PRIVATMEGLEREN
HALDEN

REFNEVEIEN 42B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok servitutter

Meglerpakke - info Halden kommune

Informasjon fra forretningsfører HABO

Ligningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147260037

Selger 1 navn
Ellen-Astrid Kareliusson

Gateadresse
Refneveien 42B

Poststed	Postnr
HALDEN	1771

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147260037

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkobbling av dusj og vask.
Arbeid utført av	Comfort Rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eletriker har kontrolert el anlegget for tre år siden i leiligheten.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147260037

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147260037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Kareliusson	742127d80993b64545ec2 49b4df788ba90050cd7	30.03.2026 09:30:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147260037

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Refneveien 42B , 1771 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 60, bnr. 4

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1010 **Eiendomsverdi ref nr:** JH4930

Foretak: TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS

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

Takstmann & Byggmester Pedersen As

Takst, bygg og eiendomstjenester



Rapportansvarlig

Torstein Haakenstad Pedersen

post@takst-bmp.no

928 59 490

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OVERORDNET FAGLIG VURDERING.
Boligen fremstår med normal standard og tilstand sett i forhold til byggeår og byggemåte. Det er registrert avvik på enkelte bygningsdeler, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje og manglende dokumentasjon, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Tilstandsrapporten beskriver tilstanden på de enkelte bygningsdeler basert på visuelle observasjoner og kontrollpunkter i henhold til forskrift til avhendingslova. Rapporten må leses i sin helhet for å få et korrekt og fullstendig bilde av boligens tilstand.

BYGGEMÅTE
Boligblokk fra 1975 oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong. Blokken er over 4 etasjer og underetasje, med felles trapperom. Fasader med fasadeplater, teglstein og liggende kledning, og deler med utfyllende bindingsverksvegger. Vinduer og dører i trekarmer med utvendig beslag. Leilighetsdør bra og lydklassifisert.
Leiligheten har innglasset balkong, med skyvbare glass.
Takkonstruksjon er flat med tekking med sveiset papp eller lignende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer i boligen med malte trekarmer, utvendig beslått med aluminium, og med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder. Ett vindu er datert 2004, og ett glass på soverom 1 er datert 2016.
Ytterdør i trekarm, brann- og lydklassifisert. Balkongdør i trekarm med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet.

Det er liten høydeforskjell mellom flis på balkong og terskel ved balkongdør, men dette vurderes å ha begrenset risiko da balkongen er innglasset.
Det er en innglasset balkong med adkomst fra kjøkkenet i leiligheten. Balkongen er oppført med betongkonstruksjon og har flislagt gulv. Vegger mot ytterkonstruksjon er kledd med liggende kledning. Rekkverkskonstruksjon med skyvbare glassfelt i stål og aluminium. Konstruksjonen fremstår stabil og forsvarlig festet.

Det er registrert mindre områder med bom i flis, uten synlige oppsprekkinger.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Flis på bad, belegg på toalettrom og vaskerom, øvrige gulv med laminat.
VEGGER - Baderomsplater på bad, øberige vegger med plater/tapet.
HIMLING - Trefiberpanel på bad, øvrige himlinger med malt betong.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

Etasjeskiller er av betongdekke.

OPPVARMING
- Det er elektrisk oppvarming med varmekabler på bad, og eventuelle elektriske ovner.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Det er tilgang til et enkelt vaskerom både fra gangen og fra kjøkkenet.
Det er vegger med malt strietapet, det er betongdekke som himling.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til Lokalt fall i området ved kum. Ledefall mot sluk for øvrig. Lekkasjeskkring ivareatt ed belegg ført opp mot tersker som ligger mer en 5cm overg gulv.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17-27 i tillegg til at terskler ligger mer en 5cm over gulv. lekasjeikring ok. .
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Slukløsningen fremstår som normal for byggeår.
Det er én kum i vaskerommet, plassert mot gulv og festet til vegg.
Det er montert ettgreps blandebatteri. Innredningen fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet.
Det er ventil i vegg mot himling på vaskerommet. Tilluft skjer via dør, men det er tett terskel uten luftespalte. Det er installert mekanisk avtrekksvifte i rommet, men tilkobling mellom avtrekkspunkt og kanalvifte er ikke synlig og er ikke verifisert.

