

TG 2

Det er kjeller i betong under bygg og store deler av gårdsplassen.
Gulvet er trolig støpt i senere tid.
Det er gjort noen oppgraderinger av overflater i deler av kjelleren.

Tilstandsrapport









Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe synlige fuktmerker. I deler av kjelleren er himlingen løs.
Det er manglende ventilering av kjelleren.
Merkbar kjellerlukt.
Det er spor etter borebiller i trebjelkelaget.

Tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjellerboder var låst og er ikke befart innvendig.
Det anbefales etablering av bedre ventilering.
Det må beregnes større oppgradering og kontroll/oppgradering av bæring av dekke i bakgården.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Krypkjeller

TG IU

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gjelder butikkbygget.
Synlige ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er benyttet kamera via utvendig ventil. Noe synlige lecablokker og eternitt. Kan tyde på at det er gjort noen oppgraderinger av bjelkelaget langs grunnmuren.

Tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Det må beregnes noe råte ved åpning ned til kryprom.

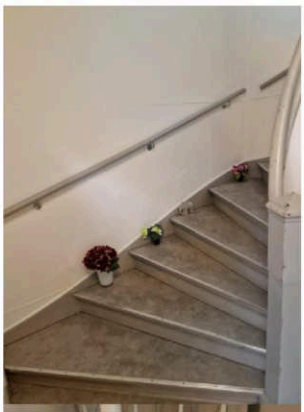
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

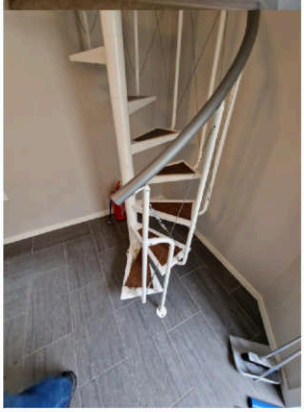
Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Det er montert en vindeltrapp i stål i mellom etasjene i leilighet 3.
Trapp i heltre i felles trapperom. Belegg lagt i trinn.
Bratt tretrapp opp til loft.
Enkel betongtrapp ned til kjeller.





Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Vindeltrappen har smale trinn og løst rekkverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

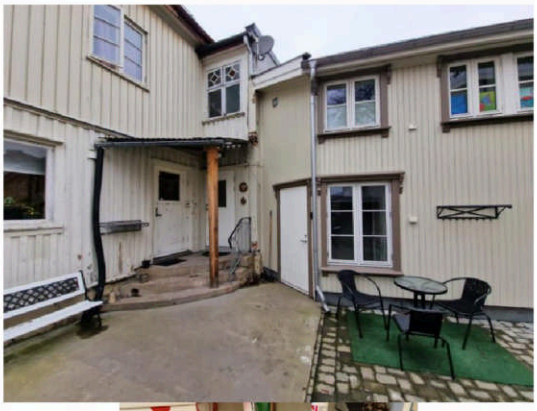
Rekkverket i vindeltrappen bør festes bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

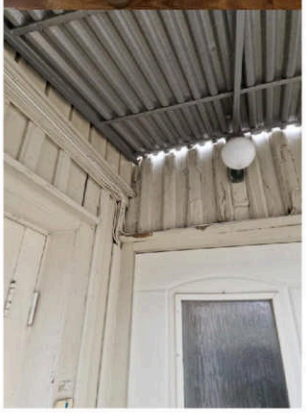
Andre innvendige forhold

TG 3

Det er etablert en butikk i første etasje ut mot Svenskegata. Lokalet består av et butikkrom med bakrom. Det er utvendig tilgang via bakgård til et enkelt toalett og servant.









Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tak over bak dør til bytting og trapperom er ikke forsvarlig under støttet/sikret.
Butikk lokalet har høyde forskjeller innvendig på gulv og bærer preg av etter slepende vedlikehold.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sikring av tak over bygg må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

2. ETASJE LEILIGHET 4 > BAD

Generell

Våtrommet har trolig høy alder og er overflate opp pusset i senere tid.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har malte tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med sokkelflis. Elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig mansjett eller membran i sluk.
Det er utette rørgjennomføringer i gulv.

Tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Membran bør utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk til pipe.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe støy fra viften på befaringsdagen.

Tiltak

• Tiltak:

Viften har høy alder og bør beregnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

2. ETASJE LEILIGHET 5 > BAD

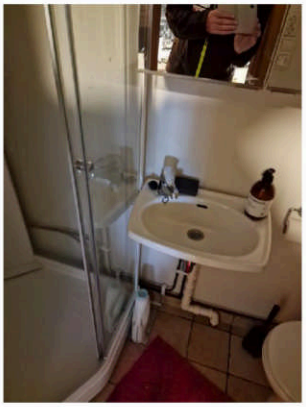
Generell

Ukjent byggeår.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har malt strietapet. Taket er malt.



Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

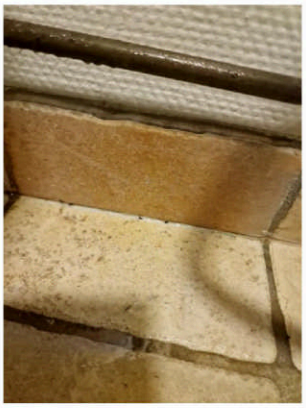
• Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med sokkelflis.
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er 20 mm målt fra terskel til sluk.



Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler fuge på topp av sokkelflis.

Tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales fuging på topp av sokkelflisene.

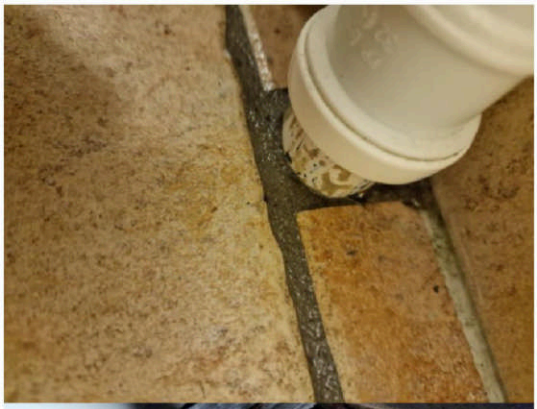
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

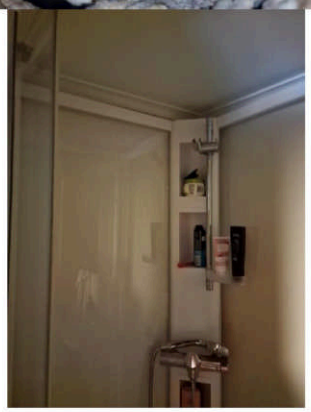
Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er synlig membran trukket opp på terskelen.
Sluket er under dusjkabinettet.







Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er lav takhøyde over dusjen og ingen membran i taket.
Det er ikke synlig membran rundt rørgjennomføringer.

Tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Taket bør fuktsikres.
Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

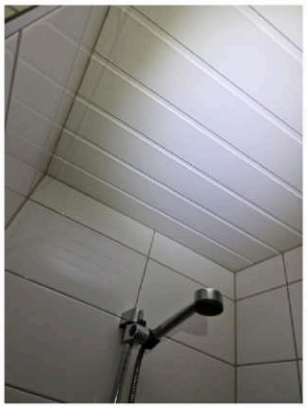
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

1. ETASJE LEILIGHET 1 > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel og flis.



Vurdering av avvik:

• Overflaten har fuktskade

Det er svelling i tak i dusjnisjen.

Tiltak

• Det må foretaes lokal utbedring

Det bør gjøres tiltak for å fuktsikre tak i dusjnisjen.

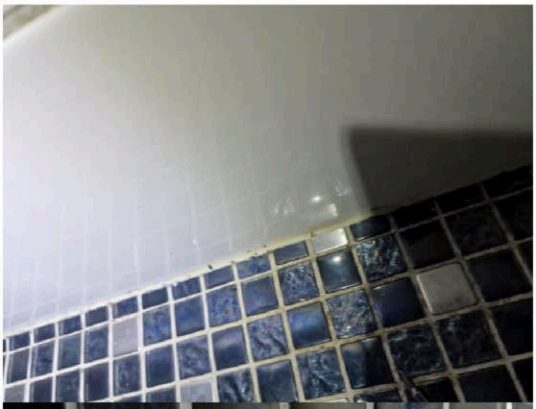
Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

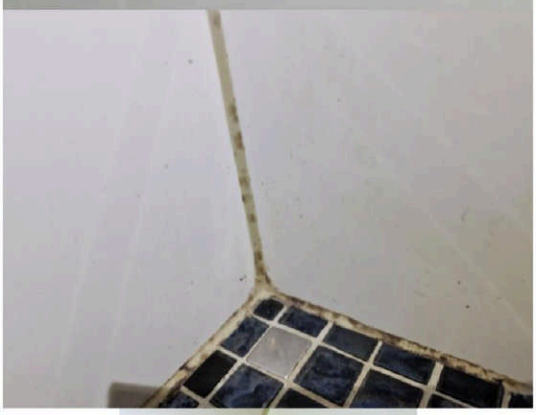
TG 2

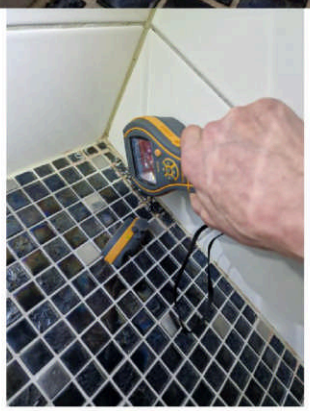
Gulvet er flislagt. Gulvet er trappet ned fra gangen.
Det ble målt et lokalt fall i nedsenk i dusjnisjen. Ellers er gulvet tilnærmet flatt. Høyde på gulv ved dør er 35 mm over sluk.

Tilstandsrapport









Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er sprekker i overgang vegg/gulv i dusjnisjen. Noe misfargede fuger.
Det ble målt høye fuktindikasjoner i dusjnisjen på befaringsdagen.

Tiltak
- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

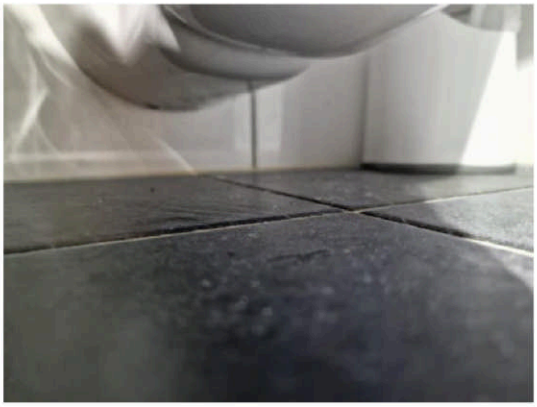
Tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

2. ETASJE LEILIGHET 6 > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Det er malte overflater på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er kun malte overflater på vegger i våtsoner.

Tiltak

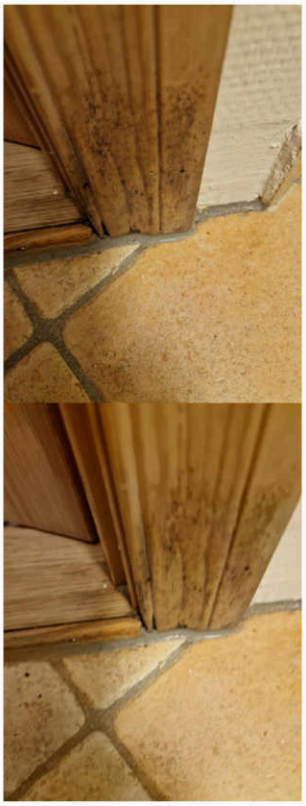
- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sokkelflis langs vegg.
Det ble målt fall til sluk på ca 5 mm.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler en sokkelflis.
Det er noe mugg på list.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Manglende sokkelflis bør monteres.

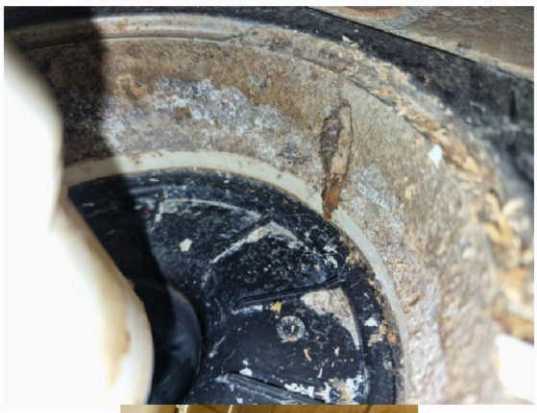
Kostnadsestimat: Under 10 000

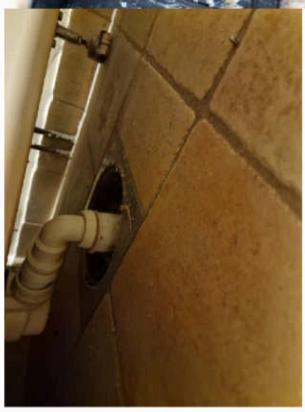
Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.





Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran rundt rørgjennomføringer eller i sluk.

Tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

2. ETASJE LEILIGHET 3 > VASKEROM/WC

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er lav takhøyde i rommet. Hvis det skal monteres dusj bør taket fuktsikres.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt et lokalt fall til sluk, ellers tilnærmet flatt. Topphøyde gulv ved terskel ble målt til 25 mm over sluk. Det forutsetter oppbrett av membran på terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mansjett synlig i sluk.



Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Spyleknapp på toalett mangler.

Tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Spyleknapp bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe støy fra avtrekket på befaringsdagen.

Tiltak

• Tiltak:

Det bør beregnes noe rengjøring av viften.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

2. ETASJE LEILIGHET 3 > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner

Lavt skråtak over badekar.

Tiltak

• Membran/tettesjikt må legges.

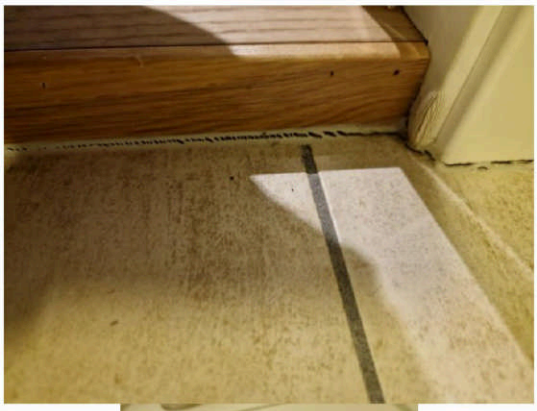
Kostnadsestimat: Under 10 000

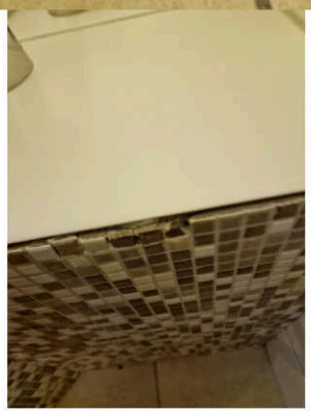
Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt. Det forutsettes at det er trukket membran opp på terskelen.





Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Noe sprekkdannelser i fuger.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er under innebygget badekar. Det er en luke for inspeksjon.



Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant og innebygget badekar.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

1. ETASJE LEILIGHET 2 > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt. I dusjnisjen er det flislagt i tak som er nedsenket.

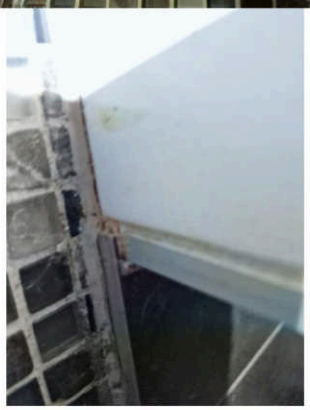
Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 10mm i dusjnisje og 20 mm på resten av gulvet.
Topp gulv ved dør er 40 mm over sluk. Det forutsettes at det er oppbrett på terskel.





Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Noe misfarging av fuger.

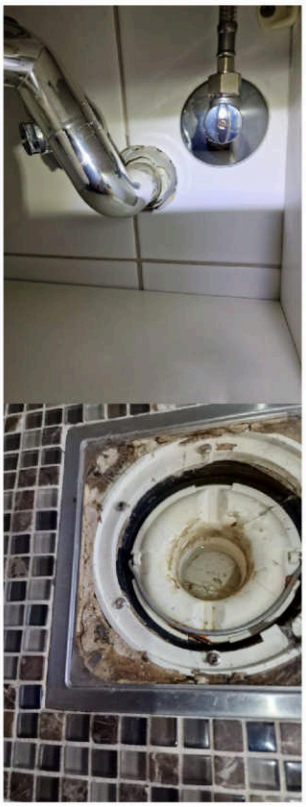
Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Mansjett synlig i sluk.



Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjnisjeog opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Høyskapet er noe løs i festet. Noe svelling i nedkant.
Hørbar susing i sisternen til toalettet.

Tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

KJØKKEN

2. ETASJE LEILIGHET 4 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Fliser på vegg over benken.



Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe lekkasje i ventilatorslange.

Tiltak

• Tiltak:

Lekkasjen bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

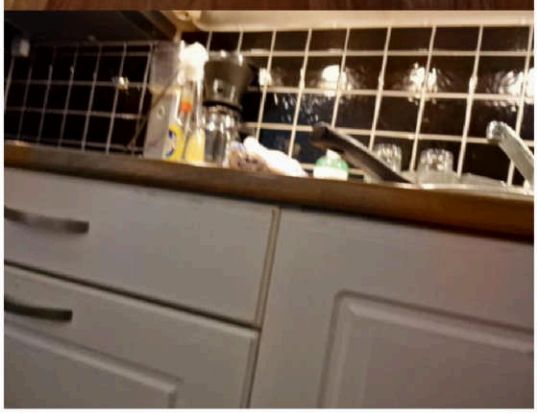
Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.
Det er flislagt på vegg over benken.







Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en enkel kjøkkeninnredning med slitasje og svelling i skrog, benkeplate og fronter.

Tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsrøret er løst i skapet.

Tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsrøret bør festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE LEILIGHET 5 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, opplegg til oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er flislagt over kjøkkenbenken.
Kjøkkenet er trolig montert i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

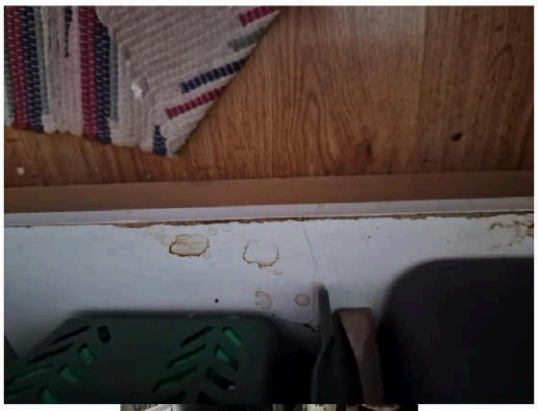
Tilstandsrapport

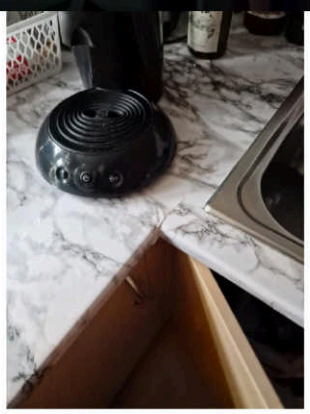
2. ETASJE LEILIGHET 6 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fliser over benken.
Opplegg til komfyr.





Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Kjøkkenet har enkel standard og noe sprekker og svelling.

Tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det fungerer med dagens tilstand.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE LEILIGHET 3 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn.
Fliser montert over kjøkkenbenken.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Komfyrvakten er løs og ligger på benken.
Det er ikke montert vannstopp.

Tiltak

• Tiltak:

Komfyrvakten bør monteres. Anbefaler vannstopp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1. ETASJE LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det var en merkbar kjellerlukt i leiligheten på befaringsdagen.

Tiltak

• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

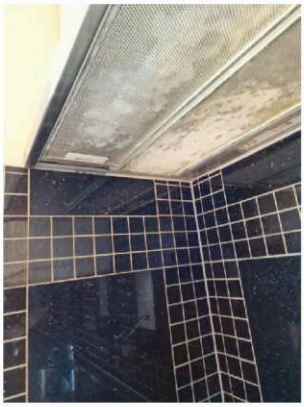
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Det er fuktmerker og mugg i vifta.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

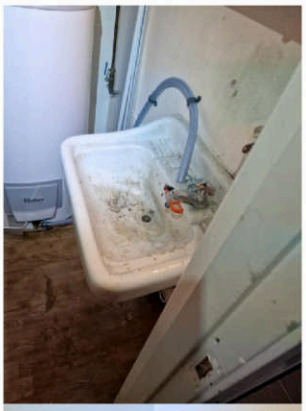
SPESIALROM

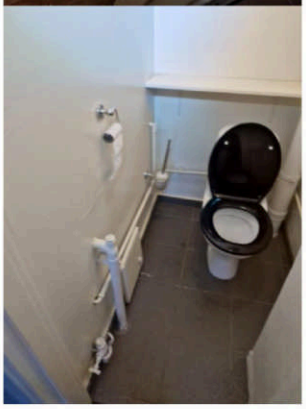
1. ETASJE TRAPPEROM, GANGER OG BODER >

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er flislagt gulv og malte overflater på vegg og tak.
Toalett montert. Det er montert en enkel servant i boden ved siden av.





Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet og interiøret har en enkel standard og høy alder. Synlig slitasje.
Merkbar kjellerlukt.
Fuktskader under servant.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefale oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

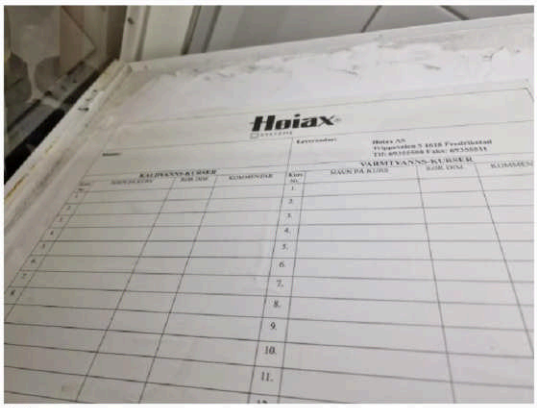
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

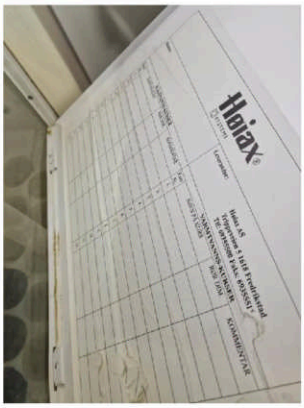
Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er fordelerskap i flere leiligheter. Drenering fra skapet går til gulv.



leilighet 1



Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har høy alder. Det er synlig irr på rør i kjeller.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør.
Det er fall feil vei på et avløpsrør i kjelleren.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales utbedring av avløp med fall feil vei.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmesentral

TG 1

Luft-til-luft varmepumpe montert i leilighet 3.

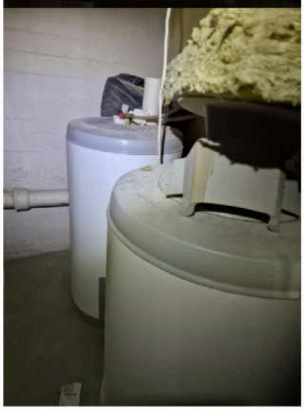
Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i bod ved toalett i første etasje.
I kjelleren i eldre del er det plassert tre stk varmtvannsberedere på 200 liter. En er utkoblet.
To varmtvannsberedere på 200 liter plassert i bod/lager under leilighet 6.





Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Noe synlig drypplekkasje fra eldre tank.

Tiltak
• Andre tiltak:

Eldre tank må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

TG 3

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

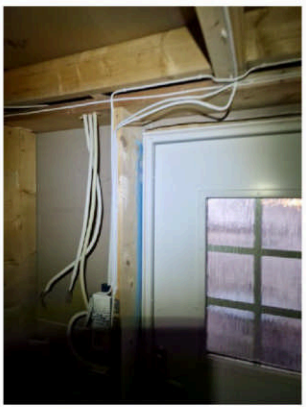
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringsskap med automatsikringer.
Digital måler er montert.
Skapet er plassert i første etasje i leilighet 3, bak en inspeksjonsluke i vegg.
Skapet er plassert i vindfang i leilighet 1.
Sikringsskap plassert i vindfang i leilighet 6. Eldre automater.
Det er plassert 4 sikringsskap i trappegangen.
Sikringsskap plassert i leilighet 1. Strøm var ikke tilkoblet på befaringsdagen.

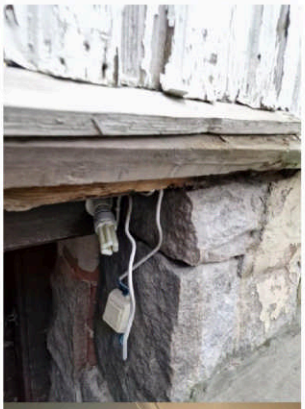
1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

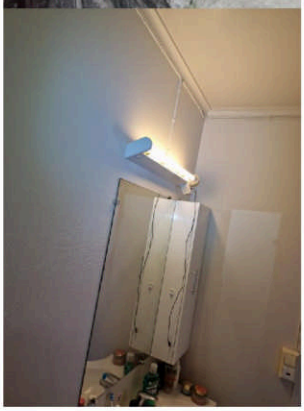
Ett av skapene i trappegangen er ikke mulig å åpne for inspeksjon.
Det mangler deksel på lampen på bad i leilighet 4.
Det ble observert noe løse ledninger.

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en elektriker. Utbedringer og oppgraderinger må beregnes.



Tilstandsrapport





Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslokkere tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det mangler røykvarsler i felles arealer.
   Røykvarsleren i leilighet 1 er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Drenering ikke synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

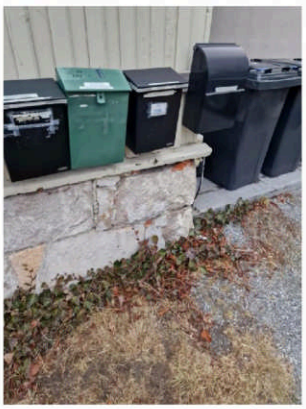
Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer av betong, tegl og granittblokker.





Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold

TG 2

Tilnærmet flat tomt, asfaltert.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kart vedlagt.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må beregnes oppgraderinger av VA-anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		15 950 000
Antikvarisk forhold.	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	8 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**10 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**10 750 000**

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	156	0	156		Diverse kjellerrom og boder
1. Etasje Trapperom, ganger og boder	67	8	59	Trapperom til andre etasje og kjeller, Toalettrom	Boder
1. Etasje leilighet 1	40	37	3	Stue/kjøkken , Bad , Soverom	
1. Etasje leilighet 2	43	43	0	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad	
1. Etasje leilighet 3	26	26	0	Oppholdsrom 1, Oppholdsrom 2	
1. Etasje butikk	96	91	5	Butikklokale, Gang, Bakrom	
2. Etasje leilighet 4	98	98	0	Gang , Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken , Stue , Bad	
2. Etasje leilighet 5	32	32	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad	
2. Etasje leilighet 6	49	49	0	Gang , Soverom , Kjøkken , Stue , Bad	
2. Etasje leilighet 3	65	65	0	Stue/kjøkken , Vaskerom/wc, Bad , Soverom	
Loft	55	0	55		Uinnredet loft
2. Etasje Fellestrapp	8	8	0	Trapperom	
Sum	735	457	278		

Kommentar

Arealene inkluderer innvendige vegger, sjakter og trapperom. Kryprom er ikke måleverdig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygningsmassen er delt inn i flere bygg og med flere separate innganger. Arealer er hentet fra scann av bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det finnes ikke tegninger fra byggeår. Det foreligger noe tegninger av deler av bygningsmassen fra perioden 1934-1941.
Det er i tillegg innhentet noen historiske data som grunnlag for kontroll av lovlighet.
Den delen som inneholder butikk i første etasje og bolig i andre etasje er trolig ihht godkjenning fra byggeår. Historiske data viser at det har vært detaljhandel/næring i første etasje med tilhørende bolig for de som eide butikken.
I tillegg er det innhentet data fra folketellingen fra 1875. Den viser at det var registrert totalt 15 personer på eiendommen. I folketellingen fra 1900 er det spesifisert at det er bolig både i forhuset og i sidebygningen. Det er da totalt 9 personer fordelt på to familier som bor på eiendommen. Det anses som sannsynlig at det er bolig godkjent i andre etasje over butikken, samt bygget i bakgården. Første etasje er godkjent som butikk, og bygget i fremkant av bakgården er godkjent som lager/næring. Det siste kan sees på tegninger fra 1935.
Inndeling i det antall leiligheter som er i byggene pr i dag er trolig ikke byggesøkt og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannskiller i bygget er ikke ivaretatt.
Det er av stander under 8 meter mellom bebyggelse.
Det er ikke utført noen branntekniske tiltak på fasader/vinduer/takutstikk.
Det må gjøres en branntekniske gjennomgang av hele bygnings massen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er takhøyder under 2,2 meter i flere deler av bygningsmassen. Frihøyder i flere døråpninger er under 2 meter.
Det er flere av rommene som ikke tilfredsstiller dagens krav til dagslys.
Det er en avstand fra vindu i leilighet 4 og ned til bakken på 4,5 meter. Det bør monteres rømningsstige.
Krav til rømning er ikke ivaretatt på soverommet i leilighet 2.