Bad
Det er tilgang til badet i boligen fra gangen. Det er bad med dusjing i lukket kabinett. foreligger ikke dokumentasjon til badet.
Det er baderomsplater på veggene og trefiberpanel i himlingen.
Det er montert tre spotter i himlingen.
Gulvet er flislagt og det er etablert elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100 og faller jevnt mot sluk. Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel.
Flisene fremstår hele uten synlige skader eller riss i overflater eller fuger.
Sluket er plassert under dusjkabinett og fremstår som et plastsluk, antatt fra byggeår. Det er ikke kjent hvordan membran eller tettesjikt er utført i gulvet under flis. Slukets utførelse synliggjør ikke overgang mellom tettesjikt og sluk. På vegger fungerer baderomsplatene som tettesjikt.
Ved enkel test vurderes normal avrenning i sluk og servant.
Det er baderomsinnredning med servant og underskap. Ettgreps blandebatteri. Speilskap og veggskap. Dusjkabinett er installert i rommet.
Det er ventil i vegg mot himling over dusjkabinett. Tilluft skjer via spalte under dør. Det er installert mekanisk avtrekk i boligen, men tilkobling fra dette rommet er ikke verifisert.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med slitte fronter. I kjøkkenet er det laminat på gulv og kjøkkenplater mellom benkeskap. Øvrige vegger har tapet. Innredning med over- og underskap, samt to frittstående høyskap i rommet.

Det er ikke installert hvitevarer utover ventilator. Det er kum og skyllekum med benkeplate i stål, samt ettgreps blandebatteri.
Det er en ventilator, som synes å ha avtrekk ut av boligen/ til felles avtrekk for blokken, uten at rørføringen er synlig mer en til kasse over innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen er utført med kobberrør fra byggeår. Det er både utenpåliggende rørføringer og rør i lukkede konstruksjoner. Det er normalt vanntrykk. VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.
Det er avløpsrør i plast. Det er normalt avløpslufting felles for blokker som dette. staking kan utføres via avløp.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Det er naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Normalt for byggetid.

Naturlig ventilasjon er en løsning som er vanlig for byggets oppføringstidspunkt, men gir begrenset mulighet for styrt luftutskifting.
Bereder ikke i leilighet og ikke videre vurdert.

Det er sikringsskap i gangen utenfor leiligheten. Anlegget består hovedsakelig av eldre skrusikringer, med noe oppgradering til automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet som samsvarer med fordelingskurser. Hovedsikring er på 35 A. Det er ikke registrert varmgang eller tegn til termiske skader ved forenklet undersøkelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt med asfaltert gårdplass og felles garasjerekker.
Opparbeidelser med plenområder, diverse beplantning med busker og trær.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

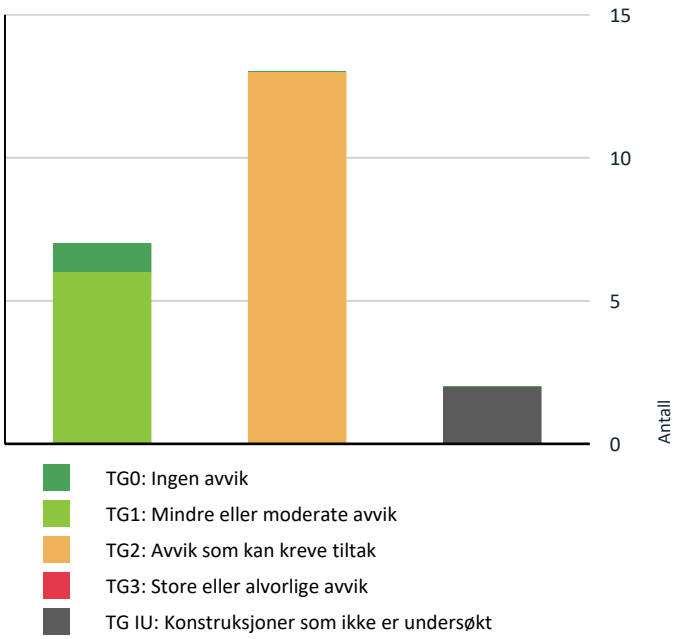
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeår samt tegninger i forbindelse med senere fasadeendringer. Det foreligger ikke tegninger som viser dagens planløsning for den aktuelle boligen, og eventuelle bruksendringer er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Kilde Eiendomsverdi og midlertidig brukstillatelse på boligblokk.