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
18.4.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
21.3.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	66	147		0	413.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svenskegata 7

Hjemmelshaver
Karlsen Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Halden sentrum med gangavstand til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan G-327 nordsiden nord, regulert til bolig/forretning.
Sentrumsplanen, regulert til sentrumsformål.
Hensynssone H-570, bevaring kulturmiljø.
Bygningsmassen er registrert rødmerket i Sefrak-registeret og registrert som en del av et kulturmiljø av nasjonal interesse.

Om tomten

Tomten består av en inngjerdet bakgård som er felles for alle bygningene som omkranser den.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	03.01.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	03.01.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	03.01.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	03.01.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	03.01.2023		Gjennomgått	0	Ja
NVE kart	03.05.2023		Gjennomgått	0	Ja

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

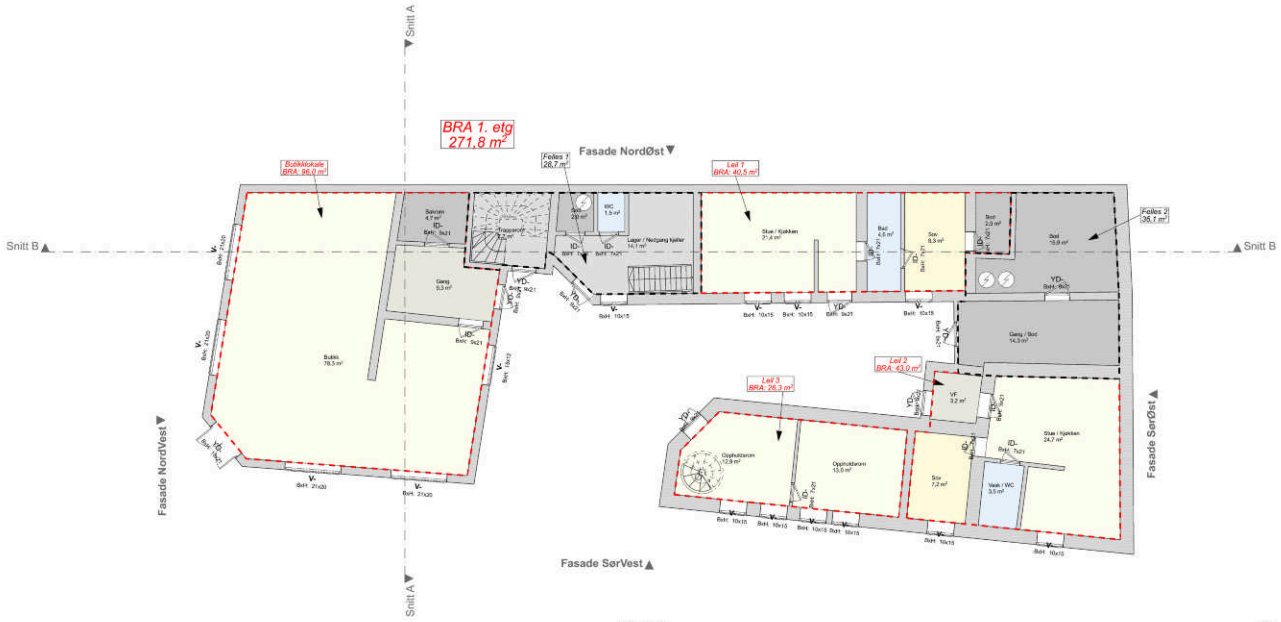
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DT9601

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	-	-
Påbygg:	-	-
TOTALT:		
Tomtareal	413 m2	

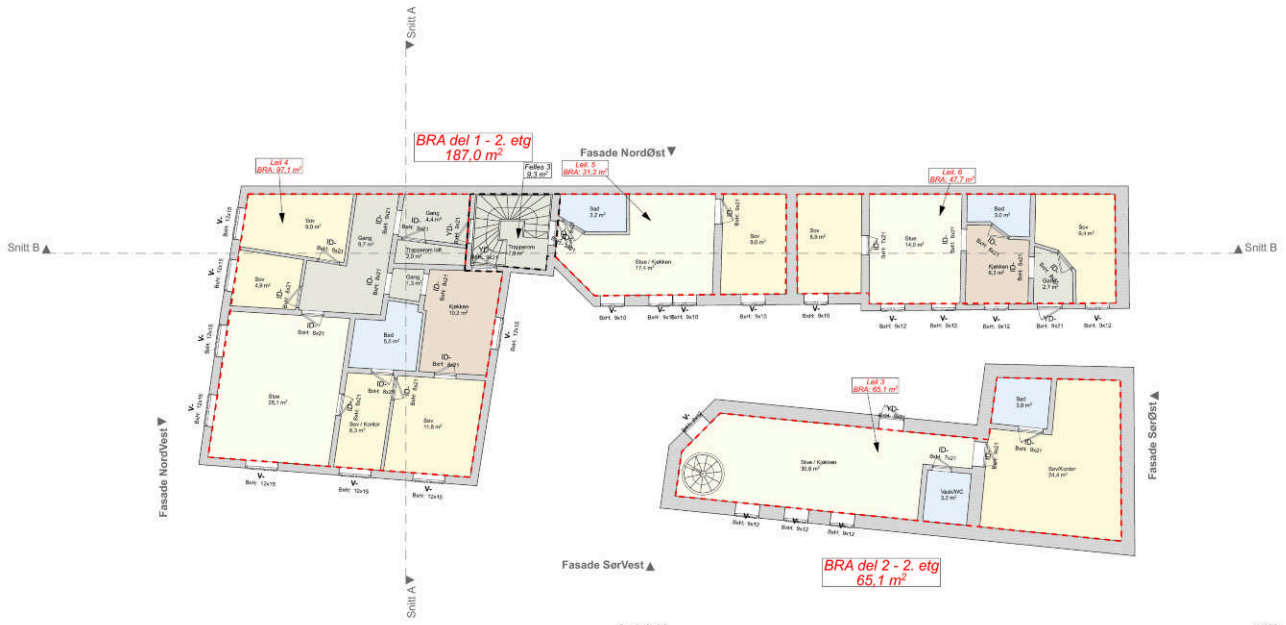
BRA pr. etg:	
1. etg	-
2. etg	-
Overbygde arealer	-
Sku. kvalitet	
-	-

Grunnr.	Bokstav
88	147

TFAKST AS

Tegnet/kontr.	Anders Karlsen	Fremvis ref.	Skisse
Byggested	Svenskegata 7	Byggested kommune	Skisse
Kommune	3001 Halden	Gnr.	1

Tegn. innhold	1. etg				Mål: 1:100
Prosjekt	Svenskegata 7				
Tegnet	Øystein Akerøvsen Lied	Dato: 15.05.2023	Rev.	Format: A2	Prosjekt nr. Prosjektnr.
					Tegning nr. E2



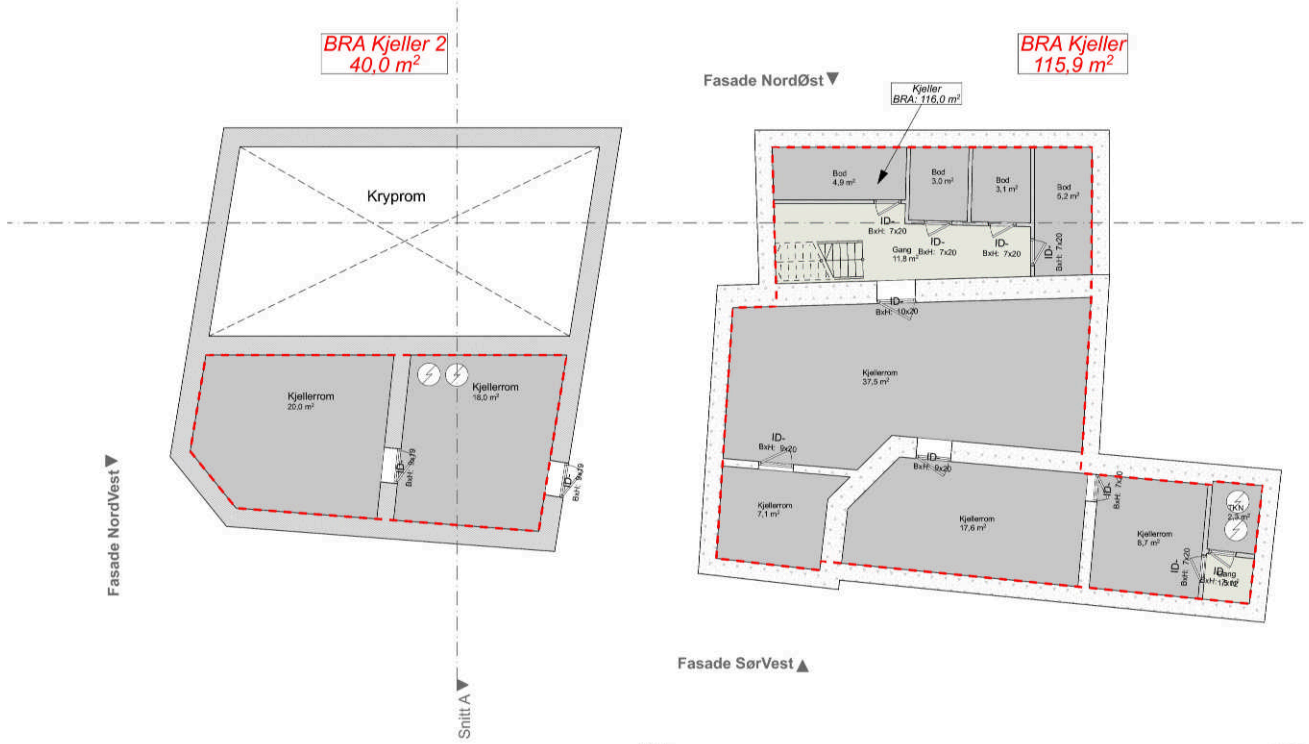
Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	-	-
Påbygg:	-	-
TOTALT:		
Tomtareal	417,5 m2	

BRA pr. etg:	
1. etg	-
2. etg	-
Overbygde arealer	-
Bru. arealer	-
	-

Gnr: 88 Bnr: 147

TFAKST AG AS

Tegnekontor: Anders Karlsen	Fremsis ref: Skisse	Tegn. innhold: 2. etg	Mål: 1:100
Byggested: Svenskegata 7	Byggested kontakt: Skisse	Prosjekt: Svenskegata 7	
Kontaktnr: 3001 Halden	Rev: 1	Tegnet: Øystein Akerøysen Lied	Dato: 15.05.2023 / Rev: / Format: A2 / Prosjekt nr: Prosjektnr. / Tegning nr: E3



Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	-	-
Parkering:	-	
TOTALT:	-	
Tomteareal:	413 m2	

BRA pr. etg:	
1. etg	-
2. etg	-
Overbygde balkonger	-
Max BYA tot	-
	-

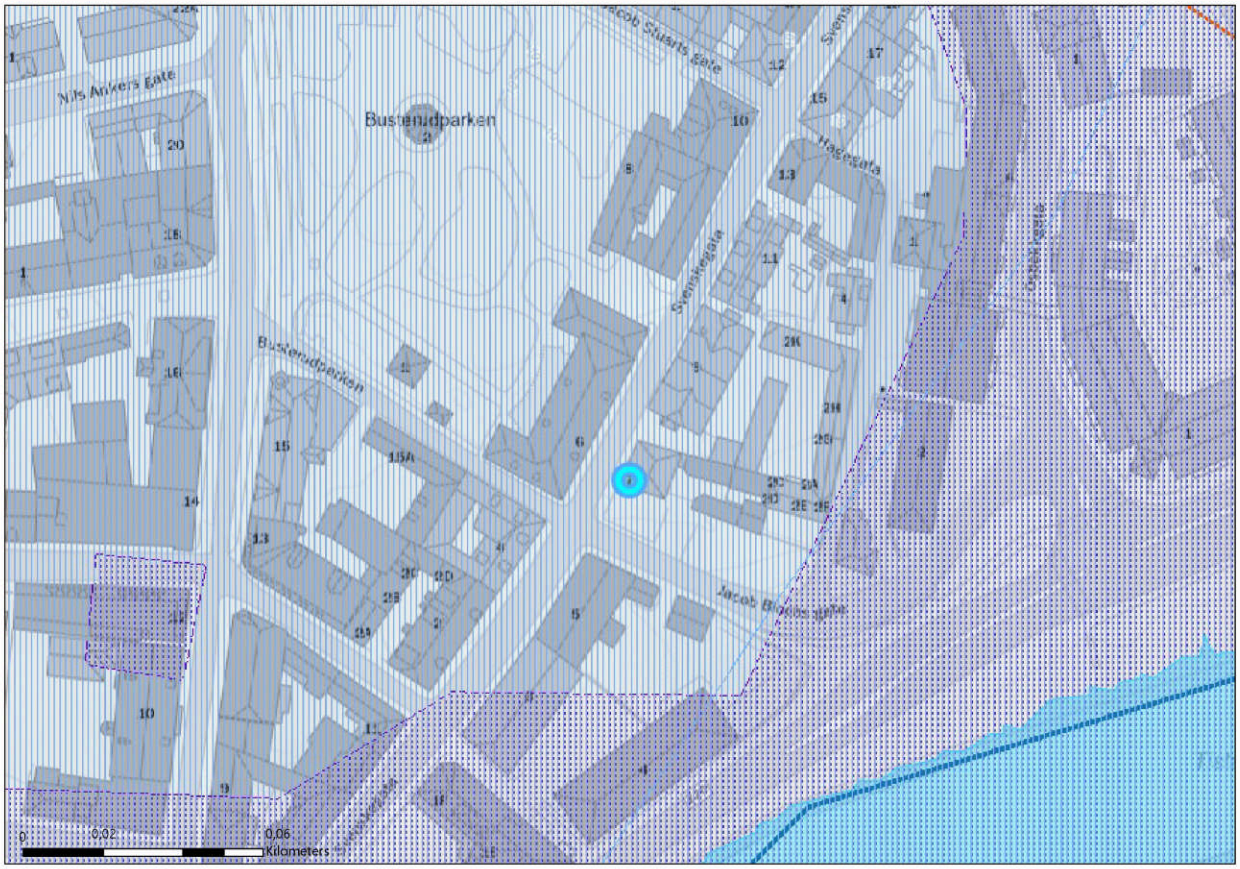
TFAKST AG AS

Gnr: 66 Bnr: 147

Tiltakshaver: Anders Karlsen	Tiltakets art: Skisse	Tegn. innhold: Kjeller	Mål: 1:100
Byggested: Svenskegata 7	Tegningens format: Skisse	Prosjekt: Svenskegata 7	
Kommune: 3001 Halden	Rev: 1	Tegnet: Øystein Akersveen Lied	Dato: 15.05.2023 / Sign: / Format: A3 / Prosjekt nr: Prosjektnr. / Tegning nr: E1

Norges vassdrags- og energidirektorat
Postboks 5091 Majorstuen
0301 Oslo
tlf: 09575 E-post: nve@nve.no

Kartutsnitt fra NVE Atlas



Tegnforklaring

FlomsoneAnalyseomraade
- Gjeldende
- Til ny vurdering
- Ajourført
- Under planlegging

Flomvannstand_ved_tverrprofi
Flomvannstandskurve_200ar
- Kurver med flomvannstand (m.o.h.)
- Halvmeters kurver med flomvannst

Marin grense (detalj)
Mulighet for sammenhengende marin leire
Areal under marin grense
Stormflo nå (2017) intervall 20(
Stormflo nå (2017)

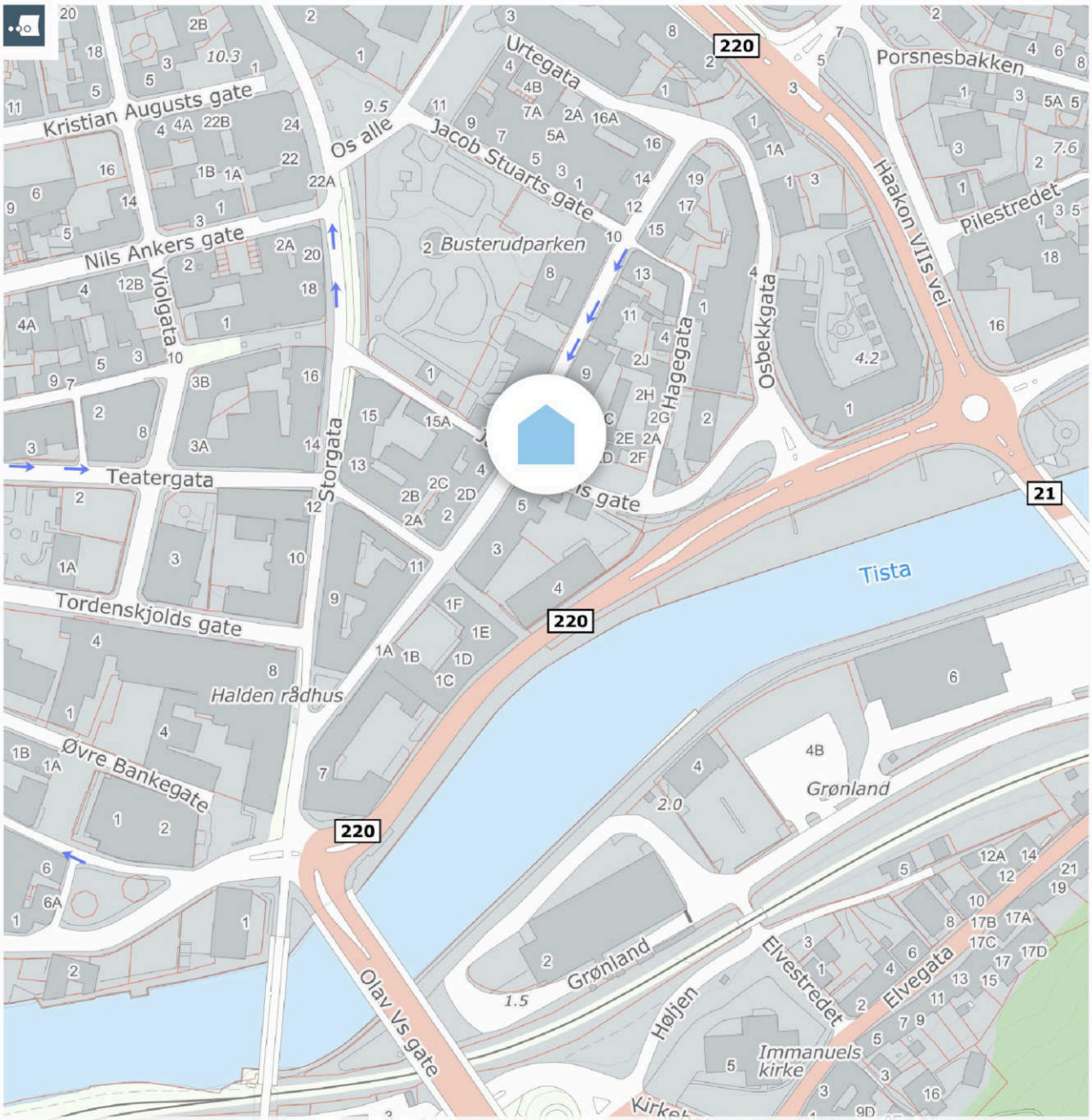
Skredtype
- Ikke angitt
- Steinskred
- Undervannsskred
- Snøskred
- Løsmasseskred, uspes.
- Leirskred
- Jordskred
- Flomskred
- Isnedfall
- Utglidning

SkredhendelseUtlosningsPur
- Ikke angitt
- Steinskred
- Undervannsskred
- Snøskred
- Løsmasseskred, uspes.
- Leirskred

N

NVEAtlas 3.5.2023

Kommentar



Meglers verdivurdering

SVENSKEGATA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren AS den 11.08.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn- Andrè Hafsrød.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svenskegata 7, 1776 HALDEN

Næring på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 66 BNR 147 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3001 HALDEN GRUNNKRETS PORSNES

Verdivurdert til

6 100 000

-	6 100 000	13 348
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	457 m²	Fellesutgifter	-
BRA	735 m²	Formue	-
Tomt	413 m²	Soverom	3
Byggeår	1850	Etasjer	2

Eldre romslig bygård innredet med leiligheter i sidebygg og uthus. Næringslokale i hovedbygg. Det foreligger veldig lite dokumenter på bygningsmassen. Det må beregnes gjennomgang av godkjenninger, samt en brannteknisk gjennomgang av bygget.

Eiendommen har en meget fin og sentral beliggenhet på Nordsiden av Halden sentrum i en parallellgate av gågaten.

Det er god eksponering for butikklokale ut mot gata. gata for butikklokale. Gangavstand til nærbutikk, busstopp, offentlige kontorer, restauranter, kino, bibliotek, offentlige kontorer og ellers hva byen har å by på av fasiliteter.

Leilighet 1 i 1. etasje: Stue/kjøkken, bad, soverom.
Leilighet 2 i 1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad.
Leilighet 3 er på to plan: 1. etasje: 2 oppholdsrom. 2. etasje: Stue/kjøkken, vaskerom/WC, bad, soverom.
Butikklokale i 1. etasje: Butikklokale, gang, bakrom.
Leilighet 4 i 2. etasje: Gang, entré, 4 soverom, kjøkken, stue, bad.
Leilighet 5 i 2. etasje: Stue/kjøkken, soverom bad.
Leilighet 6 i 2. etasje: Gang, soverom, kjøkken, stue, bad.
I tillegg er det diverse trapperom, gang, boder og et WC.
Uinnredet loft
Kjeller med diverse kjellerrom og boder.

Godkjente tegninger er innhentet. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk:

Det finnes ikke tegninger fra byggeår. Det foreligger noe tegninger av deler av bygningsmassen fra perioden 1934-1941. Det er i tillegg innhentet noen historiske data som grunnlag for kontroll av lovlighet. Den delen som inneholder butikk i første etasje og bolig i andre etasje er trolig i.hht godkjenning fra byggeår. Historiske data viser at det har vært detaljhandel/næring i første etasje med tilhørende bolig for de som eide butikken. I tillegg er det innhentet data fra folketellingen fra 1875. Den viser at det var registrert totalt 15 personer på eiendommen. I folketellingen fra 1900 er det spesifisert at det er bolig både i forhuset og i sidebygningen. Det er da totalt 9 personer fordelt på to familier som bor på eiendommen. Det anses som sannsynlig at det er bolig godkjent i andre etasje over butikken, samt bygget i bakgården. Første etasje er godkjent som butikk, og bygget i fremkant av bakgården er godkjent som lager/næring. Det siste kan sees på tegninger fra 1935. Inndeling i det antall leiligheter som er i byggene pr i dag er trolig ikke byggeesøkt og godkjent. Det foreligger veldig lite dokumenter på bygningsmassen. Det må beregnes gjennomgang av godkjenninger, samt en brannteknisk gjennomgang av bygget.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.02.2011		08.02.2011	-	2 700 000	-	2 700 000	
13.01.2010		22.06.2010	3 500 000	2 300 000	-	2 300 000	1
14.10.2004	25.01.2005	10.05.2005	3 650 000	3 145 000	-	3 145 000	
28.10.2003		28.10.2003	-	1 310 000	-	1 310 000	
26.02.1999		26.02.1999	-	300 000	-	300 000	1
24.04.1991		24.04.1991	-	225 000	-	225 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Skatteetaten

Dato
28.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HAFSRØD & PARTNERS EIENDOMSMEGLING AS
Storgata 2A
1767 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 66 Bnr 147 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Svenskegata 7, 1776 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 568 079
Som sekundærbolig:	kr 2 272 314

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 27.01.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svenskegata 7, 1776 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	18 483,48 kr
Eiendomsskatt	3 500,00 kr
Renovasjon	13 155,72 kr
Vann	18 562,09 kr
Sum	**53 701,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt-næring	0%	500000 prom	7.00	1/1	0 %	3 500,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	3 Beh.	2280.31	1/1	0 %	6 840,94 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	3 stk	1964.69	1/1	0 %	5 894,06 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	0,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	2 stk	2898.00	1/1	0 %	5 796,00 kr	0,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	2 stk	2898.00	1/1	0 %	5 796,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	3 stk	2615.00	1/1	0 %	7 844,99 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	15%	3 stk	2615.00	1/1	0 %	7 844,99 kr	0,00 kr
					Sum	**44 266,98 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/105227-1/200
08.02.2011

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 2.700.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Karlsen Anders
F.NR: 230870*****

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/874592-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

2020/2413633-1/200
05.05.2020 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 3.800.000
PANTHAVER: MARKER OG EIDSBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937884494

2023/874592-1/200
16.08.2023 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 7.100.000
PANTHAVER: HAFSRØD & PARTNERS EIENDOMSMEGLIN A
ORG.NR: 991920307

2023/874592-2/200
16.08.2023 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: HAFSRØD & PARTNERS EIENDOMSMEGLIN A
ORG.NR: 991920307

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

0/900660-1/2

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1899/900010-1/2
02.05.1899

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:66 BNR:148

2020/645551-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0101 GNR:66 BNR:147

2024/674636-1/200
01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3001 GNR:66 BNR:147

Eiendomsverdi®

Kommune: 3101 HALDEN
Grunneiendom: Gnr: 66 Bnr: 147

Data uthentet: 28.01.2026 kl. 12:37
Oppdatert per: 28.01.2026 kl. 12:37

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Viken Tankrens AS
Orgnr: 922 309 558
Fagerholtveien 46, 1765 Halden
Telefon: 9226 19 19
post@vikentank.no

Viken Tankrens

Anders Karlsen
Svenskegata 7
1776 Halden

16. november 2020

Hei.

Her får du tilsendt ditt tanksertifikat som erklærer det aktuelle gårds og bruksnummer for oljefritt. Ta godt vare på originalen, da denne tilhører eiendommen.

Du trenger ikke foreta noe i forhold til kommune eller fylket. Vi på Viken Tankrens sender tilsvarende informasjon til din kommune.

Skulle du også få tilsendt tanksertifikatets «gule del», så skal du vite at om du bestemmer deg for å levere oljetanken ved et godkjent mottak, må du innlevere tanksertifikatets gule del sammen med oljetanken på avfallsanlegget. På denne måten får mottaket en garanti for at tanken er renset etter forskriftene. Oljetanker som innleveres mottak uten garanti for at rens er gjort av et godkjent firma, risikerer å bli avvist.

Det unike tallet i øverste høyre hjørne av tanksertifikatet forteller deg hvilket serienummer tanken er gitt.

Dette er greit å vite da vi i Viken Tankrens AS oppbevarer kopier av ditt tanksertifikat i inntil 10 år. Vi oppbevarer også deklarasjonsnummer på uttransportert oljemengder fra din adresse i 10 år.

Om du ønsker at vi skal slette all informasjon som gjelder din oljetank kan du sende oss en skriftlig begrunnelse for dette på adressen vår (se nederst i brevet).

Skulle det være noe du lurer på kan du bare ringe oss.
Vi gratulerer deg og din adresse med status som **«oljefri eiendom».**

Vi takker for at du valgte oss som partner.

Vennlig hilsen

Daglig leder
Viken Tankrens AS

Viken Tankrens

TANKSERTIFIKAT

Nr 92101

Ved manglende tankidentifikasjon, kan sertifikatnummer påføres tanken.

Personalia

Tankeiers navn: K og B Eiendom AS

Adresse: Svenskegt. 7 **Postnr/sted:** 1776 Halden

Gnr: 66 **Bnr:** 147 **Tilhørende kommune:** Halden

Tankinformasjon

Bruksområde: Fyr **Størrelse:** 3000 liter

Avfallsprodukt: 7021 **Mengde fjernet:** 400 liter

Tanktype: GUP ☐ Stål ☒

Arbeidsbeskrivelse	Ja	Nei
Er tanken renset og klargjort for destruksjon/sanering etter gjeldende forskrifter?	☒	☐
Er tanken blindet og påfylling/lufting fjernet?	☒	☐
Er tanken gassfri på arbeidsdato? Klokkeslett: 12:00	☒	☐
Er det utstedt gassmålingsrapport på eget skjema etter ønske fra tankeier?	☐	☒
Er innetank (dagtank) fjernet, og alle rør tømt for produkt?	☐	☒
Er tanken renset og tilstandskontrollert etter gjeldende forskrifter?	☐	☒
Er det foretatt trykkprøving/tetthetskontroll av tanken?	☐	☒
Er det foretatt tilstandskontroll med vedlagt kontrollrapport?	☐	☒
Kan tanken godkjennes for videre bruk?	☐	☒
Er tanken klargjort/oppgradert for biologisk olje?	☐	☒

Spesielle anmerkninger

Aasen Maskinentreprenør kjerner tank.

Hva skjer videre med tanken?

☒ Tanken fjernes og leveres godkjent mottak
☐ Tanken fylles med stabile masser på adresse
☐ Tanken skal benyttes videre med biologisk olje

Dato: 12/10-20 Operatør: H. Karlsen

Det bekreftes at denne tank i dag har gjennomgått arbeidsbeskrivelse som spesifisert på tanksertifikat utstedt av godkjent operatør i tråd med gjeldende lover og lokale forskrifter.

Viken Tankrens AS. Fagerholtveien 46, 1765 Halden.
Orgnr: 922 309 558. Tlf: 9226 19 19. Epost: post@vikentank.no

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SVENSKEGT.	Beregnet areal	413.3
Etablert dato	23.04.1906	Historisk oppgitt areal	382
Oppdatert dato	11.02.2011	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/147
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	12.04.2010 12.04.2010			0101-Mnrmangler, 66/147, 66/151
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	12.04.2010 12.04.2010			0101-Mnrmangler, 66/147, 66/150, 66/841
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	23.04.1906			66/147 (382)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556258.34	636764.33		Ja	413.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN ANDERS F230870*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hesthaugveien 21 1788 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svenskegata 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	209 Porsnes	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140041602		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	
2	140041629		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	
3	140041610		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
4	145081920		Annen forretningsbygning (329)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140041602: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svenskegata 7	H0203	66/147	0	0	0	0	
Bolig	Svenskegata 7	H0202	66/147	0	0	0	0	
Bolig	Svenskegata 7	H0201	66/147	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 140041629: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Svenskegata 7	-	66/147	-	-	-	-	-

3: Bygning 140041610: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Svenskegata 7	-	66/147	-	-	-	-	-

4: Bygning 145081920: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Svenskegata 7	-	66/147	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 11.06.2023

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3001	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svenskegata 7, 1776 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	29 311,20 kr
Renovasjon	12 411,40 kr
Vann	18 279,24 kr
Sum	**60 001,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsgebyr volumdel	3 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	6 840,94 kr	3 420,48 kr
Avfallsgebyr grunndel	3 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	6 314,74 kr	3 157,38 kr
Vanngebyr fl.fam.	160 m3	27,71 kr	1/1	0 %	4 434,00 kr	2 217,00 kr
Vanngebyr bedrift	555 m3	27,71 kr	1/1	0 %	15 380,44 kr	7 690,23 kr
Årsgebyr fastledd vann	6 stk	650,00 kr	1/1	0 %	3 900,00 kr	1 950,00 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	160 m3	45,13 kr	1/1	0 %	7 220,00 kr	3 610,00 kr
Avløpsgeb. bedrift	555 m3	45,13 kr	1/1	0 %	25 044,38 kr	12 522,20 kr
Årsgebyr fastledd avløp	6 stk	1 000,00 kr	1/1	0 %	6 000,00 kr	3 000,00 kr
				Sum	**75 134,50 kr**	**37 567,29 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Halden kommune
Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 11.06.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3001	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svenskegata 7, 1776 HALDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 413 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 413 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H-570
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 410 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-327
Navn	Nordsiden nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/103/G-327.pdf
Delarealer	**Delareal** 396 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 18 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 396 m^2 **Formål** Bolig/Forretning **Feltnavn** BF7

Utskriftsdato: 11.06.2023

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3001	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svenskegata 7, 1776 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 11.06.2023

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3001	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

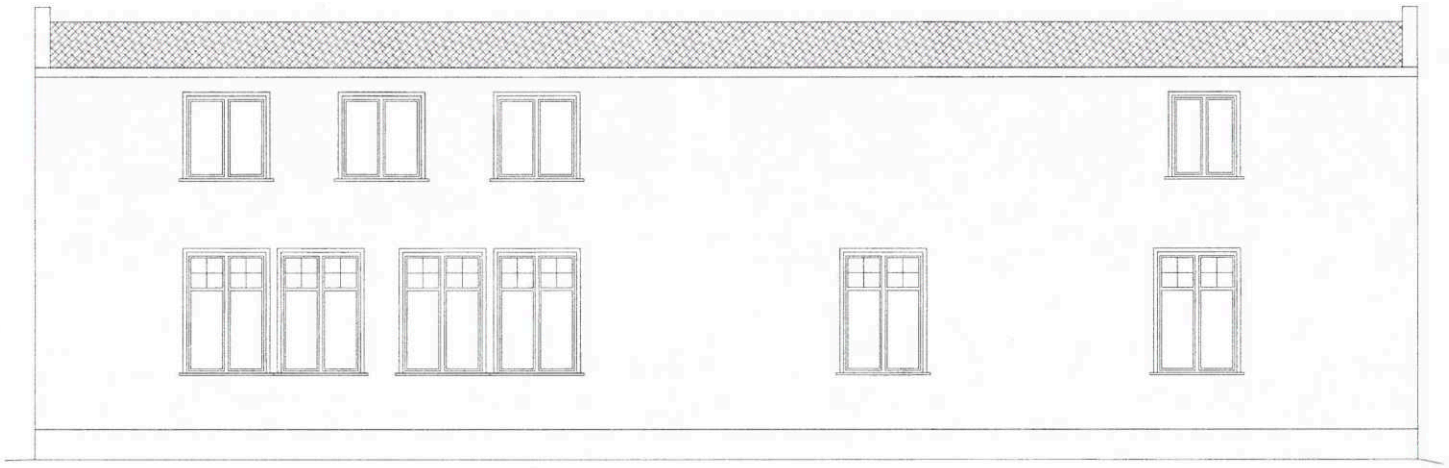
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


09/05/2011


09/05/2011

09. 08. 2011



Fasade syd

Merknad : tiltaket består av bytte av vinduer i 1 etg. til annen type enn pr. i dag. Se vedlagte bilder fra pr. i dag.

Tegninger og mål er retningsgivende og skal godkjennes av oppdragsgiver før bruk.
Det påligger utførende entreprenør å kontrollere at alle løsninger og konstruksjoner ivaretar alle gjeldende lover og regelverk.Tegningene tilhører Østfold Byggprosjektering og får ikke benyttes uten samtykke.

Østfold Byggprosjektering
v. Knut I Johannessen

Stubberudvn. 21 B 1786 Halden
Mob. 90 62 20 57
post@ofbyggpro.no
www.ofbyggpro.no

Anders Karlsen

Gnr:	Bnr:	Festenr:	Målestokk:	Tegningsnr:
			1:50	E-1

Svenskegata 7

Fasade

Beskrivelse av tiltaket: **Skisser**

Dato : **18.05.2011**

Frh. Magistrat J. Nr. 927/12

Anm. nr. 80

Frh. Bg. insp. J.-Nr. 124/12

BYGNINGSANMELDELSE

til

FREDRIKSHALDS BYGNINGSKOMMISSION.

I henhold til bygningslovens § 16 anmeldes herved, at der paa l.-nr. 569 mtr.-nr. 550a. Østre gate skal utføres følgende byggeforetagende overensstemmendermed vedlagte tegninger og beliggende saaledes som paa situationsplanen angit (§§ 16 og 17).

En lokum og lagerbygning af mur i 2 etager.

a) Bygningens flateindhold (murtvangslovens § 3II jfr. bygningslovens §§ 27, 28 samt 38, 47, 48 og 82, tillægsbest. § 11 ____ m² ____ etg. } ____ m² ____ etg. } tils. 238,14 kvm.

Nyt 35,28 kvm.

Tidligere bebygget 202,86 kvm.

b) Gaardsrummets flateindhold (§§ 31 og 82. Sundhetsforskr. § 31).

143,86 kvm.

c) Bygningens bestemmelse (§§ 35, 47, 48 og 51. Sundhetsforskr. §§ 18, 29, 31 og 39).

Lokum og Lagerbygning.

d) Anlæg av de i bygningslovens §§ 51, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70 og 78 omhandlede slags.

e) Bygningens høide og gatens bredde (murtvangslovens av 19/5—04 § 2 og § 3II samt bygningslovens §§ 19, 20, 25, 27, 47 og 48).

Bygningens høide 4,60m.

Gadens bredde (Jacob Blocks gade) 20,6m.

f) Etagernes antal (lov av 19/5—04 §§ 2 og 3 samt bygningslovens §§ 19 og 24).

1 Etage og loft.

g) Etagernes høide (§ 33).

2,50m.

NB. Saavel av bygningsanmeldelsen som tegninger utstedes to eksemplarer, hvorav ialfald det ene maa være optrukket med tusch.

h) Fundamenteringsmaaten (§§ 16, 17 og 32).

Graastensmur.

i) Byggegrundens beskaffenhet (§ 16).

Sand.

j) Isolation (§§ 32 og 34).

Asfaltpap.

k) Avledning av grundvand og overvand (§§ 29, 30 og 34).

l) Bygningsmateriale (§§ 18, 19, 24, 74 og 75).

Mursten og Kalk.

m) Bygningsmaate og særegne konstruktioner (§§ 16, 22, 37, 45, 46, 50, 51 og 77).

n) Brandvæg (§§ 21, 28 og 49).

En brandvæg mod nabo.

o) Takheldning (§ 40).

ca. 20°

p) Taktækning (§§ 17, 42 og 43. Tillægsbest. § 10).

Flad tagsten.

q) Takluker (§ 43).

r) Jernstige paa taket (§ 43).

s) Vandfald og avledning av takvand (§ 44).

Tagrender og nedløbsrør.

t) Aapninger, vindu mot nabo (§§ 19, 28, 33, 35 og 36. Tillægsbest. § 8. Sundhetsforskr. § 31).

u) Loftsindredning, opbyg, utbyg paa tak, takkvist (§§ 19, 23, 38 og 43 og lov av $^{19}/_{5}$—04 § 3[11]).

v) Indredning av kjældere, nedganger (§§ 33, 34 og 39. Sundhetsforskr. § 34).

w) Trappers antal og størrelse (§§ 19, 38 og 39) } indvendig (ildfaste). utvendig (do.).

x) Antal piper med antal tilhørende ildsteder (§§ 17, 57, 58, 59, 60, 61, 78 og 79. Tillægsbest. §§ 9 og 11).

y) Fritliggende kakkelovnsrør (§ 67).

z) Lokum, kreatustald og grisehuse. (§ 52 og sundhetsforskr. §§ 7 og 9—20).

3 Lokumer

Binge udføres af Klinker i cement, pudset paa begge sider.

Dette byggearbeide er overensstemmende med § 3 i lov av 1887 om eiendomsrettens begrænsning i naboforhold anmeldt for vedkommende naboer.

Denne bygningsanmeldelse erklæres herved vedtat.

Carl Jensen

bygherre. bygmester.

Fredrikshald 15 - 11 - *1912.*

NB. Iagtta forskrifter paa byggetilladelseskortet.

Oversendes Fr. halds reguleringskommission til behandling.

Fredrikshalds bygningsinspektion 15/11-1912

John Olsen

Bestemmelse vil Cirkulære. Bestrikket: Regulerings-kommissionens sirs er ikke at behandle ved det anmeldte Bygningsforetagende. Gadelinie og Vandledning anmeldes av Kadastrering.

Fredrikshald Magistrat 9 Dec. 1912

Thy Hansen

For Bygningsinspektøren

Fremlagt for Fredrikshalds Bygningskommission i møde den 11/12 1912

Jasper Sep

Behandlet i bygningskommissionen.

approberet.

Tilsynsgebyr kr. 6.00

Fredrikshald 11/12 1912

Olsen

Bygningsinspektør.

E. BENG'S TRYKKERI, FR. HALD

Anm. nr. 4

Frh. Bg. insp. J.-Nr. 7/13

BYGNINGSANMELDELSE

til

FREDRIKSHALDS BYGNINGSKOMMISSION.

I henhold til bygningslovens § 16 anmeldes herved, at der paa l.-nr. 569 mtr.-nr. 550 A Østre - gate skal utføres følgende byggeforetagende overensstemmende dermed vedlagte tegninger og beliggende saaledes som paa situationsplanen angit (§§ 16 og 17).

Den nuværende leilighed, som benyttes til Maler-verksted, skal forandres til 2 Værelser og Kjøkken. den nu-værende indvendige Trætrap bortskaffes. og istedet opføres en overdækket udvendig Jerntrap; Der opføres desuden en ny 9" x 9" Pipe, hvorfra 2 Ildsteder

a) Bygningens flateindhold (murtvangslovens § 3II jfr. bygningslovens §§ 27, 28 samt 38, 47, 48 og 82, tillægsbest. § 11 ____ m² ____ etg. } ____ m² ____ etg. } tils. ____

b) Gaardsrummets flateindhold (§§ 31 og 82. Sundhetsforskr. § 31).

c) Bygningens bestemmelse (§§ 35, 47, 48 og 51. Sundhetsforskr. §§ 18, 29, 31 og 39).

d) Anlæg av de i bygningslovens §§ 51, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70 og 78 omhandlede slags.

e) Bygningens høide og gatens bredde (murtvangslovens av 19/5—04 § 2 og § 3II samt bygningslovens §§ 19, 20, 25, 27, 47 og 48).

f) Etagernes antal (lov av 19/5—04 §§ 2 og 3 samt bygningslovens §§ 19 og 24).

g) Etagernes høide (§ 33).

NB. Saavel av bygningsanmeldelsen som tegninger utstedes to eksemplarer, hvorav ialfald det ene maa være optrukket med tusch.

h) Fundamenteringsmaaten (§§ 16, 17 og 32).

i) Byggegrundens beskaffenhet (§ 16).

j) Isolation (§§ 32 og 34).

k) Avledning av grundvand og overvand (§§ 29, 30 og 34).

l) Bygningsmateriale (§§ 18, 19, 24, 74 og 75).

den nivaerende byg. av Sömmer-
bygning. -

m) Bygningsmaate og særegne konstruktioner (§§ 16, 22, 37, 45, 46, 50, 51 og 77).

n) Brandvæg (§§ 21, 28 og 49).

o) Takheldning (§ 40).

p) Taktækning (§§ 17, 42 og 43. Tillægsbest. § 10).

q) Takluker (§ 43).

r) Jernstige paa taket (§ 43).

s) Vandfald og avledning av takvand (§ 44).

t) Aapninger, vindu mot nabo (§§ 19, 28, 33, 35 og 36. Tillægsbest. § 8. Sundhetsforskr. § 31).

u) Loftsindredning, opbyg, utbyg paa tak, takkvist (§§ 19, 23, 38 og 43 og lov av $^{19}/_{5}$—04 § 3[11]).

v) Indredning av kjældere, nedganger (§§ 33, 34 og 39. Sundhetsforskr. § 34).

w) Trappers antal og størrelse (§§ 19, 38 og 39) } indvendig (ildfaste). utvendig (do.).

x) Antal piper med antal tilhørende ildsteder (§§ 17, 57, 58, 59, 60, 61, 78 og 79. Tillægsbest. §§ 9 og 11).

y) Fritliggende kakkelovnsrør (§ 67).

z) Lokum, kreatustald og grisehuse. (§ 52 og sundhetsforskr. §§ 7 og 9—20).

Dette byggearbeide er overensstemmende med § 3 i lov av 1887 om eiendomsrettens begrænsning i naboforhold anmeldt for vedkommende naboer.

Denne bygningsanmeldelse erklæres herved vedtat.

Oscar Grenager
bygherre.

bygmester.

Fredrikshald 9/3 1913

NB. Iagtta forskrifter paa byggetilladelseskortet.

Sammenlagt for Fredrikshalds Bygningskommission i møde den 13/3 1913

Behandlet i bygningskommissionen, hvor approbert paa betingelse av, at den nævnte usikre trappe bibeholdes og at rækkverk gis lovlig gjennemsnitsbredde: 2.50 m.

Tilsynsgebyr kr. 4.00

Fredrikshald 13/3 1913

Bygningsinspektør.

E. Bentz Trykkeri, Fr. hald

Anm. nr. 11.

Frh. Bg. insp. J.-Nr. 2/21

Bygningsanmeldelse

til

Fredrikshalds bygningskommission.

I henhold til bygningslovens § 16 anmeldes herved, at der paa l.-nr. 569 mtr.-nr. 550 a Svenskegaten gate skal utføres følgende byggeforetagende overensstemmende med vedlagte tegninger og beliggende saaledes som paa situationsplanen angit (§§ 16 og 17).

Paa den nuværende hovedbygning agtes paabygget en etage

a) Bygningens flateindhold (murtvangslovens § 3II jfr. bygningslovens §§ 27, 28 samt 38, 47, 48 og 82,) tillægbest. § 11 113 m.² etg. / ____ m² ____ etg. } tils. bebygget grund 200 mtr.²

b) Gaardsrummets flateindhold (§§ 31 og 82. Sundhetsforskr. § 31).

89.60 m²

c) Bygningens bestemmelse (§§ 35, 47, 48 og 51. Sundhetsforskr. §§ 18, 29, 31 og 39).

Forretningslokale i 1ste Etage og en familiebolig i 2den etage

d) Anlæg av de i bygningslovens §§ 51, 62, 63 64, 65, 66, 68, 69, 70 og 78 omhandlede slags.

e) Bygningens høide og gatens bredde (murtvangslovens av 19/5—04 § 2 og § 3II samt bygningslovens §§ 19, 20, 25, 27, 47 og 48).

6.30 fra gaten til gesimsen

f) Etagernes antal (lov av 19/5—04 § 2 og 3 samt bygningslovens §§ 19 og 24)

2

g) Etagernes høide (§ 33).

2.50 i 1ste etage
2.80 i 2den etage

NB. Saavel av bygningsanmeldelsen som tegninger utstedes 2 eksemplarer, hvorav ialfald det ene maa være optrukket med tusch.

h) Fundamenteringsmaaten (§§ 16, 17 og 32).

Granitfundament

i) Byggegrundens beskaffenhet (§ 16).

j) Isolation (§§ 32 og 34).

k) Avledning av grundvand (§§ 29, 30 og 34).

Til kloak

l) Bygningsmateriale (§§ 18, 19, 24, 74 og 75).

Træ

m) Bygningsmaate og særegne konstruktioner (§§ 16, 22, 37, 45, 46, 50, 51 og 77).

Paabygningen udføres av reiste 3" planker der udvendig paasættes hjørnejern og kledes med bord og indvendig paasættes celulosejern og panelbes

n) Brandvæg (§§ 21, 28 og 49).

o) Takheldning (§ 40).

Efter tegningen

p) Taktækning (§§ 17, 42 og 43. Tillægbest. § 10).

Bord og lovbefalte tagsten

q) Takluker (§ 43).

Paa taget mot gaterne opsættes 3 mindre opbygg for at skaffe lys paa loftet

r) Jernstige paa taket (§ 43).

s) Vandfald og avledning av takvand (§ 44).

Takrender optar takvandet og fører dette til kloak. Lovlige snofangere anbringes mot nabogaard

t) Aapninger, vindu mot nabo (§§ 19, 28, 33, 35 og 36. Tillægsbest. § 8. Sundhetsforskr. § 31).

Ingen

u) Loftsindretning, opbyg, utbyg paa tak, takkvist (§§ 19, 23, 38 og 43 og lov av $^{19}/_{5}$—04 § 3^{II}).

Ingen loftsindredning

v) Indredning av kjældere, nedganger (§§ 33, 34 og 39. Sundhetsforskr. § 34).

w) Trappers antal og størrelse (§§ 19, 38 og 39) } invendig (ildfaste). utvendig (do.).

En hovedtrappe opsættes. 1.20 bred

x) Antal piper med antal tilhørende ildsteder (§§ 17, 57, 58, 59, 60, 61, 78, og 79. Tillægsbest. §§ 9 og 11).

1 - pibe 9" × 9" — 6 rör
1 — " — 9" × 6" — 1 - " -

y) Fritliggende kakkelovnsrør (§ 67).

Fra 2 av værelserne fører rör over badeværelset Skal bestaa støbejernsrör

z) Lokum, kreaturstald og grisehuse. (§ 52 og sundhetsforskr. §§ 7 og 9—20).

Uforandret

Dette byggearbeide er overensstemmende med § 3 i lov av 1887 om eiendomsrettens begrænsning i naboforhold anmeldt for vedkommende naboer.

Denne bygningsanmeldelse erklæres herved vedtat.

Oscar Iversen
bygherre

bygmester

Fredrikshald 16/2 19 21

NB. Iagtta forskrifter paa byggetilladelseskortet.

Fremlagt for Fredrikshalds Bygningskommission i møde den 2/5 1921.

Behandlet i bygningskommissionen, hvor approberes.

Gebyr kr. 16,00

Fredrikshald 3/5 19 21.

A. K. Nilsen
Bygningsinspektør.

E. Bem's Trykkeri, Fr. Hald

Frh. Bg.insp. J.-No 2/21

Anm. nr. 11.

Til Departementet for de offentlige arbeider

Malermester Oscar Grenager söker om Dispensation fra murtvangsloven § I ved ombygning av M.nr. 550 a. Hjörnet av Svenskegaten og Blocks gate.

Undertegnede Malermester Oscar Grenager tillader sig herved at söke om dispensation fra murtvangslovens § I ved ombyg af M.nr. 550 a, hjörnet av Svenskegaten og Blocks gate.

Bygningen er av tre i 1 Etage og med 1 Værelse paa loftet.

Nu önskes bygningen paabygget og indredet til en leilighet i paabygningen paa 3 værelser og 1 kjökken i henhold til vedlagte tegninger.

Ny trap opsættes.

Ved dette projekt vil der opnaaes, at der blir bedre lys og höide i værelserne, idet der blir större vinduer og höiden ökes fra 2 mtr til 2.8 mtr.

Da ombygget saaledes i enhver retning medfører bedring av det nuværende forhold, haaber jeg paa det ærede departements velvillige behandling

Ærbödigst
Oscar Grenager

Fr. hald 16/2 1921

Fremlagt for Fredrikshalds Bygningskommission i möde den 2/5 1921.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 421/34, 110/34, 118/34.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Halden

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. 550 a l. nr. 569 Svenske- gate nr. 7 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Et mindre lagerhus oppført av murstein

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse 382,0 m.²
Eldre bebyggelses areal 233,16 m.²
Nye bygningers areal 44,95 m.²

Paa det sted hvor lagerhuset skal opføres staar nu et trædskur som rives ned

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Situationsplan i M = 1:250
Planer, fasader og snit i M = 1:100

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

God byggegrund, fast sand

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Anlæg for dræningsledning føres i kloakken.
Ingen ny vandtilførsel

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges).

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63 Ildsfarlige og sunhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV V, VI, VII, VIII, IX, X).
Grunnmuren støpes i beton i bl. 1:5:7 og 0,40 m. tykk. Dreneres med 3" drensledning. Kjellergulv betkes og støpes. Gulvet i lagerrom i 1ste etasje støpes i bl. 1:3:5 med N.P. 12 i 70 cm. avstand fra midte til midte. Veggene mures i 1 stens tykkelse. Forøvrig utføres gulv i loftsetasje av 3"x7" gulvbjelker i 45 cm. avstand fra midte til midte. Taket utføres av 4"x5" 2 1/2 m. avstand fra midte til midte, med 2"x4" og 1" bordtak.

§ 81. Isolasjon:
Utvendig under kvaderstenen støpes grunnmuren 2 gange med Flintkote. Til isolation forøvrig anvendes asfaltpapp.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI.)
Galvaniserte jernplater

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
I tilbygget blir der 1 ny trap bare fra 1ste etage til kjelder 1 m. bred, stigning 45°

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).
1 stk. 9"x9" røkpipe

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:
Etasjehøide i 1ste etage 2,60 m.
Kjellerhøide 2,10 "

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Yderligere oplysninger: Bygningerne paa gaardsplatsen benyttes til lagerhuser. I det nye tilbygg lagres alle mugere varer i kjelderen. I 1ste etg. og loftet vil det som lagres paa plass langs vaggene og ikke for en stor del av lettere slags. 1ste etg. benyttes ogsaa som utstillingsrom.

Gjeldende servitutter:

Halden den 20/6 1934

Oscar Ellingsen
byggherre.

anmelder.

Henry Olsen
ansvarshavende.

Behandlet i Halden Bygningsråd
den 29. 6. 1934 hvor besluttedes: Godtakes i henhold til bygningslovens § 125 på betingelse av der forelegges beregning for 1 ste og 2 den etages bjelkelag og denne godkjendes av bygningsrådet för arbeidet påbegyndes.

Halden Bygningsråd 30. juni 1934.

A. T. Nilsen
B. g.

Gebyr:

Anmeldelse	Kr.	10,00
Tilsyn	"	18.00
Tilsammen	Kr.	28.00

I bygningsrådets möte 7. september 1934 blev Henry Olsson godkjent som ansvarshavende for dette bygg.

Halden Bygningsråd 8. septbr. 1934.

A. T. Nilsen

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672

J.nr. 26/1941

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiagtig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Saldens

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på mtr.-nr. ..... Svenske - gate nr 7. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: [1]) ~~Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje uthus, skur, skole, forsamlingslokale~~. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføies: klosettanlegg.

Arbeidets art: [1]) Nybygning, ombygning, tilbygning, påbygning, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet [2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende oplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Areal av nybygg ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]) ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for opgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrum.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
Arbeidstegning m: 1:20.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Vannledning og kloakk tilknyttes byens ledningsnett

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)
Trevegger med puss på netting i rommet
nærmest brannvegg. Sink beslått dør g karm
i brannvegg

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap XI.)

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
3 trinn 1m. bred

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)
elektr. oppvarmning. Naturlig ventilasjon med
luftkanal ført utvendig opp under gesims

§ 104—197, Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter: 2 stkr.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere oplysninger:
Anlegges septiktank legges på grunn av forholdene
like utenfor tomten

Gjeldende servitutter:

..... den ..... 19 .....

for O. Grenager
byggherre.
John Olsen

Ane Grenager
anmelder.

John Olsen
ansvarshavende.

Behandlet i Halden Bygningsråd den 9. mai 1941, hvor besluttedes:

Godtas på betingelse av at døren i brannveggen gjøres selvlukkende og beslåes med galv. plåt på asbestunderlag.

Halden Bygningsråd den 12. mai 1941.

H. Hahell

Gebyr:

Anmeldelse Kr. 2.00

Tilsyn. . . " 2.00

Kr. 4.00

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

OSCAR GRENAGER

FARVEHANDEL
VINDUSGLASS — GLASS-SLIPERI
LINOLEUM — TAPETER

Halden, den 28/5 19 59.
Telefon 1276

Halden Boligråd,
Halden.

I det jeg viser til tegninger av ny kjeller under gårdsplass Svenskegt. 7, søker jeg samtidig om å få innrede rum til ildsfarlige vesker ved å mure vegg med dør av jern i denne kjeller under innkjørsel.

Forelagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Forelagt for Halden Bygningsråd
i møte den 19
Godkjent 19
Halden Brannkontor, den 19
L. Hårbell.
Bygningssjef

Hilsen
OSCAR GRENAGER
Oscar Grenager

LE

HALDEN TEKN. ETAT
Bygge- / Reg
00714 23.4 79
ARKIV. 508,1

Birger Grenager,
Svenskegt.7,
1750 HAlden.

Halden, 6. april 1979.

Halden Kommune,

Bygningsrådet

Svenskegt.5,

1750 HALDEN.

SØKNAD OM OPPSETTING AV NY FASADEKLEDNING

I forbindelse med oppussings-/vedlikeholdsarbeider på eiendommen Svenskegt.7 i Halden søker det med dette om tillatelse til å sette opp ny fasadekledning på bygningens sydside (mot Jacob Blochs gate) og vestside (mot Svenskegaten).

Det har i lengre tid vært problemer med at malingen etter kort tid flasser av veggene, noe som fører til hyppige og kostbare vedlikeholdsarbeider. For å løse problemene ønsker vi nå å sette opp alluminiumskledning. Slik kledning er fra før satt opp på bygningens nordside, og vi er svært tilfreds med denne løsningen både fra et vedlikeholdsmessig og et utseendemessig synspunkt.

For eierne av Svenskegt.7.

Birger Grenager

Birger Grenager

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.

MOTTATT 3/2-88

Til teknisk etat i (Kommunens navn)

Halden

Byggeplass/eiendom, adresse	Matr.nr.	Gnr.	Bnr.	Parsell nr.
Svenskegt. 7		66	147	

Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg	Adresse
Grenager	Svenskegt. 7, 1750 Halden
Ansvarshavende rørlegger	Adresse
F. Jørgensen A/S	Niels Ankersgt. 4, 1750 Halden

Bygningens art (sett x)

- [x] Boligbygg
- [x] Forretnings-/kontorbygg
- [ ] Industrilokaler
- [ ] Skole/forsamlingshus
- [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

- [x] Nyanlegg
- [ ] Omlegging/reparasjon
- [ ] Andre arbeider
- [ ] Vanninstallasjoner utvendig
- [ ] Avløpsinstallasjoner utvendig
- [x] Vanninstallasjoner innvendig
- [x] Avløpsinstallasjoner innvendig

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.

Sted	Dato	Sted	Dato
Halden	1.2.88	Halden	1.2.88
Eiers underskrift		Ansvarshavende rørlegger underskrift	
Bjørn Grenager		E. JØRGENSEN A/S	

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!

Vedtak

- [x] Søknaden er godkjent på følgende betingelser
- [ ] Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn

GODKJENT

Husk at situasjonskart skal vare med inntegnet hovedledning.