Anvendelse

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut fra byggeår og utførelse, med enkelte oppgraderinger og utskiftninger over tid.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsnivå, men det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger som følge av alder.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Utvidelse av balkonger og fasadeendring

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer i boligen med malte trekarmer, utvendig beslått med aluminium, og med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder. Ett vindu er datert 2004, og ett glass på soverom 1 er datert 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er i hovedsak normal funksjon, men enkelte vinduer har nedsatt funksjon.
- Det er registrert at enkelte vinduer har nedsatt funksjon ved åpning og lukking, da utvendig aluminiumsbeslag tar i trekarm, noe som gir bruksnedsettelse.
- Det er videre registrert slitasje og enkelte sprekker i tetningslister, som kan påvirke vinduenes tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Sviktende funksjon og slitte tetningslister kan føre til redusert tetthet, trekk og økt varmetap, og det anbefales justering av beslag og utskifting av tetningslister for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Eier opplyser at aktuelle vinduer med funksjonsnedsettelse er planlagt skiftet i nær fremtid.

TG 2 gis på grunn av registrert sviktende funksjon og slitasje på komponenter som påvirker vinduenes tetthet og bruksegenskaper.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i trekarm, brann- og lydklassifisert. Balkongdør i trekarm med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet.

Det er liten høydeforskjell mellom flis på balkong og terskel ved balkongdør, men dette vurderes å ha begrenset risiko da balkongen er innglasset.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en innglasset balkong med adkomst fra kjøkkenet i leiligheten. Balkongen er oppført med betongkonstruksjon og har flislagt gulv. Vegger mot ytterkonstruksjon er kledd med liggende kledning. Rekkverkskonstruksjon med skyvbare glassfelt i stål og aluminium. Konstruksjonen fremstår stabil og forsvarlig festet.

Det er registrert mindre områder med bom i flis, uten synlige oppsprekkinger.





INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

GULV - Flis på bad, belegg på toalettrom og vaskerom, øvrige gulv med laminat.
VEGGER - Baderomsplater på bad, øvrige vegger med plater/tapet.
HIMLING - Trefiberpanel på bad, øvrige himlinger med malt betong.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert høydeavvik på inntil 18 mm over 2 meter og 19 mm over hele rommet.
- Avvikene er hovedsakelig mindre, med største avvik målt på soverom 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Registrerte planavvik kan påvirke brukskvalitet og møblering, men anses som innenfor hva som er vanlig for byggemåte og alder, og det er ikke behov for tiltak.

TG 2 gis på grunn av målte planavvik i etasjeskille.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

OPPVARMING
- Det er elektrisk oppvarming med varmekabler på bad, og eventuelle elektriske ovner.

VÅTROM

ETASJE 3 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er tilgang til et enkelt vaskerom både fra gangen og fra kjøkkenet.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vegger med malt strietapet, det er betongdekke som himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Overflater med malt strietapet er fra byggeår og representerer en løsning som er vanlig for perioden, men som har begrenset fuktmotstand i våtsone.
- Det er registrert slitasje og sår i tapet, også i våtsone ved kum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflater fra byggeår med begrenset fuktmotstand i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner, og det må påregnes vedlikehold eller oppgradering av overflater.
- Slitasje og sår i tapet i våtsone kan medføre lokal fuktinntrengning, og det anbefales utbedring av skadede områder.

TG 2 gis på grunn av alder på overflater med begrenset fuktmotstand og registrert slitasje/skader i våtsone.

Tilstandsrapport







ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til lokalt fall i området ved kum, med ledefall mot sluk for øvrig. Lekkasjesikring er ivaretatt med belegg ført opp mot terskler som ligger mer enn 5 cm over gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17–27 mm, i tillegg til at tersklene ligger mer enn 5 cm over gulv. Lekkasjesikringen vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det legges til grunn at gulvbelegg er fra byggeår og har passert forventet levetid.
- Det er registrert normal slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

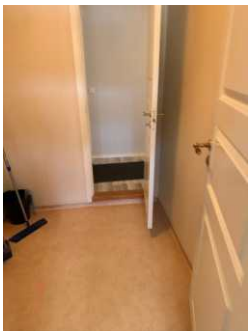
- Eldre gulvbelegg med passert levetid har økt risiko for svekkelser og lekkasjer, og det må påregnes utskifting ved oppgradering av våtrommet.
- Normal slitasje gir redusert funksjon over tid, men anses ikke som akutt tiltakskrevende.