Sted	Dato	
Halden	3/2-88	HALDEN TEKN. ETAT
Underskrift		Byggekontroll
Ø. Gaulin		

Anlegget er godkjent-

Sted	Dato	
Underskrift		

K-blankett 5401
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-86

Kommunenes arkivnøkkel: 547

Vannforsyning

Stikkledning –	Dim. i mm		Materiale	Trykklasse	
Reduksjonsventil	☐ Ja	☐ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja	☐ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja	☐ Nei	Vannmåler	☐ Ja	☐ Nei
Annet utstyr	☐ Ja	☐ Nei			

Avløp

☐ Fellessystem ☐ Dobbeltsystem

Fellesledning	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse	
Spillvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse	
Overvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse	
Slamavskiller	☐ Ja	☐ Nei	Våtvolum i m^3	Antall kummer
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja	☐ Nei	Angi hvilket	

Arealer m.m.

Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m^2	Leieareal (boligbygg) i m^2	Avgiftspliktig tilleggsareal i m^2	
Opparbeidet hageareal	Areal i m^2	Svømmebasseng	Volum i m^3	
Vannklosett	☒ Ja	☐ Nei		

Tegningsbilag

Vedlagt søknaden

☒ Situasjonsplan		☐ Kjellerplan	
☐ Installasjonstegning		☒ Etasjeplan	Angi antall 2
☐ Andre tegninger	Angi hvilke		

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.

☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.

☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.

☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.

☐ Andre forhold — Angi hvilke

Dispensasjonssøknad (angi grunn)

Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.

Tilleggsopplysninger

FERDIGMELDING

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.

3/2 - 88

Til teknisk etat i (Kommunens navn)

Halden

Byggeplass/eiendom, adresse	Matr.nr.	Gnr.	Bnr.	Parsell nr.
Svenskegt. 7		66	142	

Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg	Adresse
Grenager	Svenskegt. 7, 1750 Halden
Ansvarshavende rørlegger	Adresse
F. Jørgensen A/S	Niels Ankersgt. 4, 1750 Halden

Bygningens art (sett x)

- [x] Boligbygg
- [x] Forretnings-/kontorbygg
- [ ] Industrilokaler
- [ ] Skole/forsamlingshus
- [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

- [x] Nyanlegg
- [ ] Omlegging/reparasjon
- [ ] Andre arbeider
- [ ] Vanninstallasjoner utvendig
- [ ] Avløpsinstallasjoner utvendig
- [x] Vanninstallasjoner innvendig
- [x] Avløpsinstallasjoner innvendig

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.

Sted	Dato	Sted	Dato
Halden	1.2.88	Halden	1.2.88

Eiers underskrift: Bryn Grenager

Ansvarshavende rørleggers underskrift: E. JØRGENSEN A/S

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!

Vedtak

- [x] Søknaden er godkjent på følgende betingelser
- [ ] Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn

GODKJENT

Husk at situasjonskart skal være med inntegnet ~~situasjon~~ hovedledning

Sted	Dato	
Halden	3/2 - 88	HALDEN TEKN. ETAT Byggekontroll

Underskrift: Ø. Gaulin

Anlegget er godkjent-

Sted	Dato
Halden	21/11 - 88.

Underskrift: Ø. Gaulin

K-blankett 5401
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-86

Kommunenes arkivnøkkel: 547

Vannforsyning

Stikkledning –	Dim. i mm		Materiale		Trykklasse	
Reduksjonsventil	☐ Ja	☐ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja	☐ Nei	
Sil/filteranlegg	☐ Ja	☐ Nei	Vannmåler	☐ Ja	☐ Nei	
Annet utstyr	☐ Ja	☐ Nei				

Avløp

☐ Fellessystem ☐ Dobbeltsystem

Fellesledning	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Spillvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Overvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Slamavskiller ☐ Ja ☐ Nei		Våtvolum i m³	Antall kummer
Annet rensetiltak/-utstyr ☐ Ja ☐ Nei		Angi hvilket	

Arealer m.m.

Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²
Opparbeidet hageareal	Areal i m²	Svømmebasseng	Volum i m³
Vannklosett ☒ Ja ☐ Nei			

Tegningsbilag

Vedlagt søknaden

☒ Situasjonsplan	☐ Kjellerplan	
☐ Installasjonstegning	☒ Etasjeplan	Angi antall 2
☐ Andre tegninger	Angi hvilke	

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.

☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.

☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.

☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.

Angi hvilke

☐ Andre forhold

Dispensasjonssøknad (angi grunn)

Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.

Tilleggsopplysninger

Søknad om tekniske installasjoner

etter plan og bygningsloven § 93

Til bygningsmyndigheten i Halden kommune

Stempel (dette feltet skal benyttes av kommunen)

HALDEN KOMMUNE
03/4088 1
15 12.
66/147
PLE 0X6

☐ Innvendige sanitærinstallasjoner ☒ Utvendig VA-anlegg
☐ Utvendige VA-privat ☐ Annet, Beskriv:

Søknaden gjelder

Eiendom/ Byggested	**Gnr:** 66	**Bnr:** 147	**Festenr:**	**Seksjonsnr:**	**Koordinater (fylles ut av kommunen)**

Eiendommens adresse
Svenskegata 7 1776 Halden

Bygningens Art

☐ Boligbygg ☐ Industrilokaler **Beskriv:**
☒ Forretningsbygg/kontorbygg ☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Skole/forsamlingshus ☐ Annet
☐ Fritidsbolig

Tiltakets art

☐ Nyanlegg ☐ Utvendig vanninstallasjoner ☒ Utvendig spillvannsledning
☒ Omlegging/reparasjon ☐ Innvendig vanninstallasjoner ☐ Innvendig spillvannsledning
☐ Utvidelse av eks. anlegg ☒ Utvendig overvannsledning ☐ Kombinert spillvann/overvann

☐ Tilkobling til kommunal vannledning ☒ Privat VA anlegg ☐ Sprinkleranlegg
☒ Tilkobling til kommunal spillvannsledning ☐ Bunnledning ☐ Sentralfyringsanlegg
☒ Tilkobling til kommunal overvannsledning ☐ Innvendig opplegg ☐ Kjøleanlegg
☐ Annet Beskriv: ☐ Innvendig montering ☐ Oljeutskiller
☒ Utkobling av septiktank ☐ Separat avløpsanlegg,
☐ Offentlig VA-anlegg Foreligger utslipps-tillatelse ☐ Ja ☐ Nei

Dispensasjon (Det søkes om dispensasjon fra:
Beskriv:

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse avholdt ☐ Ja ☒ Nei	**Dersom ja –**	**Dato**

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede Godkjent for dette tiltaket? ☒ Ja ☐ Nei	**Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges**	**Vedlegg nr.**

Fredriksten Bygg a/s
Storgt. 20
1776 Halden

Søknad om ansvarsrett for	
Ansvarlig prosjekterende (vedlegg nr): _____	Ansvarlig utførende foretak (vedlegg nr):_____
Ansvarlig kontrollerende (vedlegg nr): _____ for prosjekteringen	Ansvarlig samordner (vedlegg nr):_____
	Ansvarlig kontrollerende for utførelsen (vedlegg nr): 1

Kontroll			
Kontrollplan for prosjekteringen	Vedlegg	Kontrollplan for utførelsen	Vedlegg

Opplysninger vedr. Byggherreforskriften (forskrift til Arbeidsmiljøloven)			
Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)?	☒ Ja	☐ Nei	HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet
Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)?	☐ Ja	☒ Nei	

Opplysninger om søknaden					
Planstatus	Området er regulert til:			Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei
				Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Bebyggelsen Størrelse		Antall etasjer (NS 3940)			
		Antall bruksenheter (NS 3940)			
		Bruksareal (NS 3940)		m^2	m^2	m^2
		Bebygd areal (brutto grunnflate)		m^2	m^2	m^2

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold				
Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:				
Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr
Rasfare mv	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr
Miljøforh. pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr

Tinglyste erklæringer og Nabovarsel					
Berører vann/avløpsledningene andres eiendom	☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, foreligger tinglyst rettighet	☐ Ja	☐ Nei
Har eiendommen felles vann/avløpsledning med andre eiendommer	☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, foreligger tinglyst rettighet	☐ Ja	☐ Nei

Avløpskomponenter					
Vannklosett	☒ Ja	☐ Nei	Overvannskum	☐ Ja	☒ Nei
Slamavskiller	☐ Ja	☒ Nei størrelse _____m^3	Drenskum	☐ Ja	☒ Nei
Oljeutskiller	☐ Ja	☒ Nei størrelse _____m^3	Stakekum	☒ Ja	☐ Nei

Vannforsyning					
Normalvannmengde for Eksisterende utstyr l/s	Dim. eks. ledning	Normalvannmengde for nyinstallasjonene l/s	Sum normalvennmengde l/s	Dimensjon	
Stikkledning	Materiale		Trykklasse		
Reduksjonsventil	☐ Ja	☐ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja	☐ Nei
Vannmåler	☐ Ja	☐ Nei	Hovedmåler ☐	Undermåler ☐	

Spillvann				
Spillvannsmengder for Eksisterende utstyr l/s	Dim. eks Ledning 4"	Spillvannsmengde for Nyinstallasjonene l/s	Sum spillvannsmengde l/s	Dimensjon 110 mm
Spillvannsledning	Materiale P.V.C		Trykklasse sn8	

Overvann				
Overvannsmengder for Eksisterende anlegg l/s	Dim. Eks 4" ledning	Overvannsmengde for utvidelsen l/s	Sum overvannsmengde l/s	Dimensjon 110 mm

Overvannsledning	Materiale	Trykklasse
	P.V.C (sorte)	sn8

Fellesledning				
Sum eks. spillvann/ Overvann l/s	Dim. eks. spill/ overvann	Spill/overvannsmengde for utvidelsen l/s	Sum spill/overvanns-mengde l/s	Diensjon
Fellesledning	Materiale		Trykklasse	

Vedlegg – Tegningsbilag – Avtaler

- ☒ Situasjonsplan m/inntegnet stikk og hovedledning
- ☐ Kjellerplan
- ☐ Bunnledningstegning
- ☐ Etasjeplan m/inntegnet vann og avløpstegninger
- ☐ Installasjonstegning
- ☐ Oppleggsskjema
- ☐ Tegning over separat avløpsanlegg
- ☐ Installasjonstegning for sprinkleranlegg
- ☐ Tinglyste erklæringer
- ☐ Andre tegninger (angi hvilke)

Utførelsesmetoder – Henvisninger

Vannledning	Henvisning	Annet (vedlegg)
Tilknytning/ opphør av tilknytning til hovedledning	n	
Grøfteforhold, underlag, igjenfylling,	o	
Dimensjonering	r	
Tetthetskrav	m	
Utførelse, legging av vannledning i grøft, bunnledning	a	
Støyforhold	l	
Korrosjon/errosjon	r	
Utførelse, montering av vannledning i bygning	e	
Trykkforhold	g	
Sikring mot forurensning	l	
Stengeventiler	e	
Vannmåler	m	
Varmtvann, temperatur etc.	e	
	n	
	t	

Avløp	Henvisning	Annet (vedlegg)
Tilknytning/ opphør av tilknytning til hovedledning	n	
Grøfteforhold, underlag, igjenfylling,	o	
Retningsendring	r	
Stakeanordninger	m	
Dimensjonering	a	
Utførelse, legging av avløpsledning i grøft,	l	
Beskyttelse mot tilbakeslag fra hovedledning, høyvann, etc.	r	
Tetthetskrav	e	
Stakeanordninger	g	
Sammenslutning av ledninger	l	
Utskillere og renseanlegg	e	
Overvannskum, Drenskum	m	
Pumpekum, kloakkpumpe	e	
Fettutskiller	n	
Bunnledning	t	
Innvendige stakeanordninger	e	
Utførelse, montering av avløpsledning i bygning	t	
Beskyttelse mot luktproblemer		
Avløpsvannets beskaffenhet		

Annet	Henvisning	Annet (vedlegg)
Utføres etter VA-norm for Østfold		

Underskrift tiltakshaver	
Som eier av anlegg/eiedom forplikter jeg meg til å overholde de til enhevr tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser. Halden, den 08/12 - 2003	Navn Jan Erik Østberg

Underskrift ansvarlig søker	
Halden, den 8/12 2003	Navn Jan Erik

Underskrift ansvarlig utførende	
Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon. Halden, den 8/12 - 2003	Navn Jan Erik

Tilleggsopplysninger


09/05/2011

FERDIGATTEST FOR SANITÆRANLEGG.

ADRESSE : SVENSKEGATA 7
GNR/ BNR. : 66/147
EIER : GRENAGER
ARBEIDETS ART : INNVENDIGE AVLØPSINNSTALLASJONER
ANSVARSHAVENDE: F. JØRGENSEN A/S

I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT RØRLEGGERANMELDELSEN ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

Halden den 24. november 1988.

Ø. Gaulin

Øystein Gaulin
rørl. kontr.

Copii

Materialrod

Lagerrum

(12 : 3°)

4.1 m

40.3 m²

Mulr L Grenager

Tegning for Påbygning af Udbygninger

De punktrede linier angiver Bygningens nuværende udstrækning

5,25 m

Frederikshavn d. 3/2 99

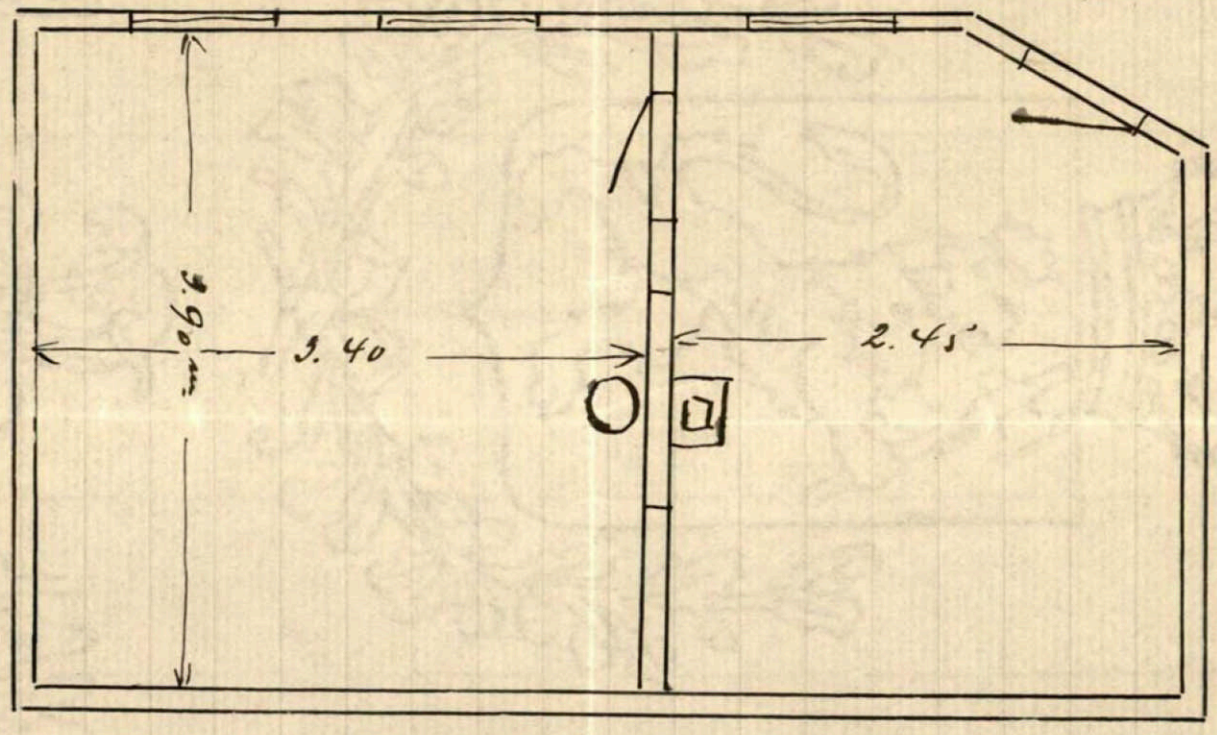
№ 9

Fdh d 24/2-99

N. N. S

Grundplan til indretning af 2 rum
i Maler L. Grenagers Gaard (Sidebygning I.ste Etg.
Mb. M. 550

Fremlagt. 1/12 99
M. 82

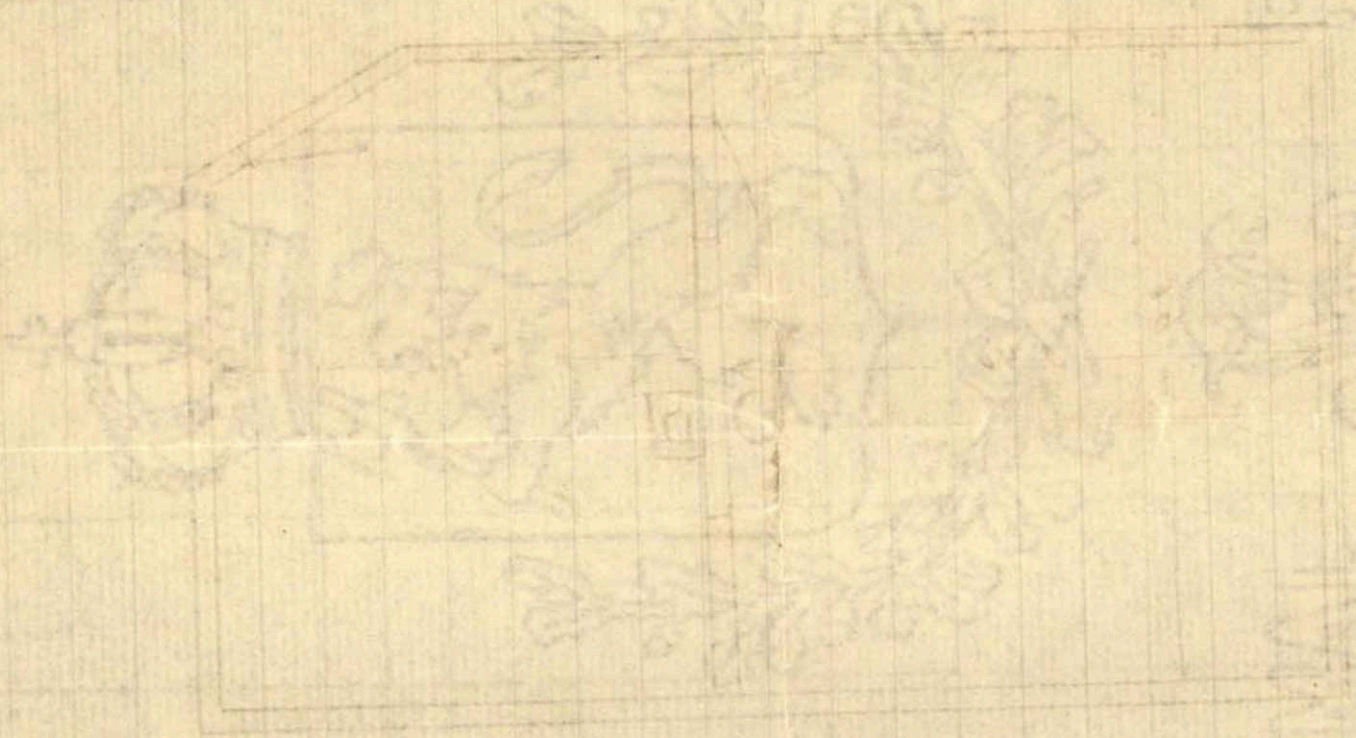


Indretning
af 2 Rum
Luft 60 cm under
Gulvet.

8/32

K. Raad 24/11 99.

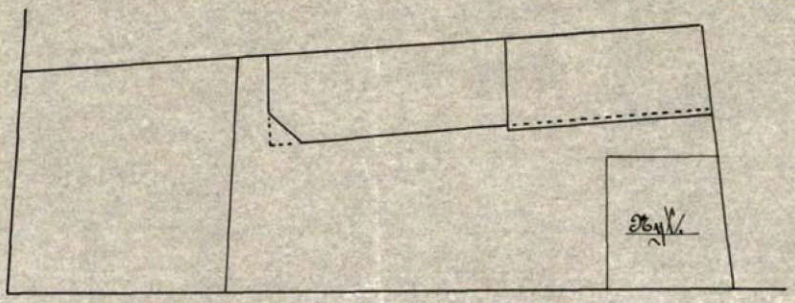
№ 82.



Fremlagt for Frederikshavn Bygningskommission i møde den 11/12 1912

Jespersen

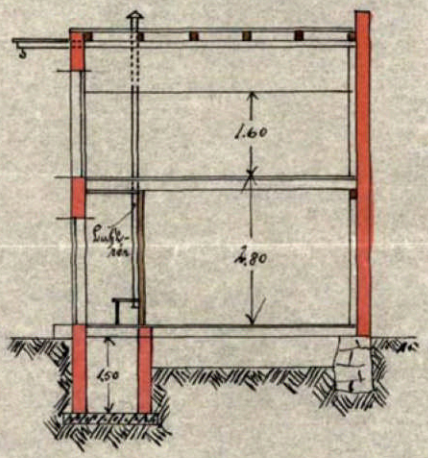
Situationsplan 1:250



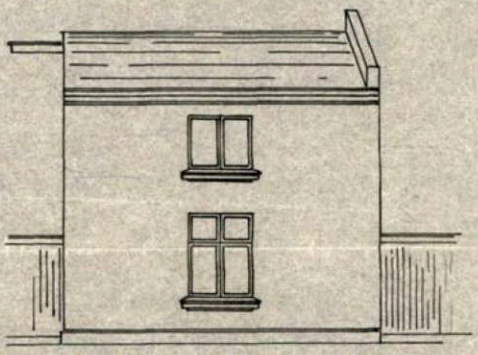
Hr. Maleriv. O. Jensen.

Plan for nyt udhus. 1:100.

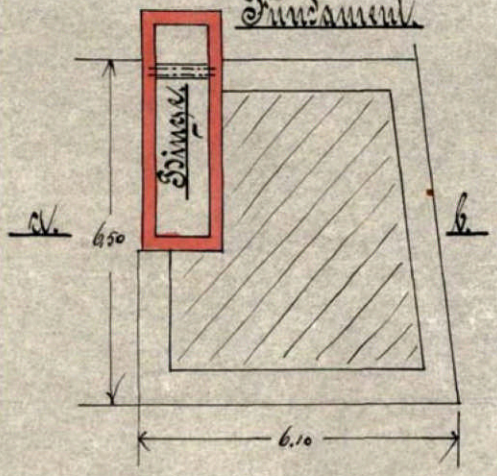
Snit a-b.



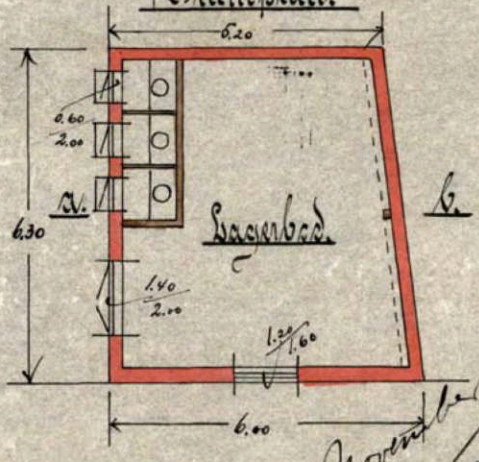
Facade.



Fundament.



Grundplan.

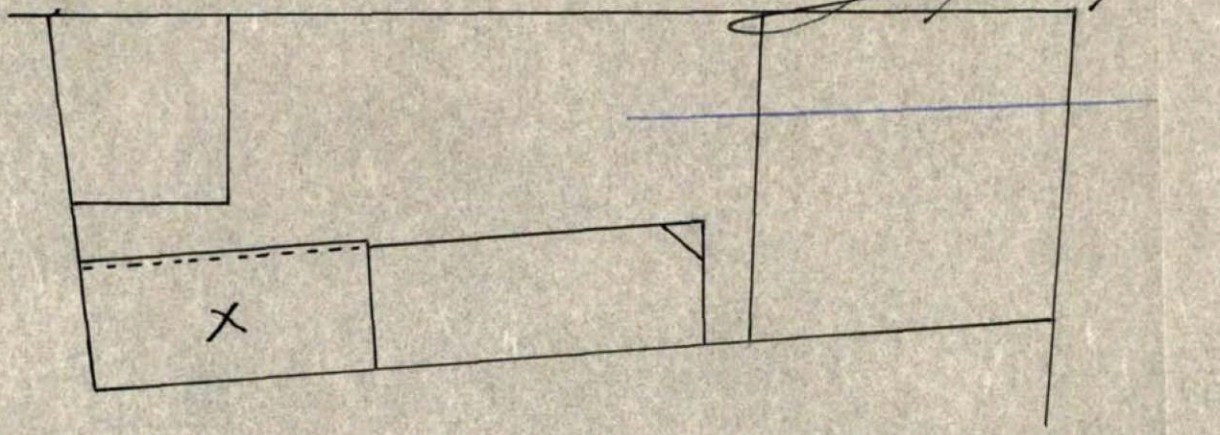


F.hald. November 1912

Alb. Wille

Bekræftet af Kolding-Vejle Amtshalds Bygningskommission i møde den 13/3 1913

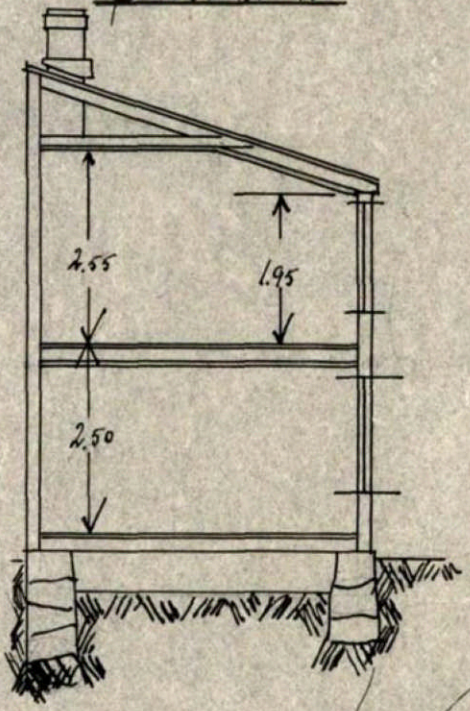
Joseph Jeep

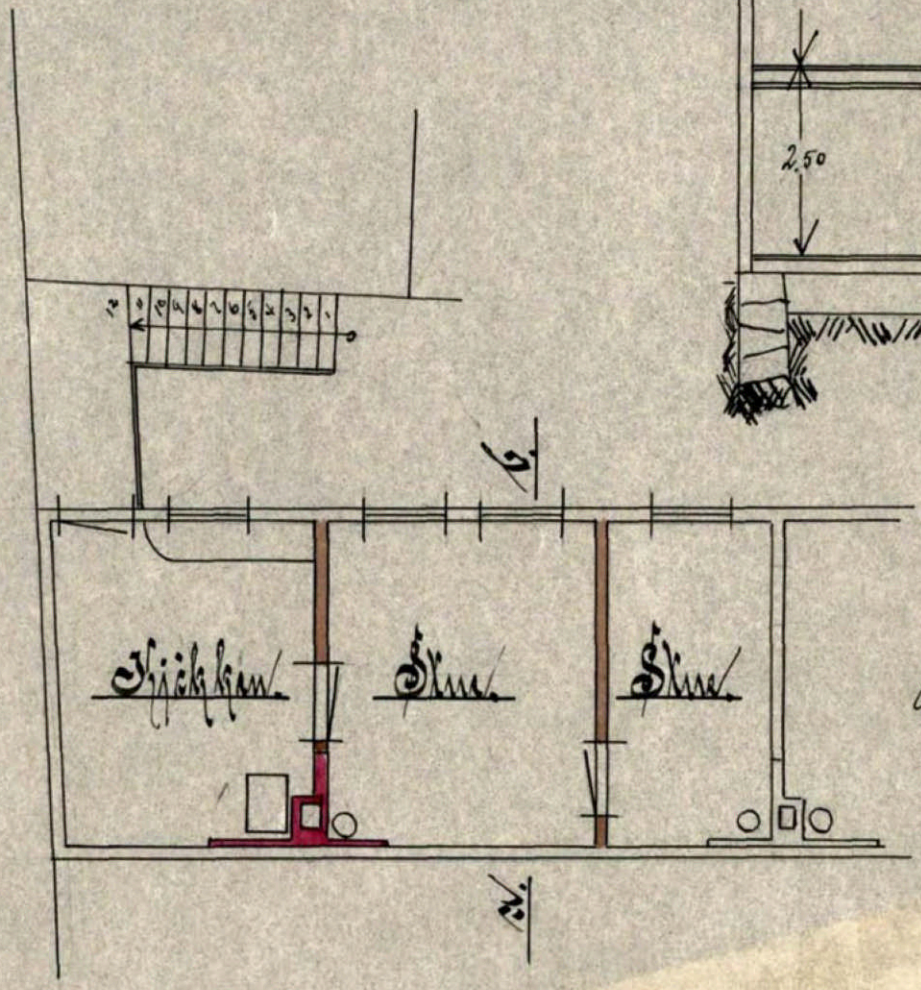


Nyt Maleri af O. Gnemaser.

Indretning af leilighed. 1:100.

Snit a-b.