TG 2 gis på grunn av alder på gulvbelegg med passert forventet levetid.

Tilstandsrapport







ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Slukløsningen fremstår som normal for byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Belegg er fra byggeår og har passert forventet levetid.
- Det er ikke tilstrekkelig oppbrett av belegg rundt rørgjennomføringer i gulv.
- Eldre slukløsning er kombinert med eldre belegg.
- Det er benyttet malt tapet i våtsone ved kum.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Eldre belegg med passert levetid gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, og det må påregnes utskifting ved oppgradering av våtrommet.
- Manglende oppbrett av belegg rundt rørgjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, og det anbefales utbedring til forskriftsmessig løsning.
- Kombinasjon av eldre sluk og eldre belegg gir økt samlet risiko for lekkasjer, og det anbefales oppgradering av våtrommet.
- Malt tapet i våtsone har begrenset fuktmotstand og gir økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting.

TG 2 gis på grunn av alder på belegg og slukløsning, samt mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer og bruk av materialer med begrenset fuktmotstand i våtsone.

Tilstandsrapport







ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er én kum i vaskerommet, plassert mot gulv og festet til vegg. Det er montert ettgreps blandebatteri. Innredningen fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i vegg mot himling på vaskerommet. Tilluft skjer via dør. Det er installert mekanisk avtrekk i boligen som styres via bryter ved kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres redusert avtrekk ved kontroll av ventilasjon, da det ikke oppnås tilstrekkelig trekk i ventilen ved test med papirark, noe som indikerer redusert funksjon i ventilasjonsanlegget.
- Døren har tett terskel uten luftespalte, noe som gir mangelfull tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Redusert luftutskifting kan føre til opphopning av fukt fra normal bruk, med risiko for fuktbelastning og redusert inneklima over tid, og ventilasjonsanlegget bør kontrolleres av fagkyndig for feilsøking og utbedring.
- Tiltak knyttet til ventilasjon må avklares med borettslaget før gjennomføring.

TG 2 gis på grunn av redusert funksjon ved ventilasjonsanlegget, som gir utilstrekkelig luftutskiftning i rommet.

Tilstandsrapport





ETASJE 3 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende kjøkken mot badet. Det er åpne rørføringer og minimalt med rør i konstruksjonen mot vaskerommet. Det er ikke registrert tegn til fukt ved kontroll mot tilstøtende bad, og det er vurdert som ikke hensiktsmessig å bore ytterligere hull basert på disse observasjonene.

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er tilgang til badet i boligen fra gangen. Det er bad med dusjing i lukket kabinett. foreligger ikke dokumentasjon til badet. Det fremstår som at badets overflater er oppgradert med fliser på gulv og baderomsplater på vegger, som nyere innredninger. Det er ukjent når dette er utført.
Eier opplyser via sin egenerklæring at Comfort Rørlegger har hatt tilkobling av dusj og vask.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og trefiberpanel i himlingen. Det er montert tre spotter i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mangelfull utførelse ved montering av baderomsplater, med manglende fuging mot sokkellist flere steder.

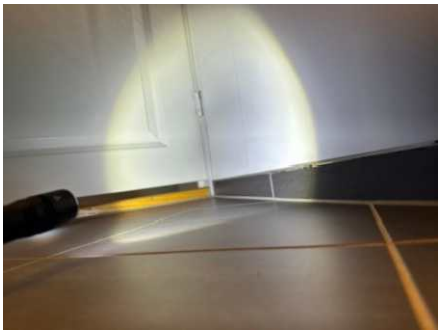
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende fuging kan medføre fuktinntrengning bak plater med risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å etablere tette fuger i overgang mellom plater og sokkellist.

TG 2 gis på grunn av mangelfull utførelse ved montering av baderomsplater med manglende fuging.

Tilstandsrapport







ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er etablert elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100 og faller jevnt mot sluk. Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Flisene fremstår hele uten synlige skader eller riss i overflater eller fuger.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er plassert under dusjkabinett og fremstår som et plastsluk, antatt fra byggeår. Det er ikke kjent hvordan membran eller tettesjikt er utført i gulvet under flis. Slukets utførelse synliggjør ikke overgang mellom tettesjikt og sluk. På vegger fungerer baderomsplatene som tettesjikt.
Ved enkel test vurderes normal avrenning i sluk og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Slukløsning og tettesjikt vurderes å være fra byggeår og har passert forventet levetid.
- Det er registrert manglende fuging og utettheter i overganger mellom sokkellist og sokkelflis på nedre del av vegger.
- Rørgjennomføringer i vegg er åpne.
- Rørgjennomføringer i gulv er ikke utført med synlig membran ført minimum 25 mm over gulvnivå.
- Det er registrert utettheter i overgang mellom vegger og innkassing over dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eldre slukløsning og ukjent tettesjikt gir økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner, og det anbefales oppgradering av våtrommet.
- Utettheter i overganger kan medføre fuktinntrengning bak veggkonstruksjoner, og det anbefales tetting av overganger.
- Åpne rørgjennomføringer i vegg gir direkte risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, og det anbefales å etablere tette gjennomføringer.
- Manglende oppkant av membran rundt rørgjennomføringer i gulv gir økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner, og det anbefales utbedring til forskriftsmessig løsning.
- Utettheter i overgang mellom vegger og innkassing over dusjkabinett gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, og det anbefales tetting av overgangen.

TG 2 gis på grunn av alder på slukløsning og tettesjikt, samt registrerte utettheter og mangelfull utførelse ved gjennomføringer og overganger.

Tilstandsrapport







ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med servant og underskap. Ettgreps blandebatteri. Speilskap og veggskap. Dusjkabinett er installert i rommet.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i vegg mot himling over dusjkabinett. Tilluft skjer via spalte under dør. Det er installert mekanisk avtrekk i boligen som styres via bryter ved kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det registreres redusert avtrekk ved kontroll av ventilasjon, da det ikke oppnås tilstrekkelig trekk i ventilen ved test med papirark, noe som indikerer redusert funksjon i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

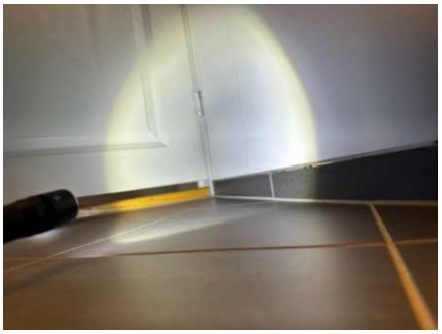
• Tiltak:

- Manglende luftutskifting kan føre til opphopning av fukt i rommet med risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima, og ventilasjonsanlegget bør kontrolleres av fagkyndig for feilsøking og utbedring.
- Eventuelle tiltak må avklares med borettslaget før gjennomføring.

TG 2 gis på grunn av manglende funksjon ved ventilasjonsanlegget i badet, med risiko for utilstrekkelig luftutskiftning.

Tilstandsrapport





ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side (kjøkken) og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med slitte fronter. I kjøkkenet er det laminat på gulv og kjøkkenplater mellom benkeskap. Øvrige vegger har tapet. Innredning med over- og underskap, samt to frittstående høyskap i rommet.

Det er ikke installert hvitevarer utover ventilator. Det er kum og skyllekum med benkeplate i stål, samt ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har normal slitasje i henhold til alder.
- Det er registrert bruksspor og slitasje på overflater.
- Det er avskalling i benkeplate ved kum, noe som gir risiko for fuktopptak og oppsvelling i materialet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eldre innredning med normal slitasje gir redusert funksjonalitet over tid, men anses som forventet ut fra alder.
- Skader i benkeplate ved kum gir økt risiko for fuktopptak og videre oppsvelling, og det anbefales utbedring eller utskifting av skadet område.

TG 2 gis på grunn av registrert skade i benkeplate med risiko for fuktopptak og oppsvelling.

Tilstandsrapport







ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert ventilator over kokesone. Avtrekksløsningen er ført via kanal i kasse over innredningen, og vurderes tilkoblet felles avtrekksanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres redusert avtrekk ved kontroll av ventilasjon, da det ikke oppnås tilstrekkelig trekk i ventilator ved test med papirark, noe som indikerer redusert funksjon i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Redusert avtrekk fra kokesone kan føre til opphopning av fukt og matos i rommet, med risiko for redusert inneklima og økt belastning på overflater, og ventilasjonsanlegget bør kontrolleres av fagkyndig for feilsøking og utbedring.
- Tiltak knyttet til avtrekksløsning må avklares med borettslaget før gjennomføring.