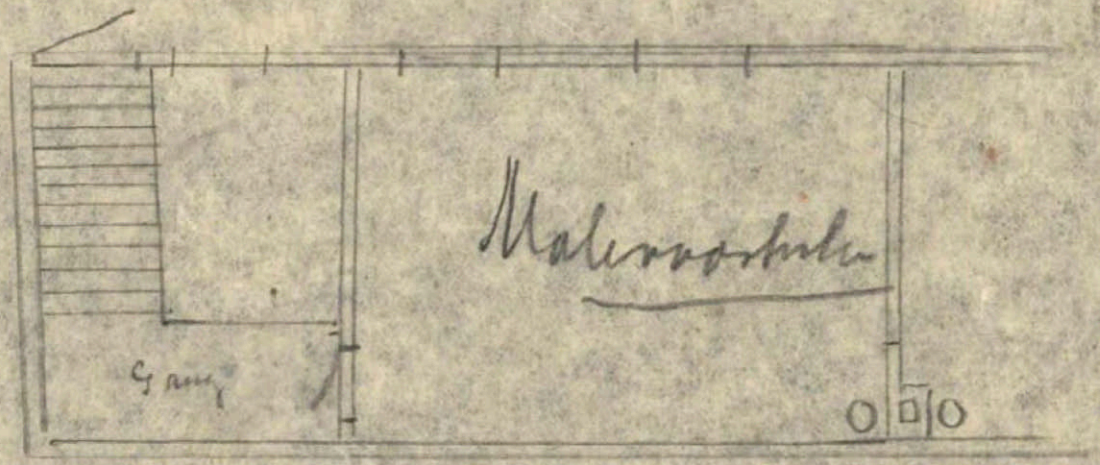




Jac. Wille

Nærværende Tegning

Fremlagt for Fredrikshalds Bygningskommission i møde den 12/3 1910



62/19

2/5 21.

2/21

Anm. nr. 11

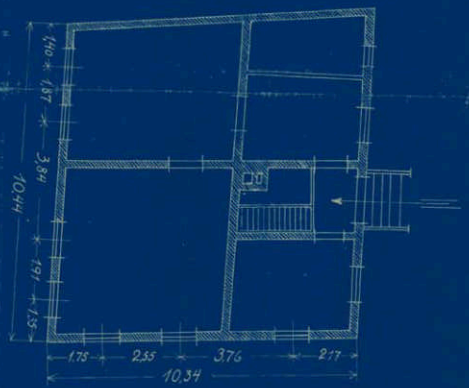


Nuværende utseende



Situationsplan

Bekkegt

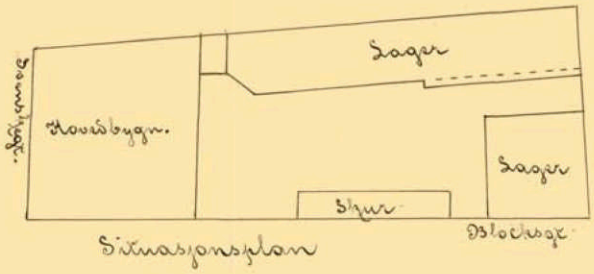


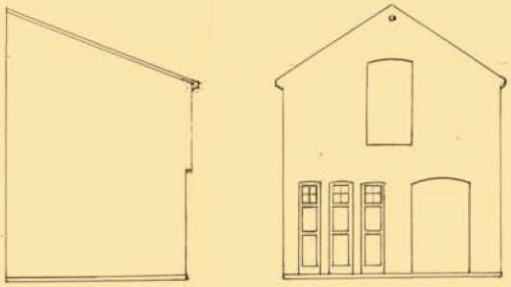
Nuværende plan

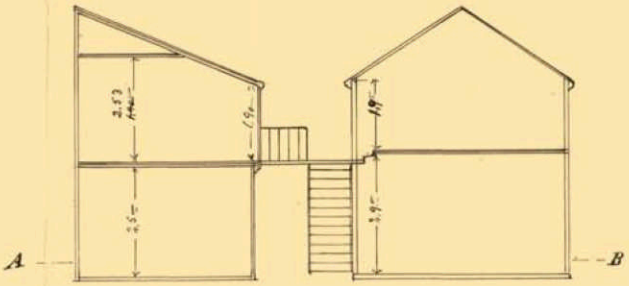
Riss av forandring av trappeopgang til 2den etasje i Oscar Svenagers Lagerbygninger

Doenskegt. 7.

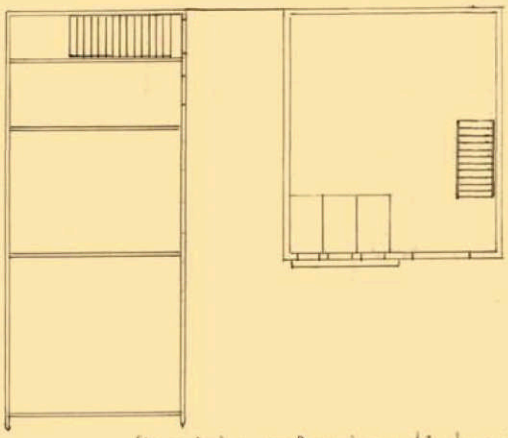
Fremlagt for Halden Bygningsråd
den 24/4 1922.
A. K. Nilsen
Kf.

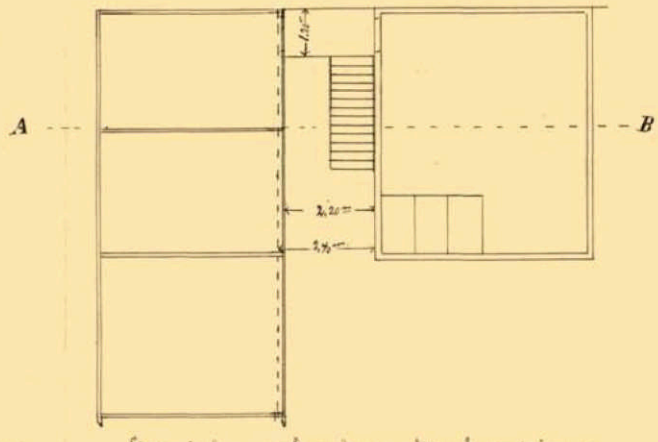



Før forandringen.



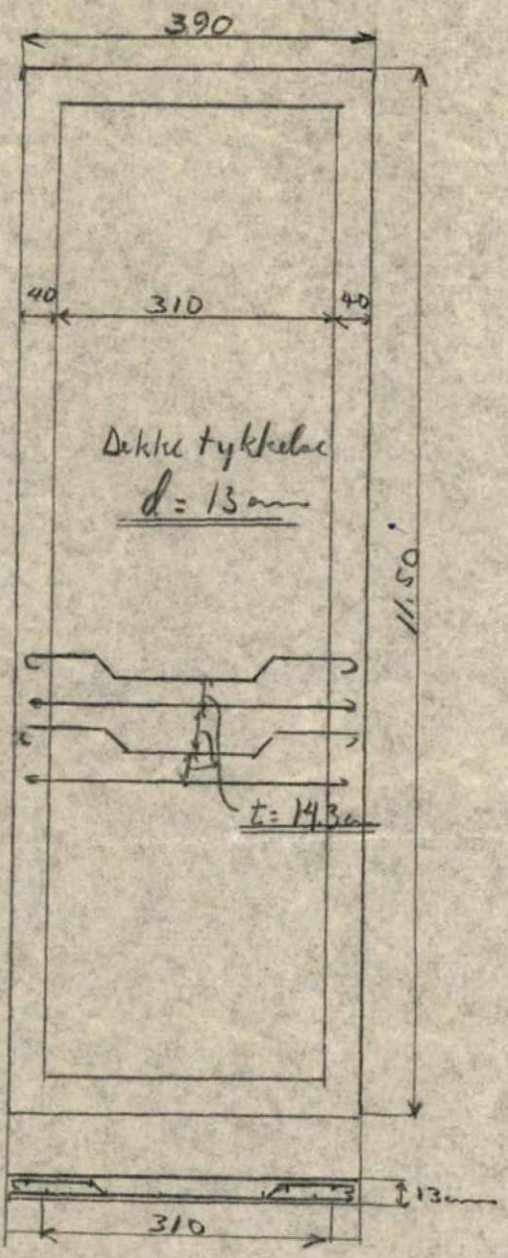
Efter forandringen.


Grunnplan av Lagerbygn. før forandringen



Grunnplan av Lagerbygn. efter forandringen

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Belastning: Nytte: $p = 500$ kg/m²
Dekket: $g_1 = 300$ " "
Puss $g_2 = 50$ " "
Total: $g = 850$ kg/m²

Moment Max: $M_x = \frac{g l^2}{8} = \frac{0.85 \cdot 3.2^2}{8} = 1.1$ tm

$\sigma_j = 1200$ kg/cm² ; $\sigma_b = 60$ kg/cm²

$h' = r\sqrt{M} = 0.345\sqrt{1100} = 11.35$; $h = 13$ cm

Jern Fe $= t\sqrt{M} = 0.277\sqrt{1100} = 9.15$ cm²

$\rightarrow$ 7 ϕ 13 p. ml

37 stk: ——— 340 ——— ϕ13, kapl. = 3.75 m

38 " : 65/10 — 15 — 180 — 15 — 65/10 ϕ13 " 3.75 "

Total l: 290 m = 300 kg; ϕ 13

Fordelingsjern: 11 ϕ 10 : 11 m = 75 kg

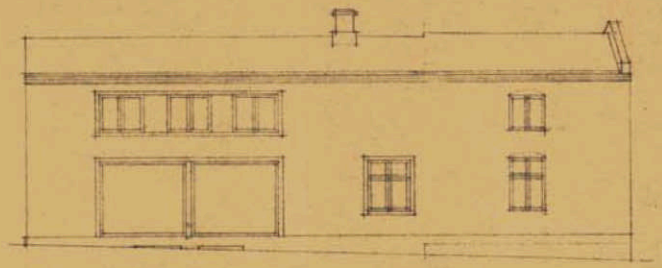
Malermester Grenager
ved
Arkt Henry Olsson –
Dekkeberegninger
Halden 23-8-34 hf Pettersen

HERR MALERMESTER OSCAR GRENAGER

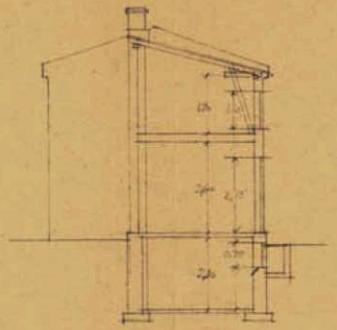
OMBYGNING AV LAGERHUS TIL JACOB BLOCKS GATE

M = 1:100

Fremlagt for Halden Byggningsråd
den 2/6 1934
A. P. Nilsen
p.f.



Fasade mot Jacob Blocks gate

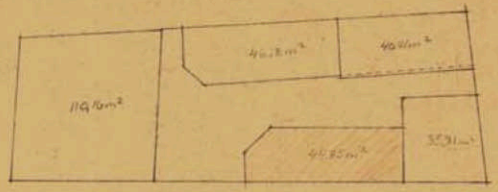


Snitt

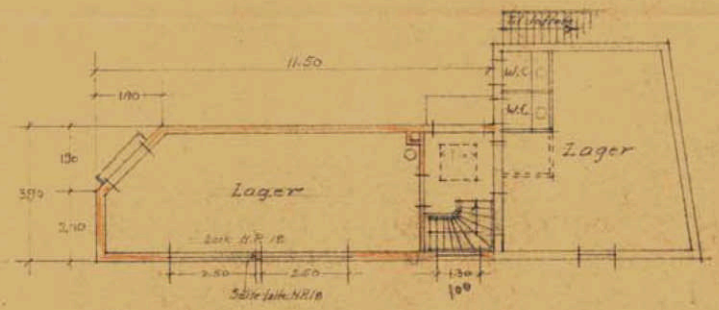
Sarpsborgveien

L.nr. 569, m/k.nr. 550

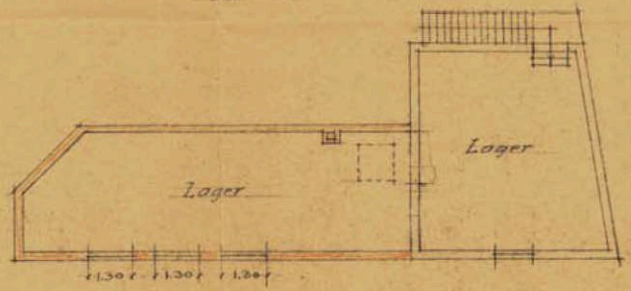
Situationsplan – M = 1:250



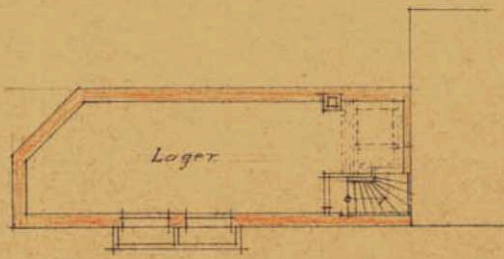
Jacob Blocks gate
(Samlet bebyggelse 276,20m²)
Tomtens areal = 382,0 m²



Plan av 1ste etage



Plan av lofteetage

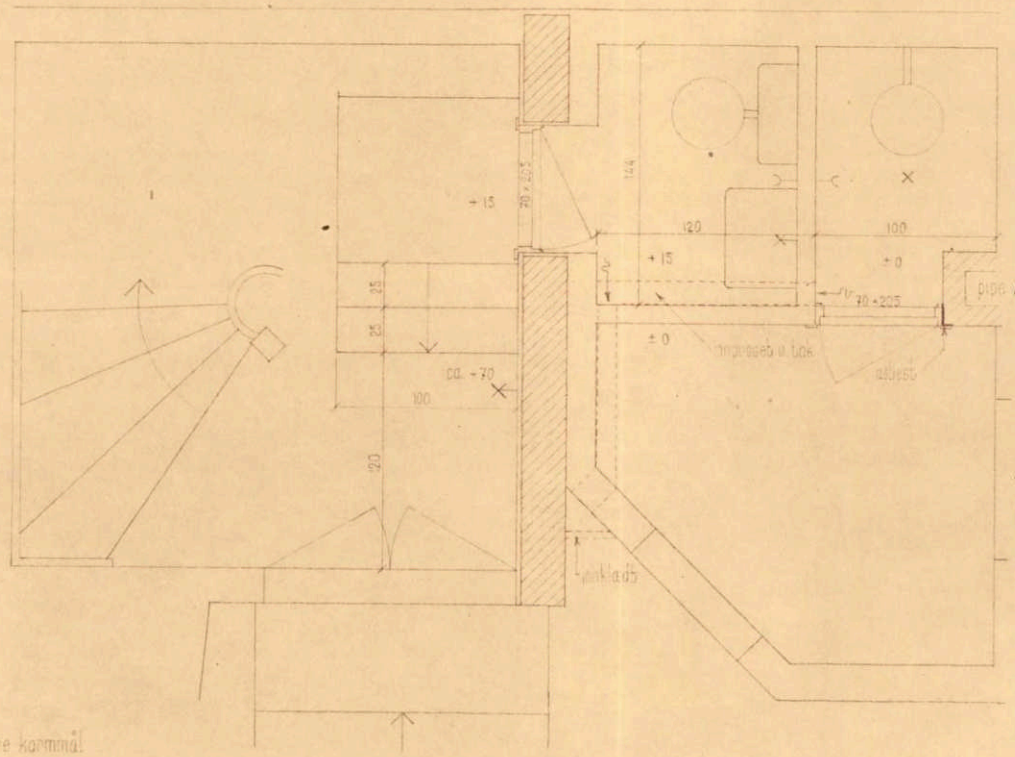


Plan av kjelder

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

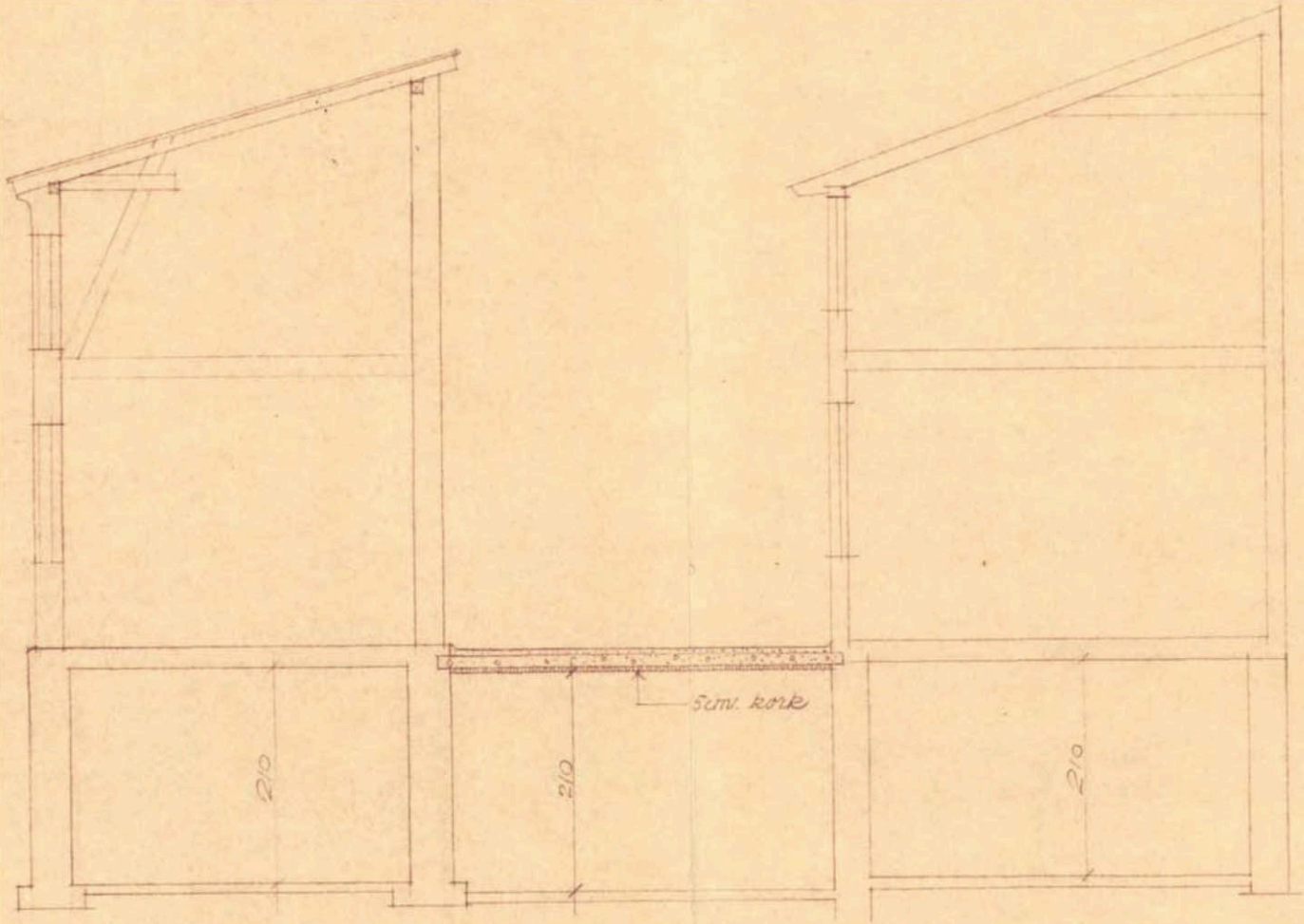
Halden Bygningsråd B.No. 26/1941

Fremlagt for Halden Bygningsråd
den 9. 5. 1941.
J. Rekell



Dimmål av ytre kammål

oscar grenager farvehandel
ominnredning m. 1:20
oslo 15-4-41 arne grenager

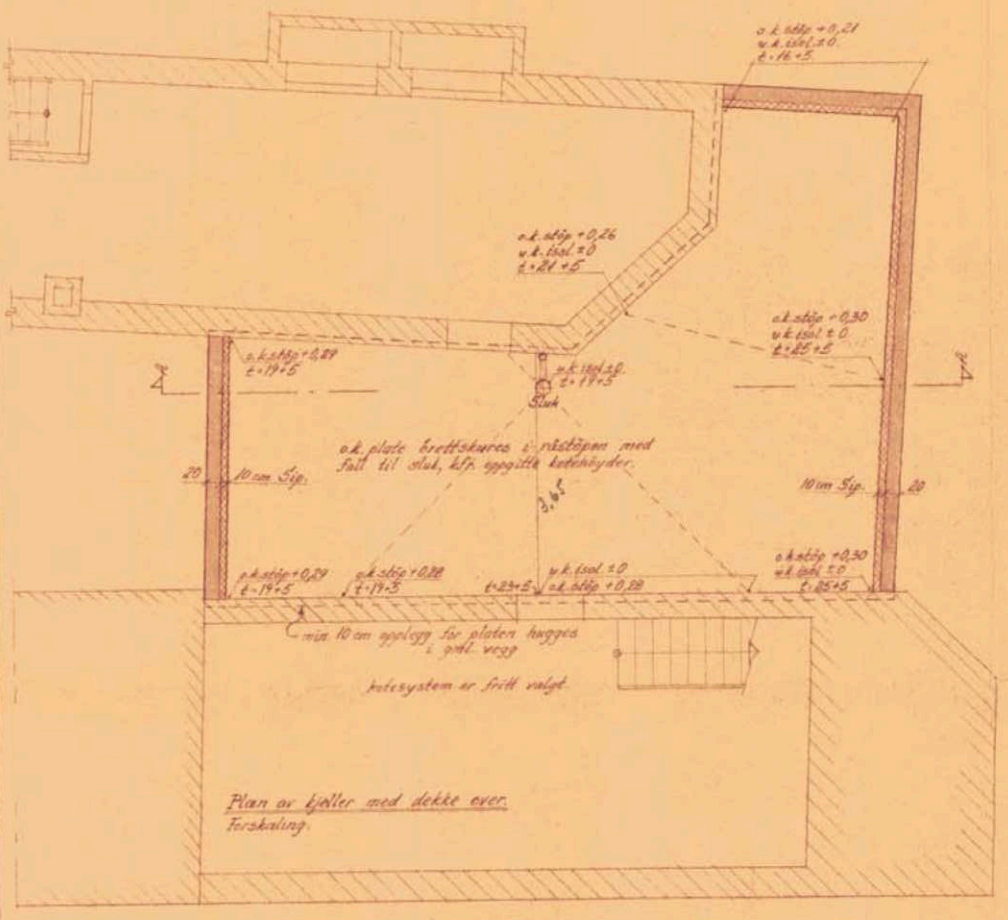


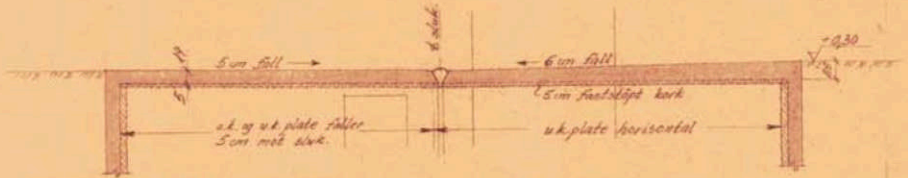
Skjønnhetsråd
19
Bygningsråd
19 59.
19 59.
19 59

ANMELDELSESTEGN.

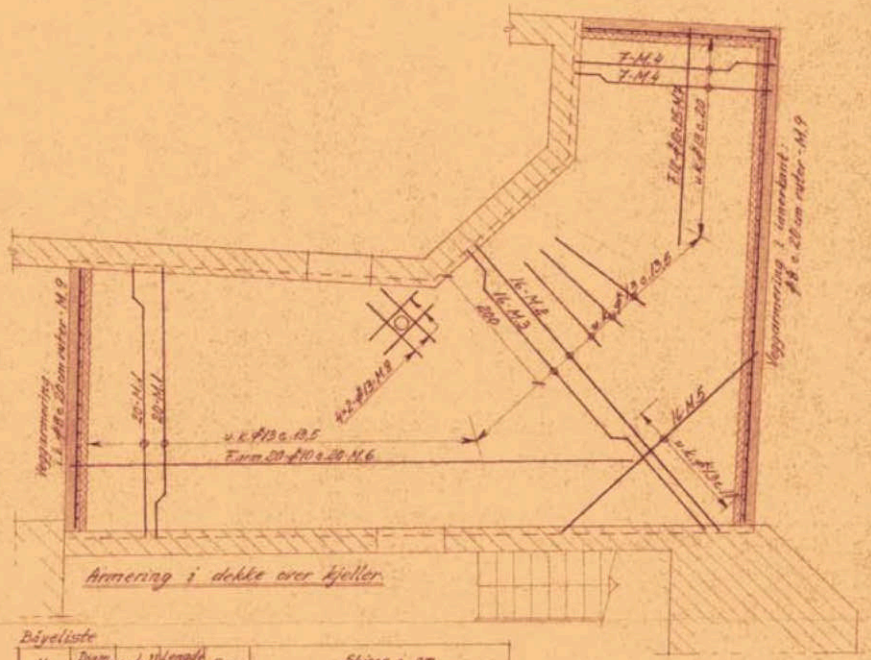
SVENSKEGATEN 7 utgravning av kjeller under gårdsplass m 1:50.

RAGNAR ANKER NILSEN ARNE GRENAGER
ARKITEKTER M. N. A. L.





Snitt A-A.



Armering i dekke over kjeller.

Bøyeliste

Nr.	Diam. mm	antall	Lengde m.	Sum	Skisse i cm.
1	13 K	40	~3,9	156	~320
2	13 K	16	~4,5	72	Middel: 450
3	13 K	16	~4,8	76,8	~250
4	13 K	14	~2,85	40	~220
5	13 K	16	~2,6	41,6	~260
6	10 K	20	~9,0	180	~900
7	10 K	12	~3,0	36,-	~300
8	13 K	8	1,2	9,6	120
9	8 K	—	—	296,-	Tilpasses!

Alt armering tilpasses på stedet.

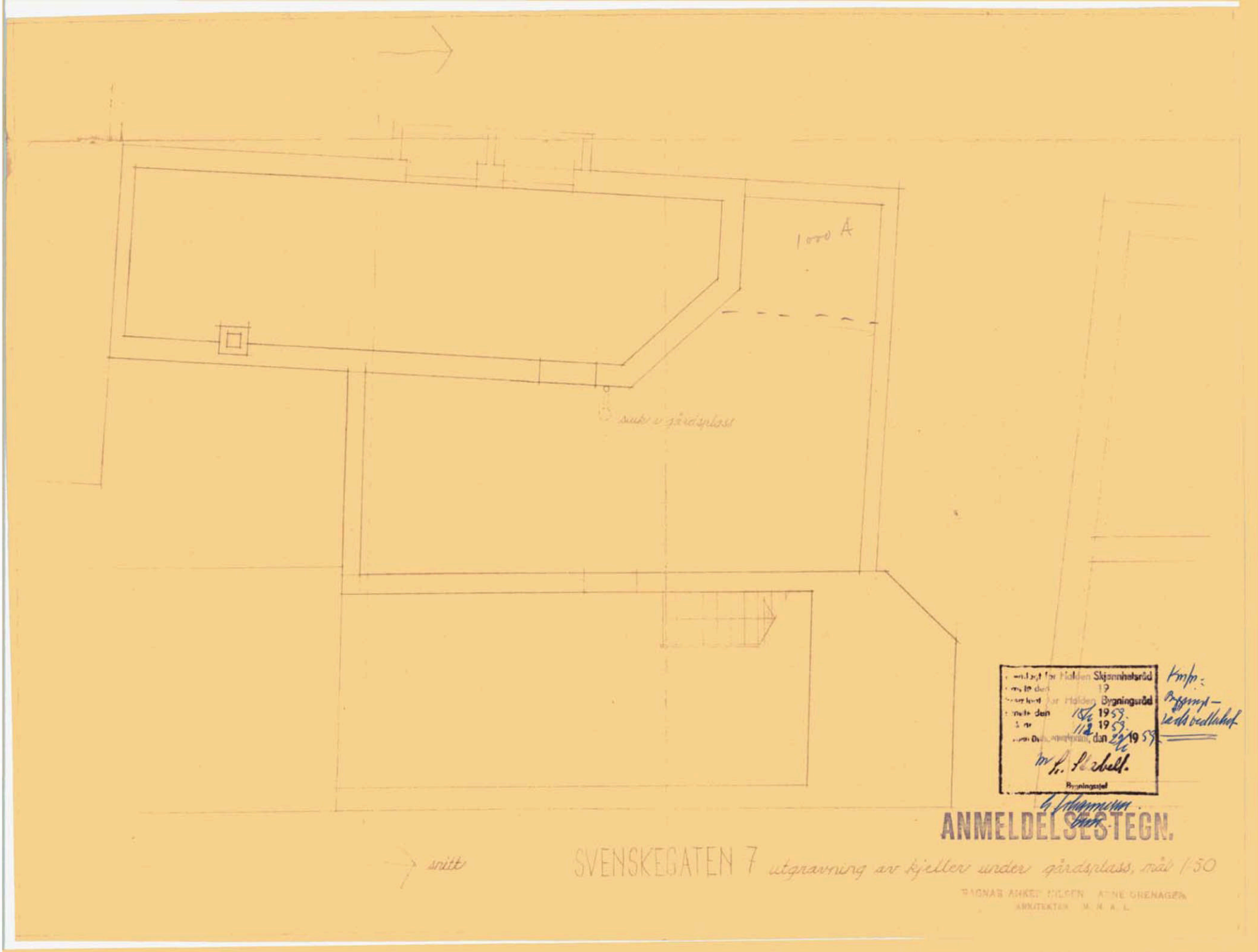
Minste tillatte jernoverdekning:
o.k. = 2,5 cm u.k. = 1,5 cm.
Jernsammendrag, ate uten tillegg for kapp: Kvalitet 40 = 700 kg.
Betongkvalitet B 200.
Platen er beregnet for nyttelast = 1000 kg/m² + slitelegg av asfalt.