TG 2 gis på grunn av redusert funksjon ved avtrekksløsningen, som gir utilstrekkelig ventilasjon ved kokesone.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i boligen er utført med kobberrør fra byggeår. Det er både utenpåliggende rørføringer og rør i lukkede konstruksjoner. Det er normalt vanntrykk. VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannledninger er fra byggeår og har passert en vesentlig del av forventet levetid.
- Det er rørføringer i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eldre vannledninger gir økt risiko for lekkasjer og skader over tid, og det må påregnes oppgradering av anlegget.
- Rørføringer i lukkede konstruksjoner gir økt konsekvens ved eventuell lekkasje, da skader kan utvikle seg skjult, og det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering ved oppussing.

TG 2 gis på grunn av alder på vannledninger og rørføringer i lukkede konstruksjoner.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast. Det er normalt avløpslufting felles for blokker som dette. staking kan utføres via avløp.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avløpsrør er fra byggeår og har passert en vesentlig del av forventet levetid.
- Det er registrert enkel og noe ufagmessig utførelse på avløpsrør under kjøkkenkum med synlige tilpasninger og bruk av tettemasse i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avløpsrørenes alder og registrert ufagmessig utførelse under kjøkkenkum gir økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid, og det anbefales kontroll av rørføringen samt utbedring av skjøter for å sikre varig tett løsning.
- Det må påregnes behov for utskifting av avløpsrør ved fremtidige oppgraderinger.

TG 2 gis på grunn av alder på avløpsrør og registrert ufagmessig utførelse med økt risiko for lekkasje.

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Normalt for byggetid. Det er mekaniske avtrekk til kjøkken, toalettrom, vaskerom og bad, omtalt i egne punkter.

Naturlig ventilasjon er en løsning som er vanlig for byggets oppføringstidspunkt, men gir begrenset mulighet for styrt luftutskifting.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder ikke i leilighet og ikke videre vurdert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er sikringsskap i gangen utenfor leiligheten. Anlegget består hovedsakelig av eldre skrusikringer, med noe oppgradering til automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet som samsvarer med kursopplegget. Hovedsikring er på 35 A. Det er ikke registrert varmgang eller tegn til termiske skader ved forenklet visuell undersøkelse.

DLE OPPLYSER
Siste tilsyn på anlegg: 26.5.2009
7359992906490073
Ellen-Astrid Thorp Kareliusson
Finner ingen utestående pålegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 Det er ikke kjent annet enn at anlegget er installert ved byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Nåværende eier opplyser at det er utført noe elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad. Det foreligger en samsvarserklæring fra 2014 fra Riis Elektro i boligmappa. Det er ikke kjent om det er utført ytterligere arbeid på anlegget før nåværende eier overtok boligen. Beskrivelse på samsvarserklæring er: Installasjon på bad i følge tilbud, datert 22.12.2014.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra Riis Elektro AS, datert 22.12.2014. Dokumentasjonen gjelder rehabilitering/endring av bad og er opplyst utført i henhold til NEK 400:2010. Samsvarserklæringen gjelder ikke hele det elektriske anlegget, men den delen av anlegget som ble endret i forbindelse med rehabilitering av bad.

5. 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 Det er innhentet opplysninger fra DLE om siste tilsyn i 2009.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om at sikringer ofte løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om brann, branntilløp, varmgang eller lignende.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ja Det elektriske anlegget fremstår uten synlige tegn til feil, varmgang eller termiske skader ved den forenklede visuelle kontrollen som er utført. Anlegget er av eldre dato og består hovedsakelig av skrusikringer, med noe oppgradering til automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring fra 2014 for rehabilitering/endring av bad, men denne dokumentasjonen omfatter ikke hele anlegget. På bakgrunn av anleggets alder og oppbygning anbefales det at det utføres en nærmere kontroll av kvalifisert elektrofaglig virksomhet dersom kjøper ønsker en mer detaljert vurdering av anleggets tilstand.

Generell kommentar

- Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse og det er ikke utført målinger eller inngrep i anlegget.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det fremgår av tilgjengelige kartdata fra NVE og kommunale opplysninger at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire, samt innenfor hensynssoner i kommuneplanen, herunder områder med angitt ras- og skredfare (H310), flomfare (H320) og hensyn landskap (H550).

Aktsomhetsområder og hensynssoner innebærer at det kan forekomme forhold som krever særlig aktsomhet, men det er ikke dokumentert at eiendommen er direkte berørt av skred- eller flomfare, eller at det foreligger konkret risiko for eksisterende bebyggelse.

Boligen er en leilighet i borettslagsblokk, og forhold knyttet til grunn og terreng vil i hovedsak forvaltes av borettslaget. For denne type bolig er slike forhold normalt av begrenset betydning for den enkelte bruksenhet.

Ved eventuelle terrenginngrep eller tiltak på eiendommen må det likevel utvises aktsomhet, og det kan være behov for nærmere geotekniske vurderinger.

Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse, og bytte batterier etter varslerens anviste intervaller.
Det anbefales å lokalisere og kontrollere brannslukningsutstyr ved overtakelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

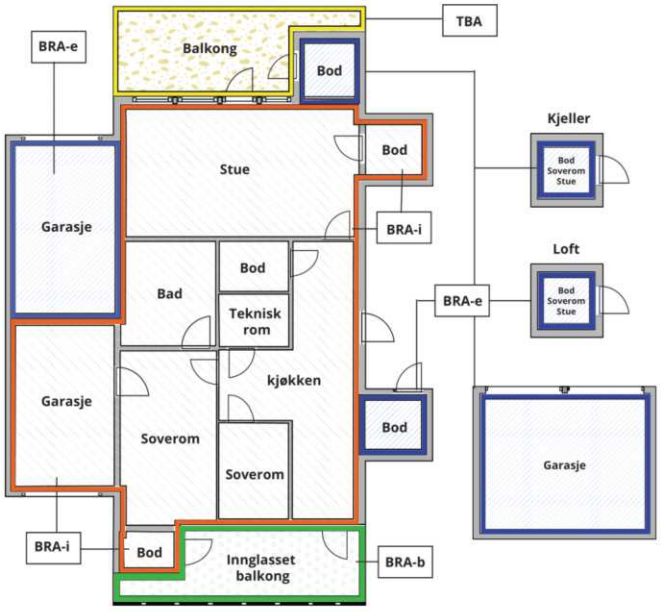
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	96		16	112	
Kjeller		3		3	
SUM	**96**	**3**	**16**		
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, toalettrom, bad, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,37m 2,39m i leiligheten.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

BOD
- Eier fremviser en bod i kjeller i fellesarealer. Aktuell bod merket med 17 og H0301.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger fra byggeår samt tegninger i forbindelse med senere fasadeendringer. Det foreligger ikke tegninger som viser dagens planløsning for den aktuelle boligen, og eventuelle bruksendringer er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør
	Ellen-Astrid Kareliusson	Kunde
	Haavard Gimming Hoffstrøm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	60	4		0	23369 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Refneveien 42B

Hjemmelshaver
Borettslag Refne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Refne i Halden kommune, med hovedsakelig blokkbebyggelse og tilhørende fellesarealer. Det er nærhet til sjø, friområder og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023–2035 for Halden kommune. Området er videre regulert gjennom eldre reguleringsplaner, herunder Refne og Refne II, hvor eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten med asfalterte gårdsplass og biloppstillingsplasser Felles garasjeanlegg. Det er opparbeidelse med plenområder, diverse beplantning med busker og trær.

FERDIGATTEST

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse bor boligblokk, datert 02.08.1975.
- Det foreligger ikke ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene
- Det foreligger ferdigattest for Utvidelse av balkonger og fasadeendring på Refne Borettslag nr 40 og 42, datert 06.10.2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	31.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	13.04.2026	
3	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