Gamle konstruksjoner
Ny betong
" Styrofox 0,6
" Kork.

GODKJENNES
Halden, Bygningssjefen, den 16. 1959
Guttormsen
kons.

Oscar Grenager, Halden	Målestokk: 1:50	Tegn.: Pla 25-59
Ombygging av Svensktegt. 7		Trac.
Dekke over kjeller, plan og snitt		Klr.
Siviling. Olaf Abel Engh, Bygningsteknisk konsulent, M.N.I.F., Telef. 5139, Drammen	Nr. 1	Erstatning for:
		Erstattet av:

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Halden kommune

Byggesak

Ø-BYGG
Brattnerveien 38
1785 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2011/5192-2	066/0147	Lars Thowsen,	16.09.2011

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

VEDTAKSNUMMER:	2011/316
BYGGESTED/EIENDOM:	Svenskegata 7, 1776 HALDEN
GNR/BNR:	066/0147
SØKNAD MOTTATT:	09.08.2011
TILTAKSHAVER:	Anders Karlsen
TILTAKETS/BYGGETS ART:	Fasadeendring – utskifting av vinduer.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden.

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen:

1. Bygningsmyndigheten varsles ved igangsetting av tiltaket.
2. I tillegg til behandlingsgebyret, vil det bli beregnet og tilsendt et eget tilknytningsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget at behandlingsgebyr og tilknytningsgebyr innbetales.
3. Før legging av utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes må teknisk drift varsles på telefon 69 17 49 03 eller 932 44 004.
4. Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.
5. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. pbl. § 21-10. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. For utfyllende krav til dokumentasjon i forbindelse søknad om ferdigattest, se pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Omsøkte tiltak er nabovarslet iht. plan- og bygningslovens § 21-3.
Det foreligger ikke protester til søknaden.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Bygningsmyndighten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 06.04.06 PS 20/06.

Bortfall av tillatelse:
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Ved søknad etter pbl. § 20-1 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen:

- Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-1 datert 06.06.2011 og mottatt 09.08.2011
- Gjenpart av nabovarsel datert 06.06.2011
- Tegninger (fasader) datert 18.05.2011
- Søknad om ansvarsrett fra Ø-bygg datert 06.06.2011

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	Godkjenning	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Ø-Bygg Org nr: 995 127 334	Lokal godkj.	SØK: PRO/UTF:	Ansvarlig søker Hele tiltaket	1 1

Omsøkte tiltak:
Søknaden beskriver tiltaket til å være utskifting av vinduer i første etasje. Der er pr i dag to store butikkvinduer som skal byttes med fire vinduer med krysspost. De nye vinduene vil være like de to øvrige vinduene på denne fasaden. Det er kun fasaden ut mot veien som er berørt av tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende plangrunnlag er reguleringsplan G- "Norsiden Nord" og tiltaket ligger i et område avsatt til forretning/småhusbebyggelse samt bevaring av bygninger. Tiltaket er i tråd med planen.

Estetiske krav:
Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Bygningsmyndighetens samlede vurdering:
Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygnigsloven.

Kontroll:
Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 for at feil og mangler utbedres.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang og følgebrev til fakturagrunnlag

Med hilsen

Håvard Tafjord
fungerende enhetsleder

Lars Thowsen
byggesaksbehandler

Kopi til:
Anders Karlsen Hestehaugveien 23 1788 BERG I ØSTFOLD

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:
- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.
De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

3



Sentrumsplan for Halden 2017 - 2029

Bestemmelser

Rettet etter formannskapets behandling 7. mars 2017

Kommunedelplan

Innhold

Gjeldende veiledninger 5
Vernevurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart 5
Bestemmelser 5
§ 1.1 RETTSVIRKNING 5
§ 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr. PBL § 11-9 nr. 1) 5
§ 1.3 Støysone 6
§ 1.4 Luftforurensning 6
§ 1.5 Faresone 6
§ 1.6 Grunnundersøkelser 6
§ 1.7 Sikringssone jernbane 7
§ 1.8 Kulturminner 7
§ 1.9 Sjøareal 7
§ 1.10 Universell utforming 7
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser 8
§ 2.1 Formål 8
§ 2.2 Områdekarakter 8
§ 2.3 Gatestruktur 9
§ 2.4 Kvartalsstruktur 9
§ 2.5 Bebyggelsens formspråk 9
§ 2.6 Hjørner 9
§ 2.7 Tak. 10
§ 2.8 Materialbruk 10
§ 2.9 Avfallshåndtering 10
§ 2.10 Sykkel/bilparkering 10
§ 2.11 Overvann 11
§ 2.12 Riving 12
§ 2.13 Byggehøyder 12
§ 2.14 Bebygd areal BYA 12
§ 2.15 Arealer til lek og opphold 12
§ 2.16 Formålsbeskrivelse 13
Særskilte bestemmelser for avgrensede områder: 13
Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA 13
§ 2.17 Markiser og baldakiner 13
§ 2.18 Bebyggelsesstruktur 13
§ 2.19 Bygningsdybder 14

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA) 14
§ 2 .21 Arealer til lek og opphold 14
OS 15
§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet. 15
«Park Hotell» 15
§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell» 15
Tista/Høvleriområdet 15
§2.24 Tistasenteret/Høvleriet 15
JERNBANE 15
§2.25 Uttrekkssporet på Mølen 15
§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata 15
Fisketorget 16
§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål 16
§ 3 OFFENTLIGE ROM 16
Fellesbestemmelser 16
§ 3.1 Offentlige fellesrom 16
§ 3.2 Møblering i offentlige rom 16
§ 3.3 Belegningsstein 16
§ 3.4 Ramper 16
§ 3.5. Reklame 17
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 18
§ 4.1 parkering 18
§ 4.2 Gatebelegning 18
§ 5 HENSYNSSONER 19
§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø 19
§ 5.2 Spesialområder 19
§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse 19
§ 5.4 Rammer for endringer 19
§ 5.5 Restaurering 19
§ 5.6 Riving 19
§ 5.7 Hensynsone Jernbane 20
§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR 20
§ 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart 20
§7 Rekkefølgebestemmelser 20
§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter 20
§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter 20

§ 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22 20
RETNINGSLINJER 21
Retningslinje til § 1.3 Støysone 21
Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning 21
Retningslinje til § 1.5 Faresone 21
Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate 21
Retningslinje til § 2.20 21
Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø 22
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder: 22
MØLEN 22
JERNBANETOMTA 22
GRØNLAND 23
STANGELØKKA / HOLA 23
RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION. 23
OS 24
OS KIRKEGÅRD 24
Krav til søknad 25
8.1.1 Faglig kompetanse 25
8.1.2 Estetiske begrunnelser 25
8.1.3 Stedstilpassing 25
8.1.4 Modell 25
8.1.5 Soldiagram 25
8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan 25
8..7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1) 25

Gjeldende veiledninger

Vernevurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.

Verneverdivurdering av bygninger og bygningsmiljøer vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER, gir kunnskap og føringer til bygninger, miljøer og områder som er vurdert å ha vernegrad i forhold til definerte kriterier.

Bestemmelser

§ 1.1 RETTSVIRKNING

(jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) § 1-5)

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen, også sentrum.

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

Eldre reguleringsplaner gjelder der det ikke er motstrid eller i de tilfeller de er utfyllende i forhold til sentrumsplanen.

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan sentrum:

Reguleringsplan G 675 Os Alle 4,9,11,13 gjelder foran sentrumsplanen.

Bestemmelser for bygninger som er regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner skal fremdeles gjelde, selv om bygningene ligger utenfor område avmerket som hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570).

§ 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr. PBL § 11-9 nr. 1)

Pkt. 1:
Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med sentrumsplanen, kan kommunen kreve regulering. I reguleringsarbeidet må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

Pkt. 2:
For store byggeprosjekter/ -tiltak som omfatter mer enn ett kvartal, eller som har arealbruksformål som innebærer vesentlige konsekvenser for sentrumsområdet, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Pkt.3:
Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på fredede og verneverdige bygninger (dvs. bygninger angitt med vernegrad i temakart vernevurdering bebyggelse/område) eller kulturmiljøer, dvs. ved

riving av verneverdige bygninger, oppføring av større nærliggende bygninger eller tilbygg, samt store fasadeendringer

Pkt.4:
Skoler, barnehager eller andre større trafikkgenererende tiltak skal reguleres. Trafikkanalyser skal legges til grunn for å kunne vurdere hvilke tiltak som ikke krever regulering etter denne bestemmelsen.

Pkt. 5:
Kirkegården på Os med utvidelse.

Pkt. 6:
Byggetiltak som går over tillat gesimshøyde for et kvartal skal reguleres.

§ 1.3 Støysone

(jfr. PBL. § 11-8a)

I områder som ligger inntil riks- og fylkesveger, samt Indre ringvei (Stadionbakken – Høvleriet – Mølen – Jernbanegata – Tollbugata), skal søker ved ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse gjøre nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

Støygrenser i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 3, skal legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen (jf. retningslinje § 1.3).

Ved utbygging på andre områder der kommunen har tvil om støynivået er under terskelgrense til Gul sone i støyretningslinjen, skal søker gi nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

§ 1.4 Luftforurensning

(jfr. PBL § 11-9 pkt.6)

Normer for luftkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen.

§ 1.5 Faresone

(jfr. PBL § 11-8a)

Innenfor faresoner tillates ikke ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, uten nærmere vurdering av faren og dokumentasjon av sikringstiltak.
Jfr. TEK10 § 7. 1 – 4.

§ 1.6 Grunnundersøkelser

(jfr. PBL § 28-1)

Ved tvil om grunnforhold kan kommunen kreve dokumentasjon på grunnforhold og evt. pålegge grunnundersøkelser før bygging tillates.

§ 1.7 Sikringssone jernbane

(jfr. PBL § 11-8 b)

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller anneninstallasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag.

Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.

Kjøreveiens eier kan fastsette vilkår for tillatelsen etter første ledd. Vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

§ 1.8 Kulturminner

(jfr. PBL § 11-8 c))

Ved tiltak i grøntområder, inkludert parker og kirkegårdsområder, må fylkeskonservatoren varsles, slik at en kan avklare om det finnes uregistrerte automatisk fredete kulturminner som kan bli berørt.

> *Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.*

§ 1.9 Sjøareal

(jfr. PBL §11-9 pk.t 8)

Ved tiltak som omfatter sjøareal skal Norsk Maritimt museum varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering

§ 1.10 Universell utforming

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanens strategi er at alle kan delta på en likeverdig måte, dette forutsetter at tiltak skal tilstrebe tilgjengelighet for alle. Søker skal dokumentere hvilke vurderinger som er gjort før en kan fravike hovedstrategien.

Krav om universell utforming jfr. Gjeldende plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift skal ivaretas.

Ved tiltak som berører bygg som er markert i kart «Verneverdige bygninger/områder» og der en etter vurdering ikke kan tilpasse for universell utforming, kan det søkes om dispensasjon fra kravet. Slik søknad må begrunnes fra søker med dokumentasjon på hvilke vurderinger som er gjort før en søker dispensasjon.Før endelige vedtak gjøres i slike saker skal dispensasjonssøknaden foreligges for Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne til uttalelse.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser



§ 2.1 Formål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

For all bebyggelse innen områder med SENTRUMSFORMÅL gjelder prinsippet boliger fra toppen og ned og næringsarealer fra bunn og opp.

§ 2.2 Områdekarakter

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved utforming av nybygg eller tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområde gjelder det generelt at en skal ta hensyn til områdekarakteren.

I områder med verneverdig bygninger *i temakart vernevurdering bebyggelse/område* skal disse hensyntas, slik at en ved nybygging oppnår et godt samspill med de bygde omgivelsene.

Temakart «Verneverdige bygninger/områder» skal legges til grunn for å definere områder. Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer" skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 2.3 Gatestruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp jfr. temakart Verneverdige bygninger/områder, skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak.

§ 2.4 Kvartalsstruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis. Der byggelinjer for hele kvartal ligger tilbake fra fortau skal denne følges.
Der det likevel er ubebygd areal mellom bygninger skal det utfylles med gjerder, porter eller beplantning tilpasset bebyggelsens karakter.

I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra riksveg 21 og fylkesvegene 21 og 22.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Halden kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

Byggegrenser mot riks- og fylkesveg fastsatt i plankart og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplaner som gjelder i henhold til § 1.1, gjelder foran den generelle byggegrensen på 50 meter i første avsnitt.

§ 2.5 Bebyggelsens formspråk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for området. Bygninger som danner fondmotiv (særpreget bygning) i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer som inngår i kart «Verneverdige bygninger/områder» må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter. Avvik fra dette må begrunnes.

§ 2.6 Hjørner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Bebyggelse plassert mot gatekryss skal legge til grunn områdets karakter for løsning. Valg av løsning begrunnes i søknaden. I de områder der brutt hjørne benyttes skal brutt hjørne framheves sterkere enn bygningens fasade.

§ 2.7 Tak.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Takvinkel og takform skal følge områdets karakter. Taktekking skal følge områdets særpreg i materialvalg og farge. Tak med tradisjonelle materialer som tegl, skifer sink e.t.c. kan ikke skiftes med andre materialer og farger. Svart glasert takstein skal kun benyttes der dette historisk har vært benyttet.

Bygninger som har vernegrad skal ved restaurering tilbakeføres til den materialbruk som var på oppføringstidspunktet eller den tidsperioden som bygget ble bygd i.

Fravik skal begrunnes i søknaden og dokumenteres hvilke hensyn som er tatt.

§ 2.8 Materialbruk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Materialer skal baseres på tradisjonelle kvaliteter som tre, mur, granitt, tegl og puss. Materialbruk som bryter med områdets tradisjon krever god estetisk begrunnelse.

Plater eller annen type kledning/taktekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av tradisjonelle materialer.

Bygninger som har vernegrad skal ved restaurering tilbakeføres til den materialbruk som var på oppføringstidspunktet eller den tidsperioden som bygget ble bygd i.

Fravik skal begrunnes i søknaden og dokumenteres hvilke hensyn som er tatt.

§ 2.9 Avfallshåndtering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Nødvendig areal for håndtering av avfall skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan.

Ved nybygg, hovedombygging og vesentlig bruksendring skal det etableres brannsikre avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan.

§ 2.10 Sykkel/bilparkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Evt. garasjeanlegg på bakkeplan som løfter friarealer opp ett nivå innenfor områder med 100 % BYA.

Boliger

Eneboliger i sentrum skal det avsettes 2 parkeringsplasser og 2. sykkelparkeringsplasser på egen tomt.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet (leilighet) på egen tomt på bakkeplan eller i garasjeanlegg.

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller 0,8 parkeringsplasser på felles parkering.

Forretning, kontor, industri og lager
Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen under. Parkeringsplass etableres på fellesareal på egen tomt, eller for fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Parkeringskrav for øvrige arealformål
For offentlig og privat tjenesteyting, herunder hoteller, idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, gjelder § ? b) tilsvarende. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser Min-Maks	
		Bil	Sykkel
Enebolig		2	2
leilighet		1	2
Kons. småhus		0,8 - 1	2
Omsorgsbolig		0.2	1
Forretning	100 m² BRA	Min 0,5 - Maks 1,5	Min 1,0
Kontor	100 m² BRA	Min 0,3 - Maks 1,0	Min 1,0
Industri/lager	100 m² BRA	Min 0,2 - Maks 0,7	Min 0,5

Frikjøpsordning
Etter søknad kan byggherre i område avsatt til sentrumsformål kjøpe seg helt eller delvis fri fra kravet til parkeringsplasser for bil angitt i § 2.10. Kommunestyret fastsetter til enhver tid satsene for frikjøpsordningen.

Ved transformasjon eller fortetting av områder bør parkeringsanlegg plasseres under bakken eller i felles parkeringsanlegg. Avvik fra dette (eks på grunn av grunnforhold) må dokumenteres med uttalelse fra kvalifisert foretak.

Midlertidig parkeringsplass på rivingstomter tillates ikke.

§ 2.11 Overvann

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 3)

I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden. Andelen av tette flater søkes minimalisert. Ved all nybygging skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.

§ 2.12 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold ryddes.

§ 2.13 Byggehøyder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

1. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor angitte kvartal. Jfr. også § 2.3
2. Gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.
3. Mønehøyder og takvinkel skal tilpasses områdekarakter og omkringliggende bebyggelse og skal ikke overstige maks angitte gesimshøyde.
4. Maks høyde på takoppbygg til f.eks. tekniske installasjoner skal ikke overstige 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader
5. Ved takterrasse skal trapperom ikke overstige 3 meter høyde. Rekkverk skal være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader.

Gesimshøyder for de ulike kvartal (områder) fremgår av vedlagt kart.
Gesimshøyder for de ulike kvartal kan fravikes ved utarbeidelse av reguleringsplan for byggetiltaket med omkringliggende kvartal. Reguleringsplanen må vise virkning på omkringliggende bebyggelse og tilstøtende kvartalers bebyggelse.

For bebyggelse på Grønland (Fra Vaterland bru og ned til Bybrua) kan gesimshøyden være 18 m. Ut mot Tista maks 15 m.

Laveste kotehøyde for bygging 2.2

§ 2.14 Bebygd areal BYA

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Utnyttelsesgraden skal tilpasses eksisterende bygningsstrukturer og områdekarakter.
Rammer gis som retningslinjer, og er veiledende.
Ved beregning av BYA skal parkeringsareal på bakkeplan medregnes.

BYA for de ulike kvartal (områder) fremgår av vedlagt kart.

§ 2.15 Arealer til lek og opphold

((jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 30 m² pr. boenhet. For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal ligge i umiddelbar nærhet til ny byggeprosjekter.

For ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr.150 boenheter. Avstanden skal maksimum ligge 150 m. fra boligene.

For ny boligbebyggelse med over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass, tilsvarende 7`erbane på minimum 4 daa. Avstanden skal maksimum ligge 250 m fra boligene.

Kvalitetskrav
Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 Lden dB medregnes ikke.

Arealer for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

§ 2.16 Formålsbeskrivelse
(jfr. PBL § 11-17)

Sentrumsformål innebefatter forretninger, tjenesteyting (innbefattet håndverksvirksomhet) og boligbebyggelse, kontor hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal til bebyggelse.

Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:

Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA

§ 2.17 Markiser og baldakiner
(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret og kunne foldes sammen utenfor åpningstiden. Markiser skal ha nøytrale farger.

Nye permanente baldakiner skal ikke bygges.

§ 2.18 Bebyggelsesstruktur
(jfr. PBL § 29-4, andre og tredje ledd)

Bebyggelsen skal plasseres i eiendomsgrense mot gate, eller følge fasaderekkes overordnede plassering. Bebyggelsen bør plasseres i nabogrenser (jfr. Retningslinje § 2.20)

Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak som vil berøre eiendomsgrenser inntil riksveg 21. fylkesveg 21 og fylkesveg 22.

§ 2.19 Bygningsdybder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Gårdsrommenes oppholdskvaliteter og solforhold skal ivaretas gjennom et balansert forhold mellom bygningens dybde og høyde.
Trappetårn og frittstående balkonger kan tillates inntil 30 % av fasadens lengde.
De indre deler av kvartalet skal være åpne og opparbeides til plass for lek og uteopphold. Her tillates kun mindre bebyggelse, som boder etc. Det bør etableres felles indre gårdsrom på tvers av eiendomsgrenser der dette er mulig.

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA)

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)
For ny bebyggelse med mer enn 3 boenheter gjelder følgende:

For hver boenhet skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal:

- Gangveier, kjørbare gangveier
- Felles oppholdsplasser
- Private hager
- Ikke overdekte balkonger/terrasser
- Ikke overdekte takterrasser

Areal som ikke regnes er:

- Overdekte/ innebygde terrasser/ balkonger/ svalganger
- Atkomst- og samleveier med fortau
- parkeringsplasser for bil og sykkel

Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken.

I de tilfeller forholdene ligger til rette for det, kan det etableres uteoppholdsrom og lekearealer på 2. nivå over parkeringsanlegg som utfyller hele gårdsrommet på bakkenivå.

§ 2 .21 Arealer til lek og opphold

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², for aldersgruppen 0 – 12 år. Lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og minimum 2 lekeapparater og ligge i umiddelbar nærhet til nye byggeprosjekter.

For ombyggingsprosjekter kan arealer til lek og opphold erstattes av offentlig tilgjengelig areal som ligger inntil 150 m boligen.

Arealet for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

OS

§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Næringsvirksomhet på eiendom 66/593, 66/516 og 66/850 kan fortsatt finne sted for virksomhet som dekkes innenfor sentrumsformål. BYA her er 100 %.

«Park Hotell»

§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell»

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området får sentrumsformål med begrensning i formålet til å gjelde Tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. BYA for området settes til 50%.
Byggelinje mot Stadionbakken settes til 15m målt fra senter vei.

Tista/Høvleriområdet

§2.24 Tistasenteret/Høvleriet

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsformålet innbefatter ikke boligbygging i området sør for Walkers gate frem til Fisketorget. Høvleriområdet frem til Jernbanen. Område med boliger i Peder Ankers Gate inngår ikke i denne begrensningen.

JERNBANE

§2.25 Uttrekkssporet på Mølen

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)
Uttrekkssporet opprettholdes så lenge det er behov for dette. I forbindelse med nytt spor inn til Halden og bygging av nytt stasjonsområde, skal en søke løsning på etablering av nytt uttrekkspor langs hovedsporet. Intensjonen i reguleringsplan av 2005 og senere studier på mulighet av uttrekksspor langs hovedsporet skal ivaretas for å frigjøre Mølen som fremtidig havn/byggeområde.

§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)
Jernbaneformålet opprettholdes inntil flytting av eksisterende virksomhet er gjennomført eller arealet er frigitt av Bane NOR.

Fisketorget

§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området S3 bygges ut på grunnlag av ny reguleringsplan for utbyggingsområdet fra og med dagens inngang til kjøpesenteret og frem til Fisketorget 2.

§ 3 OFFENTLIGE ROM

Fellesbestemmelser

§ 3.1 Offentlige fellesrom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Detaljert utvikling av offentlige fellesrom skjer på bakgrunn av en gatebruksplan.

Det er viktig å bevare og skape nye offentlige rom (gågate, plasser, torg og parker) i sentrum slik at en voksende befolkning kan møtes og delta i aktivitet i fellesskap.

De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende.

§ 3.2 Møblering i offentlige rom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Det gis anledning til å møblere i gågate, på torg, plasser avsatt til gategrunn og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet. Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til § 3.2). Ved behov for overdekking skal det benyttes ensfargede parasoller.

§ 3.3 Belegningsstein

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Eksisterende fortau og gater med brostein skal opprettholdes som i dag.

§ 3.4 Ramper

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming, skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes Historiske bygninger innenfor Riksantikvarens NB. Områder eller har vernevurdering i klasse 1, 2, og 3 bør benytte granitt/mur og smijern. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

§ 3.5. Reklame

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33.

a) Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg.

b) Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

c) I Halden sentrum og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. For historiske bygninger benyttes fortrinnsvis påmalte bokstaver, alternativt frittstående tette bokstaver. Disse kan være bakbelyst.

d) Skilt og reklame i form av lyskasser tillates ikke på verneverdig bebyggelse. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt /reklameinnretninger.

e) Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.

f) Frittstående reklameinnretninger tillates kun i sentrumsformål / næringsformål. Med frittstående reklameinnretning forstås flaggstenger i tilknytning til kontor/forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot, mv.

g) På næringsbygg/forretningsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. Det tillates ikke oppført mer enn et uthengsskilt og ett veggskilt pr fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Reklameskilt/reklameinnretninger skal plasseres over åpninger på byggets hovedfasade. Summen av skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde.

h) På takflate, gesims eller møne, er det ikke tillatt å plassere reklameskilt eller annen form for reklameinnretning.

i) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter.

j) Det er ikke tillatt med produktreklame eller midlertidige bannere på bygningers fasader.

k) Reklame på markiser tillates ikke. Firmalogo og navn er tillatt. Dette skal utforme på en nøytral måte.

l) I naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasseres.

m) For idrettsanlegg og næringsparker skal det foreligge en helhetlig skiltplan hvor en samordning av skilt/reklameinnretninger vektlegges.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 parkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

4.1.1 Parkeringsanlegg skal gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress (kunstgress). Tette, høye hekker skal unngås. Etablering av parkeringsplasser på rivningstomter eller andre ubenyttede byrom tillates som regel ikke.

4.1.2 På tidligere taxi holdeplass gis det mulighet for å etablere parkeringsplass eventuelt ladestasjon.

4.1.3 På Jernbanetorget og i Blokkhusgata mellom Jernbanegata og Storgata tillates etablert fast oppstillingsplasser for taxi.

4.1.4 Fremtidig kollektivterminal for buss og taxi skal etableres i området mellom Stasjonsbygningen, Blokkhusgata og Jernbanegata.

§ 4.2 Gatebelegning

4.3.1 I gater som i dag har gatestein i granitt, skal det ved graving/utbedring og vedlikehold fortsatt være gatestein i granitt.

4.3.2 Ved reparasjon av hele gatelengder der det ligger asfalt eller annet dekke med gatestein under dagens dekke, skal det vurderes tilbakeføring til gatestein. Dette skjer i samråd med kommunens fagetater.
For gater innenfor Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal tilbakeføring til gatestein veie tungt i denne vurderingen.

4.3.3 Innenfor planområdet skal det som hovedregel benyttes kantstein i granitt og renner med gatestein i granitt.

§ 5 HENSYNSSONER

§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

(jfr. PBL § 11-8 c))

Eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.
Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal vies spesiell oppmerksomhet.
(jfr. retningslinje til §5.1)

§ 5.2 Spesialområder

Spesialområder etter vedtatt reguleringsplan, hvor det er detaljerte bestemmelser knyttet til prosjektutforming og estetikk, skal fortsatt gjelde.

§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse

(jfr. PBL § 11-8 pkt. c))
For tiltak som berører bygninger eller områder som i verneverdivurderingen er gitt vernegrad, eller spesialområder etter vedtatte reguleringsplaner, skal tiltaket både før prosjektets oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes fylkeskonservatoren for uttalelse.

§ 5.4 Rammer for endringer

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)
Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter. Tilbygg kan gis et formspråk som bryter, ved å gis et moderne uttrykk eller bygger opp under opprinnelig stil.

§ 5.5 Restaurering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved reparasjon og vedlikehold av bygninger som er gitt vernestatus skal de opprinnelige bygningsdeler fortrinnsvis repareres og ikke byttes. Materialer, konstruksjoner og overflatebehandling skal i størst mulig grad beholdes. Reparasjon og vedlikehold av yngre bygningsdeler og overflatebehandling bør tilbakeføres til det opprinnelige. Endringstiltak som nevnt foran skal utformes på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi.

§ 5.6 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)
Ved søknad om riving av bebyggelse med vernegrad må søker, ved påstand om dårlig teknisk stand, legg fram fagmessig holdbar dokumentasjon. Søknad om å rive av bygninger med vernestatus skal som hovedprinsipp ikke godkjennes. Søknad om å rive bygninger med vernestatus kan kun godkjennes etter politisk behandling.
Ved godkjenning skal bestemmelsens § 2.12 følges.

§ 5.7 Hensynsone Jernbane

(jfr. PBL § 11-8 pkt. b)
Innenfor områder med hensynsone Jernbane skal alle tiltak oversendes Bane NOR for uttalelse før tiltak iverksettes.

§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart

Det skal ikke tillates nedbygging av den blå/grønne strukturen innen sentrumsplanområdet. Det kan tillates anlegg som bygger opp under økt bruk av områdene til fritids og aktivitetsbruk. Eksempel på dette er fremføring av stier, idretts og friluftsanlegg.

Etablering av sti med nødvendig universell tilpasning langs Tistas nord og sydside tillates uten reguleringsplan.

Etablerte stier i den grønne strukturen skal ikke nedbygges.

Før fjerning av treklynger og store trær som inngår i botanisk registrering i sentrumsområdet skal ikke skje uten uttalelse fra kompetent myndighet i kommunen. Nyplanting av trær etter at trær er fjernet kan pålegges ved tillatelse til å fjerne eksisterende registrerte trær.

§7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor leke og oppholdsareal ikke kan tilfredsstilles etter § 2.21 på egen byggegrunn, skal det gjøres en utredning av omkringliggende lekeplasser og avstand til disse samt vei som fører til leke- og oppholdsarealet. Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til opphold- og lek.

§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor parkering ikke kan tilfredsstilles etter § 2.10 på egen byggegrunn skal det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringsplasser og avstand til disse.
Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til parkering.

§ 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører riks- og fylkesveger før arbeidet settes i gang, jfr. vegloven § 30. Statens vegvesen skal kontaktes ved oppstart av byggeplanfasen, for å kunne rettlede og gi råd.

RETNINGSLINJER

Retningslinje til § 1.3 Støysone

Innenfor rød og gul støysone i temakart skal det gjøres målinger og nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende støygrenser. Støysoner i temakart er basert på T-1442.

Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning

Innenfor soner som på bakgrunn av kontinuerlige måling og overvåkning fremstår med dårligere verdier enn Statlige retningslinjer for svevestøv setter kan det pålegges nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende terskelverdier.

Retningslinje til § 1.5 Faresone

a)Faresone skredfare

I områder innenfor faresone kvikkleireskred og i byggeområder knyttet til ustabile masser markert i temakart faresone skredfare skal det gjennomføres nærmere geoteknisk utredning av faren inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen i hele influensområdet i henhold til sikkerhetskravene i TEK 10 § 7.3 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om bygge- og anleggstiltak.

b) Forurenset grunn /deponi
I forbindelse med søknad om tiltak innenfor faresone forurenset grunn/deponi i temakart forurenset grunn/deponi skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser og dokumentasjon av grunnforhold.

Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate

Byens viktigste forretningsgate omfatter alle fasadene mot torget, Storgata syd og nord.

- I byens viktigste forretningsgater stilles det krav om at minimum 80 % av 1.etasjes gatefasade skal være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer eller serveringssteder med åpent innsyn. Gjelder ikke verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil.

- Butikkvinduer bør være opplyst også utenom forretningens åpningstid.

- Farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

Retningslinje til § 2.20

Bestemmelsen om bebyggelsens plassering er å tolke at plassering i nabogrensen er i samsvar med planen og ikke avhengig av nabosamtykke.

Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

Hensynsonene fremgår av «Verneverdige bygninger/områder» vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER

Områder innenfor Nasjonalt viktige bygningsmiljøer er registrert i riksantikvarens NB! register over kulturminner i by og fremgår av Vernevurdering av bygninger og bygningsmiljøer
(jfr. Kartvedlegg 1. Vernevurdering av bygninger og bygningsmiljøer)

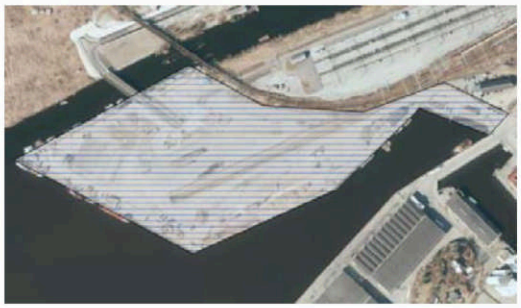
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

MØLEN

Område for havnevirksomhet defineres ut fra kommunens arbeid med havnestrategi.

På grunnlag av denne avsettes nødvendig havneareal.

For øvrige områder igangsettes det regulering. Det skal fortrinnsvis etableres bolig, kontor og servicefunksjoner.



Uttrekksporet til NSB reguleres langs eksisterende hovedspor.

JERNBANETOMTA

Uregulert området mellom reguleringsplan HALDEN DRIFTSBANEGÅRD G – 612 og Jernbanegata/ Blokkhusgata avsettes som fremtidig utbyggingsområde. Området skal reguleres med sentrumsformål og nødvendig gategrunn.

Område A avsettes til kollektivterminal/ sentrumsformål.
Område B avsettes til sentrumsformål – bolig/næring/handel



Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas,

GRØNLAND

Områder avsatt til industri i Reguleringsplan GRØNLAND G-346 endres til sentrumsformål.

Byggeområder på Grønland fra reguleringsplan SAUGBRUGS INDUSTRIOMRÅDER MM / OMLEGGING AV RV 21 G – 328 endres til sentrumsformål.

Maks gesimshøyde innenfor området 18 m. Maks gesimshøyde ut mot Tista 15 m.



STANGELØKKA / HOLA

50 - talls område bygd rundt plan fra 1947.

Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket Valmede tak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området sør for Marcus Thranes gate skal ha maks gesimshøyde på 6.5 m.



Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservatoren. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.

RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.

40 – tallsområde bygd rundt plan fra 1923 - Rødsbryggen/Hoffgårdløkka. Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket skifertak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.



OS

Nyempire og Jugend område. I hovedsak boligområde med enhetlig struktur. Bygd rundt plan av Os Alle 1918. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.



OS KIRKEGÅRD

Før det gis tillatelse til utvidelse av kirkegårdsområdet slik planen legger opp til skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.

Eksisterende tre-rekke mot Gimleveien og Løkkeveien opprettholdes. Ved kirkegårdsutvidelser mot Gimleveien og Løkkeveien opparbeides det et parkbelte som en skjermet sone. Osbekken utredes for åpent vannspeil i området for å øke områdets attraktivitet.

I syd mot bebyggelsen i Garvegata og Oskleiva etableres det en tre-rekke for å markere skillet mellom kirkegård og bebyggelse.

Alleen langs Kirkegårdsgata re-plantes.

Kirkegården med kapell og terrassert begravelser har meget høy kulturverdi og tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.



Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon:

8.1.1 Faglig kompetanse

Det må dokumenteres nødvendig faglig kompetanse ved planlegging og utforming av bygg i sentrumsplanområdet.

8.1.2 Estetiske begrunnelser

I tillegg til tegninger skal det medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort.
Farger og materialbruk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene.

8.1.3 Stedstilpassing

Stedstilpassing skal vises med tegninger, fotomontasje eller 3D modell forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur mv.

8.1.4 Modell

For større tiltak skal det leveres fysisk eller digital modell, eller perspektiv.

8.1.5 Soldiagram

Ved boligprosjekter med mer enn fire enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram

8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan

Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.

8..7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1)

Det bør avholdes forhåndskonferanse for alle nybygg, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.

Utskriftsdato: 11.06.2023

Eiendomskart for eiendom 3001 - 66/147//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	413,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556258,34	**Øst**	636764,33	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556256,84	636745,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,18	
2	6556267,05	636749,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,84	
3	6556262,78	636772,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,29	
4	6556261,35	636781,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,69	
5	6556247,73	636779,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,79	

Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/147
Adresse: Svenskegata 7
Dato: 11.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

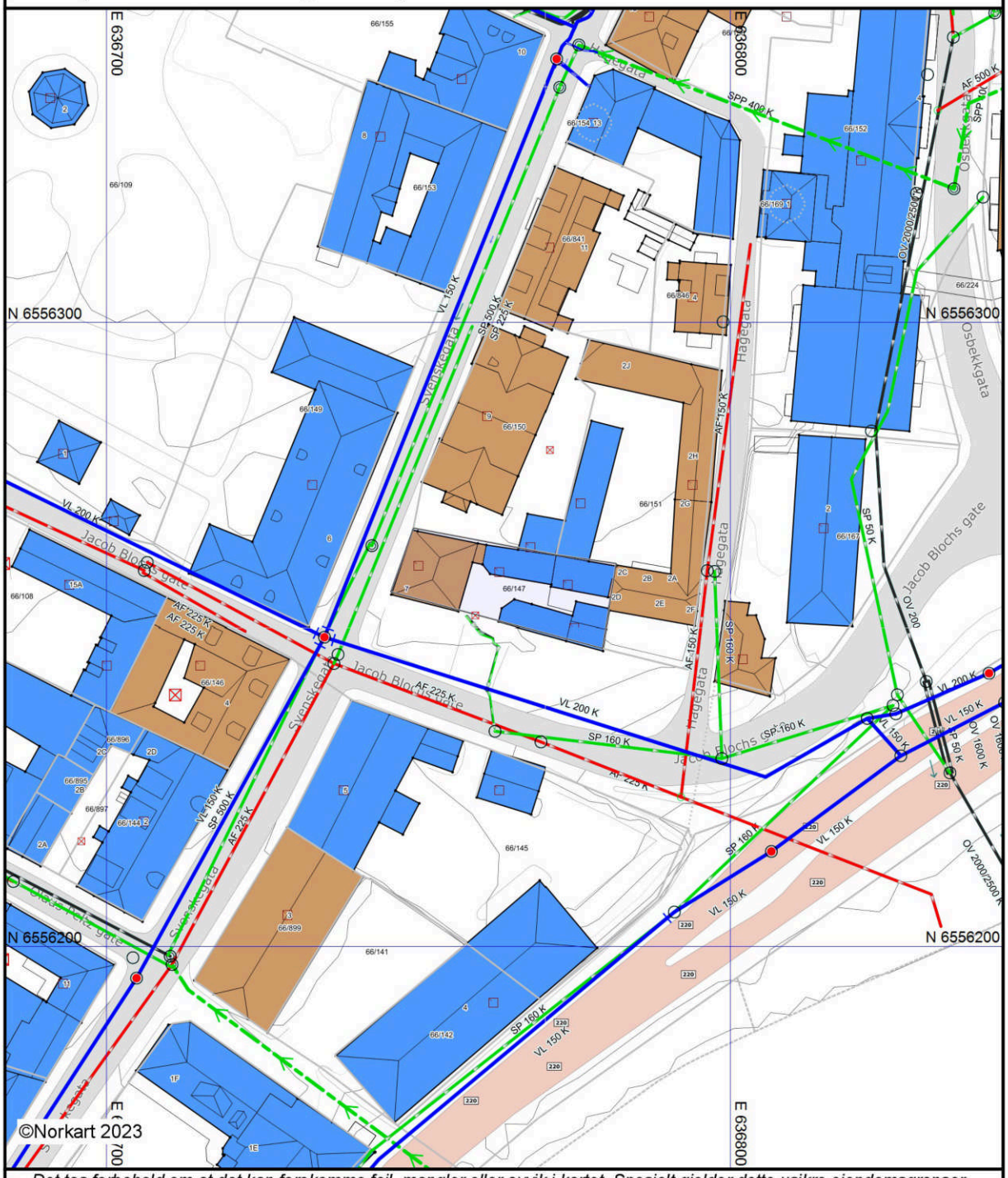
Ledningskart

Eiendom: 66/147
Adresse: Svenskegata 7
Dato: 11.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

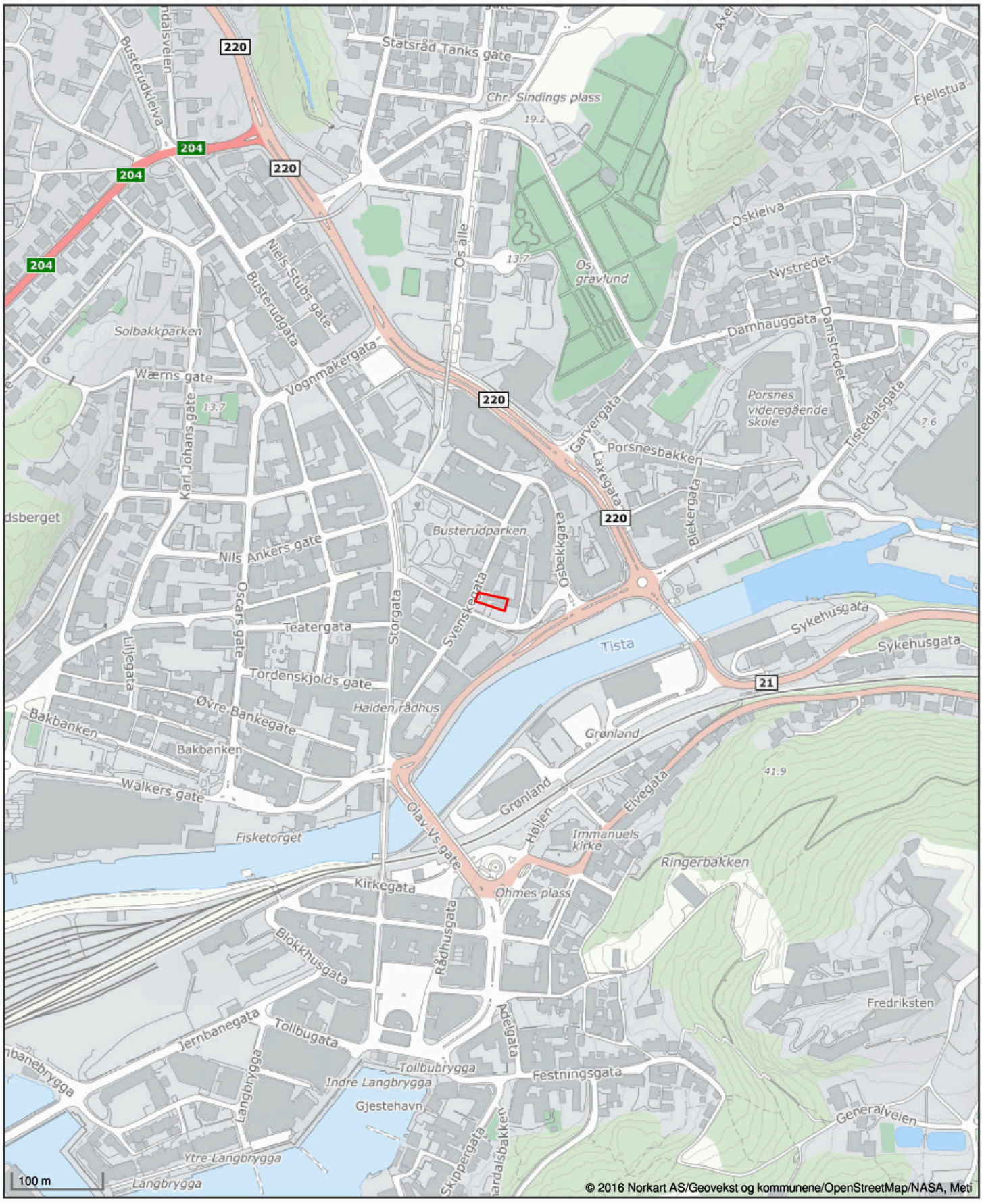
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 11.06.2023

Oversiktskart for eiendom 3001 - 66/147//



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "NORDSIDEN NORD."

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

   - Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse. Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode,hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.

     - Områder for offentlig bebyggelse

     - Friområder.

     - Trafikkområder.

FELLES BESTEMMELSE FOR HELE PLANOMRÅDET.

3. Ny bebyggelse kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.

4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområdene skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen Unntatt fra dette er verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering. Teknisk hovedutvalg kan også gjøre unntak fra bebyggelse på tomter der slik plassering ikke har vært benyttet tidligere.

5. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° så fremt dette ikke strider mot bestemmelsenes pkt 6 a) eller 8 d).Takvinkel skal tilpasses nabobebyggelse.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

6. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

   a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

   b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.

   c) Bygningene tillates bare ombygd,påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige.Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer,materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører,vinduer,profilering av gesimshøyde,vindskier,dør-og vindusomramming etc.

   d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

7. Anmeldelsespliktige byggesaker vedrørende de verneverdige bygningene innenfor planområdet, skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

8. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet,gjelder videre følgende bestemmelser:

   a) Med unntak for eksisterende murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk.Plater eller andre typer kledning tillates ikke,selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.

   b) Tak skal tekkes med enkeltkrummet takstein av rød,uglassert tegl. Der det på verneverdige bygninger tidligere er benyttet tradisjonelle tekkings- materialer,som skifer,kopperplater etc. kan disse beholdes.

   c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling.Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.

   d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassene størrelse,takform,materialbruk,utforming av fasader,samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.Før byggesøknader behand-

les kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på enklere måte viser hvordan den nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

e) Utforming av private utomhusanlegg,forstøtningsmurer, gjerder,skilt,antenner,utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET BF..

9. Områder merket BF skal benyttes til forretnings-og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 65 % av netto tomteareal.

10. I områdene merket BF kan bygningene oppføres i maks.2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts-og sokkeletasje.

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE MERKET 0.

11. Områdene merket 01,02,og 03 omfatter tomter for offentlige bygninger. Det er tillatt å bebygge inntil 50 % av netto tomteareal.

12. I området merket 01 kan bygningene oppføres i maks.3 etasjer, med mulighet til å benytte loftsetasje. Bygning plassert i gatelivet mot Busterudgata kan oppføres i maks. 2 etasjer med mulighet til å benytte loftsetasje.

13. I områdene merket 02 og 03 kan bygninger oppføres i maks. 2 etasjer, med mulighet til å benytte loftsetasje.

OMRÅDER FOR FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET F.

14. Området F1 skal benyttes til forretningsvirksomhet.Det er tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal.

15. I området F1 kan bygningene oppføres i maks.2 etasjer, med mulighet til å benytte loftsetasjer.

16. Eksisterende bygninger i området F1 er fredet.

FRIOMRÅDER,MERKET F2. BEVARINGSVERDIG FRIOMRÅDE/PARK.

17. Området FR1 skal benyttes til park med tilhørende anlegg.

OMRÅDER FOR BOLIGER MERKET B.

18. Området B1,B2 og B3 skal benyttes til boliger.

19. I området B1 kan bygninger oppføres i maks. 2 etasjer,

med mulighet til å benytte loftsetasje. Det er tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal.

20. I områdene B2 og B3 kan bygninger oppføres i maks. 3 etasjer med mulighet til å benytte loft-og sokkeletasjer. Bygninger plassert i gatelivet mot Hagegata kan oppføres i maks.2 etasjer med mulighet til å benytte loft-og sokkeletasjer. Det er tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal.

OMRÅDE FOR BEBYGGELSE TIL ALMENNYTTIG FORMÅL/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE,MERKET A.

21. Området A1 omfatter tomteareal for den Katolske Kirke. Det er tillatt å bebygge inntil 40% av netto tomteareal.

22. I området kan bygninger føres opp i maks. 3 etasjer. Bygning plassert i gatelivet mot Kristian V's plass kan oppføres i maks.2 etasjer, med mulighet til å benytte loftsetasje.

OMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG GATEGRUNN.

23.. Trafikkområder/gategrunn som er bevaringsverdig bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter. det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr, før områdene opparbeides. Bygningsrådet bør uttale seg til slike planer.

Halden kommune.planavdelingen 14/9-89.

Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/147
Adresse: Svenskegata 7
Utskriftsdato: 11.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig kirke
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Kai
- Havneområde i sjø
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
- område for særskilte anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Tjenesteyting
- Undervisning
- Bevertning
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Blågrønnstruktur
- Turveg
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Naturvern
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

253

Aar 1906 den 23de April blev en lovlig Opmaalingsforretning afholdt over Grunden Lit. No. 569, Mt. No. 550a i Østergaden og administreredes af undertegnede i Overværelse af Nærmere J. Johnsen og Chr. Andersen og vare alle Vedkommende indvarslede efter Berammelse, som nedlagdes Protokollen. Ved Forretningen mødte fra O/H. Tegnfører Edvin Hall paa Markus Nielsens Dødsbos Vegne. Efter at Grundens vare bestemte, opmaaltes Grunden paaledes som nedstaaende Jordmaaler. Indholdet er 382 m². Forretningen hermed sluttet.—

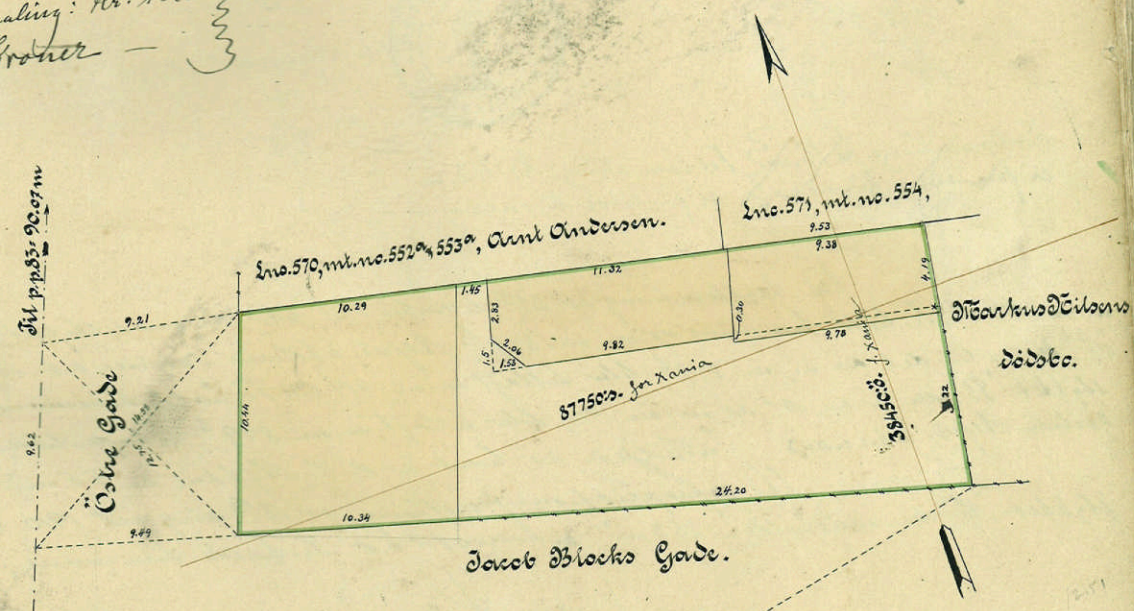
J. H. Kielland

Stadskonduktør Fredrikshald

S. Johnsen

Chr. Andersen

For Opmaaling: Kr: 10.00
er ti Kroner —



Kart
over
grunden Lno. 569, mt. no. 550a (Østre gade,)
Svendsgaten 7
som indeholder 382 m².
1/250 o. st.

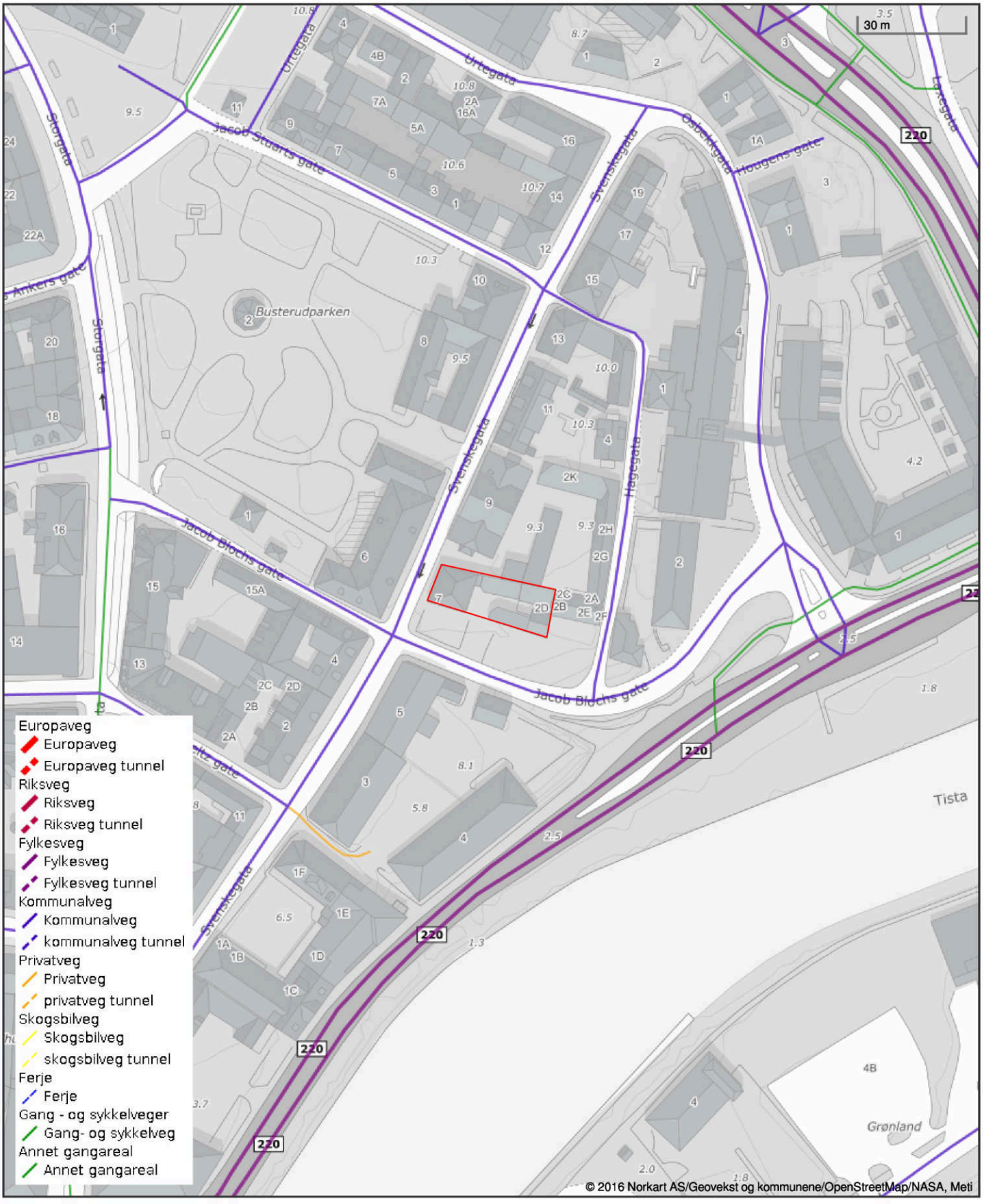
52.58

1956: Svendsgaten 7, nu Aase Grenager

Lit. p. 82

Utskriftsdato: 11.06.2023

Vegstatuskart for eiendom 3001 - 66/147//



FAKTURA

K & B Eiendom AS
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Mapei AS
Vallsetvegen 6
2120 SAGSTUA

Vår ref: Anders Karlsen
Deres ref: 56074-151. Husleie kontor
Leveringsdato: 16.02.2024

Fakturadato: 16.02.2024 Fakturanr.: 1166
Forfallsdato: 01.03.2024 KID: 0011668

Husleie

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Husleie mars	5 136	1	0	25 %	5 136,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	5 136,00	1 284,00

Nettobeløp	5 136,00
Merverdiavgift	1 284,00
Å BETALE	**6 420,00**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

KID:	0011668	**Husk å bruke KID når du betaler denne fakturaen!**	
Beløp:	6 420,00	Bankkonto:	10203232484
SWIFT:	EIDSNO21		

Side 1/2

HUSLEIEKONTRAKT

Leietaker
navn: MAPEI AS, AVD. KONTOR HALDEN
adresse: VALLSETVEGEN 6
2120 SAGSTUA
telefon/mobil:

Utleier
navn: K & B EIENDOM AS
adresse: SVENSKEGATA 7
1776 Halden
telefon/mobil: 92 61 60 49

1. Leieavtalen gjelder

Hus ☐ Leilighet ☐ Hybel ☐ Rom i kollektiv ☐
adresse:
KONTOR
PARKERING
FELLESKJØKKEN MED MØTEBORD
LÅSBART SPISS
TERRASSE MED BORD OG STOLER
FELLESKOSTNADER

☐ antall rom

totalt bruksareal (eks bod)	Eget	Felles
	20 m²	54 m²

1.1 Inventar

Leieobjektet er/har:
☐ Møblert ☐ Vaskemaskin
☐ Delvis møblert ☐ Tørketrommel
☒ Umøblert ☒ Stekeovn

* Når du leier møblert/delvis møblert bør det legges ved en inventarliste i 2 eksemplar senest ved innflytting.

☐ Inventarliste er/blir vedlagt

1.2 Tillegg til boligen

		Andre tillegg:	
☒	Bod	☐	
☒	Parkeringsplass	☐	
☐	Garasje	☐	
☐	Hage	☐	
☐	Bredbånd	☐	
☐	Kabeltv/parabol	☐	

2. Leieforholdets form og varighet

Med TIDSUBESTEMT menes det kontrakter uten fastsatt leietid. Avtalen løper helt til leietaker/utleier velger å si opp.

Med TIDSBESTEMT menes det kontrakter med fast leietid. Leieavtalen løper da som utgangspunkt til en fastsatt dato, uten at leietaker/utleier kan si opp.

2.1 Tidsubestemt ☒

Leieforholdet starter (dato): 1/9-2013

Oppsigelsesfrist: 3 måneder

* I Husleieloven er oppsigelsesfristen 3 måneder til opphør av en kalendermåned. Det kan avtales annen frist. Se Husleielovens §9-4.

2.2 Tidsbestemt ☐

Leieforholdet starter (dato):

Leieforholdet slutter* (dato):

* Hvis dette er kortere enn 3 år – se punkt 2.2.1

2.2.1 Varighet (kun ved tidsbestemte) – hvorfor kortere enn 3 år?

☐ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig og utleier bor i samme hus. Jfr. Husleielovens §9-3 første ledd.

☐ Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som tilhører husstanden. Jfr Husleielovens §9-3 bokstav a)

☐ Utleier har saklig grunn for tidsavgrensningen (Svært strenge krav til begrunnelsen. Ikke enhver saklig grunn). Jfr Husleielovens §9-3 bokstav b)

2.2.2 Oppsigelse (kun ved tidsbestemte)

☐ Kan IKKE sies opp ☐ Kan sies opp med ☐ måneders varsel

3. Vederlag 2900 EKS. MVA.

Avtalt leie er: 3625 kr pr. måned inkl. MVA.

Leien skal ☒ skal ikke ☐ betales en måned forskuddsvis.

Leien skal betales senest den 1 hver måned på utleiers konto nr:

3.1 Depositum

Depositum pålydende: kr

skal betales inn på særskilt depositumskonto. Utleier må bære utgiftene ved opprettelse av kontoen.

konto nr:

3.2 Annet vederlag

☐ Strøm/brensel er inkludert i leien

☐ Strøm/brensel er ikke inkludert i leien

☐ Strøm/brensel kommer i tillegg til leien med kr

* Leien skal fastsettes til et fast beløp. Det er kun mulig for utleier å fordele utgiftene ved strøm/brensel forholdsmessig. Jfr. Husleielovens §§3-7, 3-1 og 3-4.

4. Særskilte merknader

Partene har særskilt avtalt følgende:

K&B EIENDOM
Svenskegt. 7, 1776 Halden
Org. 927651009

* Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i husleieloven, jfr. Husleielovens §1 og 3 av loven.

Sted: Sagstua Dato: 22/3 '13

Underskrift leietaker

Sted: HALDEN Dato: 18/3-13

Underskrift Utleier

HUSLEIEKONTRAKT

Leietaker

navn: MAPEI AS. AVD. KONTOR HALDEN

adresse: VÅLSET/EGEN

2120 SAGSTUA

telefon/mobil:

Utleier

navn: K & B EIENDOM AS

adresse: SVENSKEGATA 7

1776 Halden

telefon/mobil: 9261 6044

1. Leieavtalen gjelder

Hus ☐ Leilighet ☐ Hybel ☐ Rom i kollektiv ☐

adresse:

KONTOR
PARKERING
FELLESKJØKKEN MED MØTEBORD
LAGRINGSPLASS
TERRASSE MED BORD OG STOLER
FELLESKOSTNADER

☐ antall rom

totalt bruksareal (eks bod)	Eget	Felles
	20 m²	54 m²

1.1 Inventar

Leieobjektet er/har:

- ☐ Møblert
- ☐ Delvis møblert
- ☒ Umøblert
- ☐ Vaskemaskin
- ☐ Tørketrommel
- ☒ Stekeovn

* Når du leier møblert/delvis møblert bør det legges ved en inventarliste i 2 eksemplar senest ved innflytning.

☐ Inventarliste er/blir vedlagt

1.2 Tillegg til boligen

		Andre tillegg:	
☒	Bod	☐	
☒	Parkeringsplass	☐	
☐	Garasje	☐	
☐	Hage	☐	
☐	Bredbånd	☐	
☐	Kabeltv/parabol	☐	

2. Leieforholdets form og varighet

Med **TidsUBESTEMT** menes det kontrakter uten fastsatt leietid. Avtalen løper helt til leietaker/utleier velger å si opp.

Med **TidsBESTEMT** menes det kontrakter med fast leietid. Leieavtalen løper da som utgangspunkt til en fastsatt dato, uten at leietaker/utleier kan si opp.

2.1 Tidsubestemt ☒

Leieforholdet starter (dato): 1/4-2013

Oppsigelsesfrist: 3 måneder*

* I Husleieloven er oppsigelsesfristen 3 måneder til opphør av en kalendermåned. Det kan avtales annen frist. Se Husleielovens §9-6.

2.2 Tidsbestemt ☐

Leieforholdet starter (dato):

Leieforholdet slutter* (dato):

* Hvis dette er kortere enn 3 år - se punkt 2.2.1

2.2.1 Varighet (kun ved tidsbestemte) - hvorfor kortere enn 3 år?

- ☐ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig og utleier bor i samme hus. Jfr. Husleielovens §9-3 første ledd.
- ☐ Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som tilhører husstanden. Jfr Husleielovens §9-3 bokstav a)
- ☐ Utleier har saklig grunn for tidsavgrensningen (Svært strenge krav til begrunnelsen. Ikke enhver saklig grunn). Jfr Husleielovens §9-3 bokstav b)

2.2.2 Oppsigelse (kun ved tidsbestemte)

☐ Kan IKKE sies opp ☐ Kan sies opp med ☐ måned(er)s varsel

3. Vederlag 2900 EKS. MVA.

Avtalt leie er 3625 kr pr. måned INKL. MVA.

Leien skal ☒ skal ikke ☐ betales en måned forskuddsvis.

Leien skal betales senest den 1 hver måned på utleiers konto nr

3.1 Depositum

Depositum pålydende: ____ kr

skal betales inn på særskilt depositumskonto. Utleier må bære utgiftene ved opprettelse av kontoen.

konto nr

3.2 Annet vederlag

- ☐ Strøm/brensel er inkludert i leien
- ☐ Strøm/brensel er ikke inkludert i leien
- ☐ Strøm/brensel kommer i tillegg til leien med kr

* Leien skal fastsettes til et fast beløp. Det er kun mulig for utleier å fordele utgiftene ved strøm/brensel forholdsmessig. Jfr. Husleielovens §§3-7, 3-1 og 3-4.

4. Særskilte merknader

Partene har særskilt avtalt følgende:

1/4-13 - 31/3-19 2900 EKS. MVA.

K&B EIENDOM
Svenskegt. 7, 1776 Halden

* Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i husleieloven, jfr. Husleielovens §1-9 [illegible] av loven.

Sted:	Dato:	Sted: HALDEN	Dato: 18/3-13
Underskrift leietaker		Underskrift Utleier	

6.000,-

FAKTURA

K & B Eiendom AS
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Natalie Murashova
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Vår ref: Anders Karlsen
Deres ref: Natalie Murashova
Leveringsdato: 16.02.2024
Levert til: Svenskegata 7, 1776 HALDEN

Fakturadato: 16.02.2024 Fakturanr.: 1165
Forfallsdato: 01.03.2024 KID: 0011650

Husleie

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Husleie mars	7 000	1	0	0 %	7 000,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Fritatt 0 %	7 000,00	0,00

Nettobeløp	7 000,00
Merverdiavgift	0,00
Å BETALE	**7 000,00**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

KID:	0011650	**Husk å bruke KID når du betaler denne fakturaen!**	
Beløp:	7 000,00	Bankkonto:	10203232484
SWIFT:	EIDSNO21		

Godkjent av:
FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse

Svenskegata 7

Postnummer

1776

Poststed

Halden

Gårdsnummer (Gnr.)

66

Bruksnummer (Bnr.)

147

Seksjonsnummer (Snr.)

Leil nr.

202

Kommune

Halden

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

2

Primærrom

35 m2

Rom & Møblering

Bad

◉ Eget ○ Delt

Kjøkken

◉ Eget ○ Delt

Møblering

○ Møblert

◉ Umøblert

○ Delvis møblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

○ Inkludert i husleien

◉ Leier må tegne TV-abonnement selv

○ Betales i tillegg til husleien

Er internett inkludert?

◉ Inkludert i husleien

○ Leier må tegne internett-abonnement selv

○ Betales i tillegg til husleien

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Fasiliteter

Ikke

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

◉ Hus eller leilighet

○ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

○ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

○ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

○ Annen bolig enn nevnt ovenfor

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

○ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.

◉ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Leieforholdet starter

1. jan. 2024

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

2

Bindingstid

○ Ja ◉ Nei

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

7 000 NOK

Kontonummer for husleie

10203232484

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

- ○ Inkludert i husleien
- ◉ Leier må tegne strømabonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

- ◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien
- ○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

○ Depositum ○ Garanti ◉ Ingen sikkerhet

7. Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

Ett sett blir utlevert

8. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventar i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og renglort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Kjente skader

Hull i vegg på soverom. Repareres av utleier før innflytning.

Andre opplysninger

PS: Bygården ligger ute til salgs. Kan ikke gi en garanti for hva en ny eier gjør med alle leietakere som bor der. U ansett så har du 2 måneders oppsigelse frist.

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likevel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

Utleier

Fornavn	Etternavn	
Anders	**Karlsen**	
E-post	Mobilnummer	
anders.karlsen70@gmail.com	**+4792616049**	
Adresse	Postnummer	Poststed
Hesthaugveien 23,	**1788**	**Halden**

Leietaker

Fornavn	Etternavn	
Natalia	**Murashova**	
E-post	Mobilnummer	
nataliemurashova@hotmail.com	**+4740099362**	
Adresse	Postnummer	Poststed
Svenskegata 7	**1776**	**Halden**

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten

Signering

Denne kontrakten signeres elektronisk gjennom Swiftcourts e-signeringstjeneste. Signaturen med detaljert informasjon er vedlagt i et separat signeringsbevis som er tilgjengelig for begge parter etter at kontrakten er signert.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

FAKTURA

K & B Eiendom AS
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Anita Rund
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Vår ref: Anders Karlsen
Deres ref: Anita Rund
Leveringsdato: 16.02.2024
Levert til: Svenskegata 7, 1776 HALDEN

Fakturadato: 16.02.2024 Fakturanr.. 1168
Forfallsdato: 01.03.2024 KID: 0011684

Husleie

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Husleie mars	8 025	1	0	0 %	8 025,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Fritatt 0 %	8 025,00	0,00

Nettobeløp	8 025,00
Merverdiavgift	0,00
Å BETALE	**8 025,00**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

KID:	0011684	**Husk å bruke KID når du betaler denne fakturaen!**	
Beløp:	8 025,00	Bankkonto:	10203232484
SWIFT:	EIDSNO21		

Swiftcourt ref: fyQwKgEwStM8y22x9

Godkjent av:
FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY Swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse

SVENSKEGATA 7

Postnummer

1776

Poststed

Halden

Gårdsnummer (Gnr.)

66

Bruksnummer (Bnr.)

147

Seksjonsnummer (Snr.)

Ikke spesifisert

Leil nr.

203

Kommune

Halden

7.500

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

1

Primærrom

41

Rom & Møblering

Bad

◉ Eget ○ Delt

Kjøkken

◉ Eget ○ Delt

Møblering

○ Møblert ◉ Umøblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

◉ Inkludert i månedsleie

○ Ikke inkludert i månedsleie

○ TV-abonnement er ikke tilgjengelig

Er internett inkludert?

○ Inkludert i månedsleie

◉ Ikke inkludert i månedsleie

○ Internett er ikke tilgjengelig

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Ikke spesifisert

Fasiliteter

Umøblert, Kabel-TV, Moderne, Rolig, Moderne, Rolig, Sentralt, Det er lagt opp til fibernett i gårde n. Leier må kontakt Monsternet får å få lagt inn dette. Tilkobling er gratis. Internett er ikke med i leien.

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

○ Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus

Lovens minstetid for tidsbestemte avtaler er her 1 år. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig. Det innebærer at leier har dårligere oppsigelsesvern.

○ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-4.

○ Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-3.

◉ Annen bolig enn nevnt ovenfor.

Ingen særbestemmelser knyttet til type leieobjekt.

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

○ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid

◉ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene

Leieforholdet starter

1. mars 2022

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

3

Oppsigelsesfristen regnes fra første månedsskifte etter at oppsigelsen er mottatt.

Bindingstid

○ Ja ◉ Nei

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

7 500 NOK

Kontonummer for husleie

10203232484

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

○ Inkludert i husleien

◉ Leier må tegne strømabonnement selv

○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien

○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2 Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

◉ Depositum ○ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Depositum settes på særskilt konto i leier navn for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier.

Depositum - Beløp

25000

Depositumkonto

Ikke spesifisert

Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

Det er utlevert ett sett nøkler.

7. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventarier i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.
- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.
- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Ikke spesifisert

Kjente skader

Det er ingen kjente feil.

Partene har i tillegg avtalt følgende

Ikke spesifisert

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likvel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lovs § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varsel kan tidligst sendes på forfallsdagen. Det skal fremgå at utkastelse vil bli begjært dersom boligen ikke fraflyttes, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres. Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Utleier

Fornavn	Etternavn	
K & B Eiendom	**AS**	
E-post	Mobilnummer	
anders.karlsen70@gmail.com	**+4792616049**	
Adresse	Postnummer	Poststed
Svenskegata 7	**1776**	**Halden**

Leietaker

Fornavn	Etternavn	
Anita	**Rund**	
E-post	Mobilnummer	
ani-run@online.no	**+4790981473**	
Adresse	Postnummer	Poststed
Svenskegata 7	**1776**	**Halden**

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten.

Signering

Denne kontrakten ble signert elektronisk gjennom Swiftcourts e-signeringstjeneste. Signaturen med detaljert informasjon er vedlagt i et separat signeringsbevis som er tilgjengelig for begge parter etter at kontrakten er signert.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

Mallika Andersen

Matiss Cerpinskis
Svenskegata 7
1776 HALDEN

FAKTURA

K & B Eiendom AS
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Vår ref: Anders Karlsen
Deres ref: Matiss Cerpinskis
Leveringsdato: 26.01.2024
Levert til: Svenskegata 7, 1776 HALDEN

Fakturadato: 26.01.2024 Fakturanr.: 1164
Forfallsdato: 01.02.2024 KID: 0011643

Husleie

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Husleie februar	6 420	1	0	0 %	6 420,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA		
Fritatt 0 %	6 420,00	0,00	Nettobeløp	6 420,00
			Merverdiavgift	0,00
			Å BETALE	~~6 420,00~~

7.000,-

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

KID:	0011643	**Husk å bruke KID når du betaler denne fakturaen!**	
Beløp:	6 420,00	Bankkonto:	10203232484
SWIFT:	EIDSNO21		

Please note that this contract is a draft and not signed digitally yet. This document should not be considered legally binding in any way.

Godkjent av: FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY Schibsted

Leiekontrakt for bolig

Hybel liligret økes til 7000

1. Om Eiendommen

Mottis + hytlet og varbetalt @6420

Adresse
Svenskegata 7

Postnummer
1776

Poststed
Halden

Gårdsnummer (Gnr.)
66

Bruksnummer (Bnr.)
147

Seksjonsnummer (Snr.)
Eks. 4

Leil nr.
202

Kommune
Halden

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad
2

Primærrom
35 m2

Rom & Møblering

Bad
- ○ Eget
- ○ Delt

Kjøkken
- ◉ Eget
- ○ Delt

Møblering
- ○ Møblert
- ◉ Umøblert
- ○ Delvis møblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?
- ○ Inkludert i husleien
- ◉ Leier må tegne TV-abonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Er internett inkludert?
- ○ Inkludert i husleien
- ◉ Leier må tegne internett-abonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Fasiliteter

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

◉ Hus eller leilighet

○ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

○ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

○ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

○ Annen bolig enn nevnt ovenfor

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

○ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.

◉ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Leieforholdet starter

15 / mars / 2024

YYYY-MM-DD

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

3

Bindingstid

○ Ja ◉ Nei

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

7 000 NOK

Kontonummer for husleie

10203232484

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

- ○ Inkludert i husleien
- ◉ Leier må tegne strømabonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

- ◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien
- ○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

◉ Depositum ○ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Depositumskonto opprettes før overtakelse av utleier. Depositum settes på særskilt konto i leiers navn, i samme bank som leie mottas, for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier med mindre noe annet avtales.

Depositum - Beløp

18 000 NOK

Depositumkonto

kontonummer

7. Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

Ett sett nøkler

8. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventar i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Kjente skader

Nei

Leier oppfordres til å undersøke boligen før avtaleinngåelse. Du kan også laste opp vedlegg nedenfor for å dokumentere skader

Andre opplysninger

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likevel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier pliktер å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

Om deg (Utleier)

Fødselsnummer
23087033546
Angi personnummer i formatet DDMMÅÅXXXXX. Personnumret ditt vil ikke være synlig for motparten.

Fornavn
Anders

Etternavn
Karlsen

E-post
anders.karlsen70@gmail.com

Mobilnummer
NO (+47) 92616049

Adresse
Hesthaugveien 21,

Postnummer
1788

Poststed
Halden

Om din motpart (Leietaker)

Fornavn
Mallika

Etternavn
Andersen

E-post
jusminsem@gmail.com

Mobilnummer
NO (+47) 97128704

Adresse
Svenskegata 7

Postnummer
1776

Poststed
Halden

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten

Signering

Visit Swiftcourt.com to sign this contract digitally.

FAKTURA

K & B Eiendom AS
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Melinda Samu
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Vår ref: Anders Karlsen
Deres ref: Melinda Samu
Leveringsdato: 16.02.2024
Levert til: Svenskegata 7, 1776 HALDEN

Fakturadato: 16.02.2024 Fakturanr.: 1167
Forfallsdato: 20.03.2024 KID: 0011676

Husleie

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Husleie mars	9 630	1	0	0 %	9 630,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Unntatt 0 %	9 630,00	0,00

Nettobeløp	9 630,00
Merverdiavgift	0,00
Å BETALE	**9 630,00**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

KID: 0011676
Beløp: 9 630,00
SWIFT: EIDSNO21

Husk å bruke KID når du betaler denne fakturaen!
Bankkonto: 10203232484

Swiftcourt ref: hkZsvEmWSZ6syBXvH

Godkjent av:
FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY Swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse

Svenskegata 7

Postnummer

1776

Poststed

Halden

Gårdsnummer (Gnr.)

66

Bruksnummer (Bnr.)

147

Seksjonsnummer (Snr.)

Ikke spesifisert

Leil nr.

201

Kommune

Halden

9.000(

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

3

Primærrom

100

Rom & Møblering

Bad

◉ Eget ○ Delt

Kjøkken

◉ Eget ○ Delt

Møblering

○ Møblert ◉ Umøblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

◉ Inkludert i månedsleie

○ Ikke inkludert i månedsleie

○ TV-abonnement er ikke tilgjengelig

Er internett inkludert?

○ Inkludert i månedsleie

◉ Ikke inkludert i månedsleie

○ Internett er ikke tilgjengelig

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Ikke spesifisert

Fasiliteter

Umøblert, Ingen gjenboere, Kabel-TV, Sentralt, Utsikt, Vaktmester-/vektertjeneste

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

○ Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus

Lovens minstetid for tidsbestemte avtaler er her 1 år. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig. Det innebærer at leier har dårligere oppsigelsesvern.

○ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-4.

○ Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-3.

◉ Annen bolig enn nevnt ovenfor.

Ingen særbestemmelser knyttet til type leieobjekt.

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

◉ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid

○ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene

Leieforholdet starter

1. juli 2021

Leieforholdet opphører uten oppsigelse

1. juli 2022

Oppsigelsesadgang

○ Partene kan i leieperioden si opp avtalen

◉ Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i leieperioden.

Flytteoppfordring

Innen tre måneder etter at avtalt leietid er utløpt må utleier sende skriftlig flytteoppfordring. Leieavtalen vil ellers gå over til å være tidsubestemt.

Minstetiden for tidsbestemt leieavtale

Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler er i utgangspunktet 3 år (1 år ved leie av lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus). Kortere tid kan likevel avtales hvis leieobjektet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til, eller utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen. Spesifiser saklig grunn til kortere minstetid under.

Grunn til kortere minstetid

Det er avtalt i mellom partene at er enige om en ett års kontrakt som forlenges eller lager en ny avtale for lele.

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 20. hver måned

Husleie per måned

9 000 NOK

Kontonummer for husleie

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

○ Inkludert i husleien

◉ Leier må tegne strømabonnement selv

○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien

○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2 Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

○ Depositum ◉ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Garantierklæring skal vedlegges avtalen.

Beløp for garanti

30000

Beskrivelse av garanti

NAV garanti leveres før innflytningsdagen og eventuelt forlenges 1/7-22 om leieforholdet forlenges.

Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

Det blir utlevert 2 sett nøkler.

7. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventarier i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Det er butikk i 1 etasje og det må ta hensyn med tanke på støy i butikken åpningstid.

Kjente skader

Det er ingen kjente skader på inventar utenom normal slitasje.

Partene har i tillegg avtalt følgende

Vi har avtalt særskilt at første husleie betales 1/7-21. Husleie for 1 August vil komme den 20 August. Det vil i kontraktsperioden være 20 i hver måned som er betalingsdato for gjeldende måned.

Det er gjort klart til å legge inn fiber til leiligheten. Leietager er selv ansvarlig for å få lagt inn i fra Monsternett.

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likvel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lovs § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varsel kan tidligst sendes på forfallsdagen. Det skal fremgå at utkastelse vil bli begjært dersom boligen ikke fraflyttes, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres. Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Utleier

Fornavn	Etternavn	
Anders	**Karlsen**	
E-post	Mobilnummer	
anders.karlsen70@gmail.com	**+4792616049**	
Adresse	Postnummer	Poststed
Hesthaugveien 21	**1788**	**Halden**

Leietaker

Fornavn	Etternavn	
Melinda	**Samu**	
E-post	Mobilnummer	
sandu.linda@yahoo.com	**+4746272610**	
Adresse	Postnummer	Poststed
Svenskegata 4	**1776**	**Halden**

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten.

Signering

Denne kontrakten ble signert elektronisk gjennom Swiftcourts e-signeringstjeneste. Signaturen med detaljert informasjon er vedlagt i et separat signeringsbevis som er tilgjengelig for begge parter etter at kontrakten er signert.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

FAKTURA

K & B Eiendom AS
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Interiørbutikken Nina AS
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Vår ref: Anders Karlsen
Deres ref: Nina Folmer
Leveringsdato: 26.01.2024

Fakturadato: 26.01.2024 Fakturanr.: 1161
Forfallsdato: 01.02.2024 KID: 0011619

Husleie.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Husleie februar	7 005,2	1	0	25 %	7 005,20
Siste husleie før utflytting	0	0	0	25 %	0,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	7 005,20	1 751,30

Nettobeløp	7 005,20
Merverdiavgift	1 751,30
Å BETALE	**8 756,50**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

KID:	0011619	**Husk å bruke KID når du betaler denne fakturaen!**	
Beløp:	8 756,50	Bankkonto:	10203232484
SWIFT:	EIDSNO21		

HUSLEIEKONTRAKT

Leietaker

navn: Nina Folmer

adresse: Sandvegata 7, 7336 HALDEN

telefon/mobil:

Utleier

navn: K & B Eiendom A/S

adresse: Sandvegata 7, 7336 HALDEN

telefon/mobil: 69 19 10 35 / 92 61 62 44

1. Leieavtalen gjelder

Hus ☐ Leilighet ☐ Hybel ☐ Rom i kollektiv ☐

adresse: Bakklia Idrett

☐ antall rom

totalt bruksareal (eks bod): Eget ____ m² | Felles ____ m²

1.1 Inventar

Leieobjektet er/har:

- ☐ Møblert
- ☐ Delvis møblert
- ☒ Umøblert
- ☐ Vaskemaskin
- ☐ Tørketrommel
- ☐ Stekeovn

* Når du leier møblert/delvis møblert bør det legges ved en inventarliste i 2 eksemplar senest ved innflytning.

☐ Inventarliste er/blir vedlagt

1.2 Tillegg til boligen

		Andre tillegg:	
☒ Bod	☐	☐	
☐ Parkeringsplass	☐	☐	
☐ Garasje	☐	☐	
☐ Hage	☐	☐	
☐ Bredbånd	☐		
☐ Kabeltv/parabol	☐		

2. Leieforholdets form og varighet

Med **TidsUBESTEMT** menes det kontrakter uten fastsatt leietid. Avtalen løper helt til leietaker/utleier velger å si opp.

Med **TidsBESTEMT** menes det kontrakter med fast leietid. Leieavtalen løper da som utgangspunkt til en fastsatt dato, uten at leietaker/utleier kan si opp.

2.1 Tidsubestemt ☐

Leieforholdet starter (dato): 1/6-11

Oppsigelsesfrist: 3 måneder

* I Husleieloven er oppsigelsesfristen 3 måneder til opphør av en kalendermåned. Det kan avtales annen frist. Se Husleielovens §9-4.

2.2 Tidsbestemt ☐

Leieforholdet starter (dato):

Leieforholdet slutter* (dato):

* Hvis dette er kortere enn 3 år - se punkt 2.2.1

2.2.1 Varighet (kun ved tidsbestemte) - hvorfor kortere enn 3 år?

- ☐ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig og utleier bor i samme hus. Jfr. Husleielovens §9-3 første ledd.
- ☐ Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som tilhører husstanden. Jfr Husleielovens §9-3 bokstav a)
- ☐ Utleier har saklig grunn for tidsavgrensningen (Svært strenge krav til begrunnelsen, ikke enhver saklig grunn). Jfr Husleielovens §9-3 bokstav b)

2.2.2 Oppsigelse (kun ved tidsbestemte)

☐ Kan IKKE sies opp ☐ Kan sies opp med ____ måned(er)s varsel

3. Vederlag

Avtalt leie er: 6500,- kr pr. måned + MVA

Leien skal ☒ skal ikke ☐ betales en måned forskuddsvis.

Leien skal betales senest den 1 hver måned på utleiers konto nr

3.1 Depositum

Depositum pålydende ____ kr

skal betales inn på særskilt **depositumskonto.** Utleier må bære utgiftene ved opprettelse av kontoen.

konto nr

3.2 Annet vederlag

- ☐ Strøm/brensel er inkludert i leien
- ☒ Strøm/brensel er ikke inkludert i leien
- ☐ Strøm/brensel kommer i tillegg til leien med kr

* Leien skal fastsettes til et fast beløp. Det er kun mulig for utleier å fordele utgiftene ved strøm/brensel forholdsmessig. Jfr. Husleielovens §§3-7, 3-1 og 3-4.

4. Særskilte merknader

Partene har særskilt avtalt følgende:

* Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i husleieloven, jfr. Husleielovens §1-2. Se side 2 for utdrag av loven.

Sted: ____ Dato: ____

Underskrift leietaker: Nina Folmer

Sted: Halden Dato: 31/6-11

Underskrift Utleier: Ellen Aker

3140,-

FAKTURA

K & B Eiendom AS
Svenskegata 7
1776 HALDEN

Ishockeyklubben Comet Halden Elite
Blokkveien 39
1785 HALDEN

Vår ref: Anders Karlsen
Deres ref: Sindre Hov Johansen
Leveringsdato: 16.02.2024
Levert til: Blokkveien 39, 1785 HALDEN

Fakturadato: 16.02.2024 Fakturanr.: 1169
Forfallsdato: 01.03.2024 KID: 0011692

Husleien Svenskegata 7

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Husleie mars	7 500	1	0	0 %	7 500,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Fritatt 0 %	7 500,00	0,00

Nettobeløp	7 500,00
Merverdiavgift	0,00
Å BETALE	**7 500,00**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

KID: 0011692
Beløp: 7 500,00
SWIFT: EIDSNO21

Husk å bruke KID når du betaler denne fakturaen!
Bankkonto: 10203232484

Svenskegata 7

Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	15 min 1 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	24 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 0.5 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stranda Totalt 16 ulike linjer	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Festningsgata Menighets barnehage ... 32 barn	9 min 0.7 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Halden	5 min
Rema 1000 Busterudgate	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tista Senter	6 min
Apotek 1 Svanen Halden	2 min
Halden Vinmonopol	6 min

SPORT

Stranda nærmiljøpark - akt.plass	5 min
Rødsberg ungdomsskole	6 min
SKY Fitness Halden	2 min
Timeout Energy Club	2 min

«Nære sentrum, og nære jobben.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

—

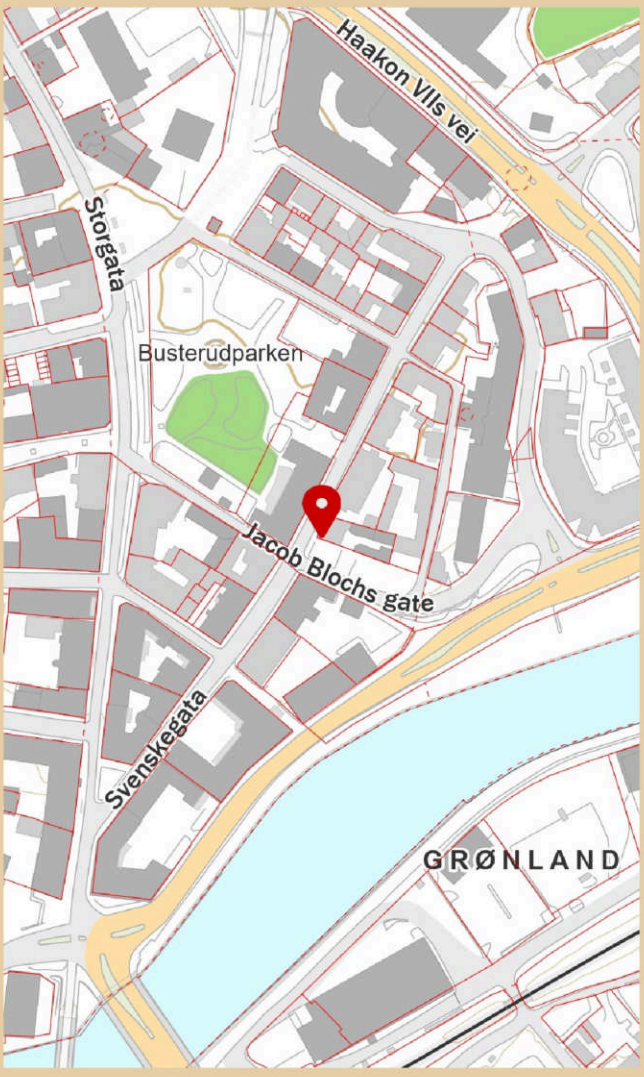
Trafikk
Lite trafikk 79/100

—

Støynivået
Lite støynivå 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svenskegata 7, 1776 Halden
Gnr. 66, Bnr. 147, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Haavard Gimming Hoffstrøm

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 948 42 220

E-post: haavardgimming.hoffstrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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