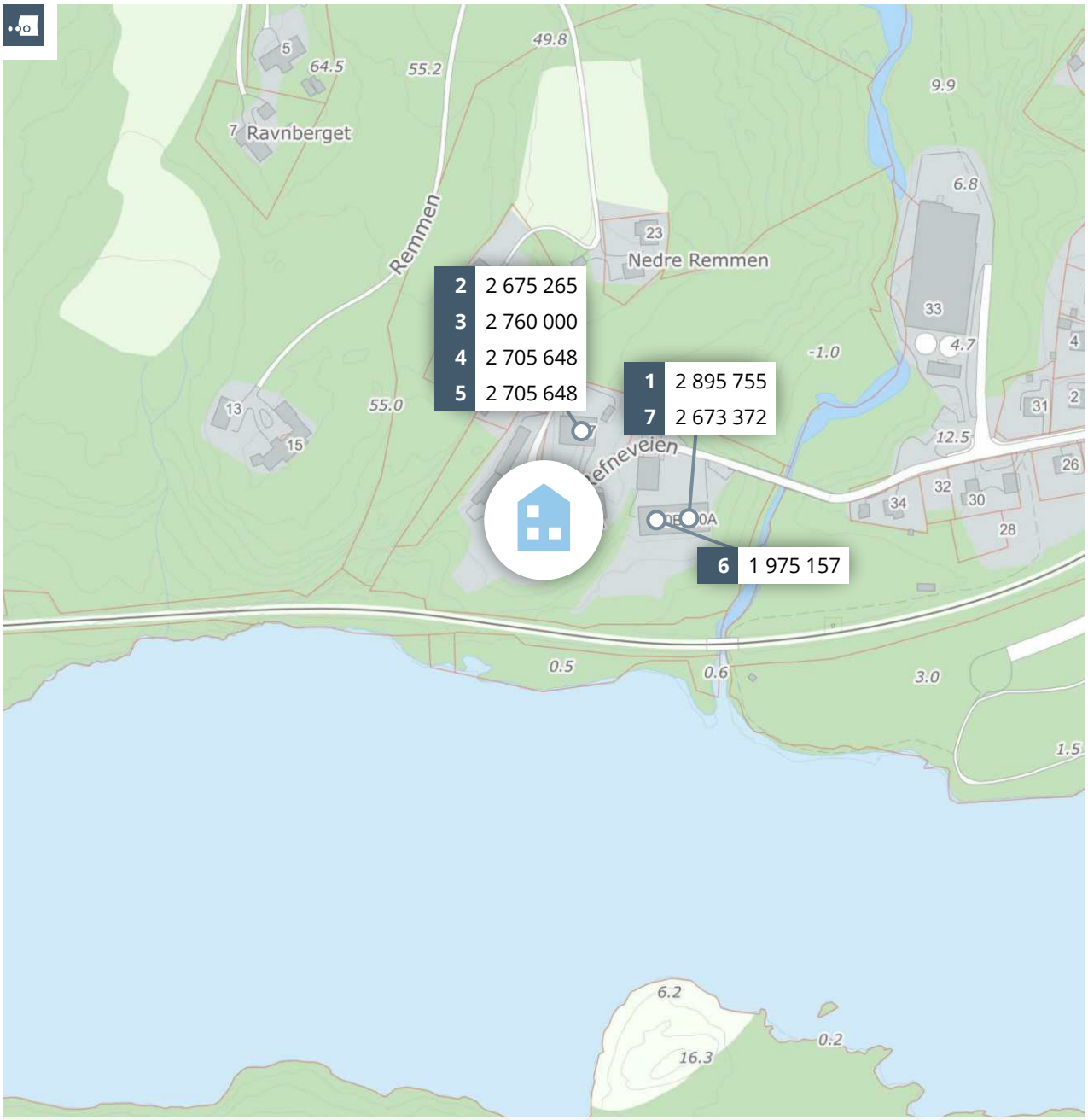
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilgang til boligen er gitt via eiendomsmegler. Leiligheten var tom ved befaring og ble inspisert i dagslys.

Det er kun den aktuelle leiligheten i borettslagsblokk som er besiktiget. Fellesarealer og bygningsdeler som forvaltes av borettslaget er ikke tilstandsvurdert som del av dette oppdraget.

Dette innebærer at bygningsdeler utenfor den enkelte bruksenhet ikke er undersøkt. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, fundamenter, kjeller og loft.



Meglers verdivurdering

REFNEVEIEN 42 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 14.04.2026

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: Haavard Gimming Hoffstrøm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Refneveien 42 B, 1771 HALDEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 60 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS REFNE

Verdivurdert til

2 100 000

233 110	2 333 110	24 323
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	3 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	6 643
Formue	93 027
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Refneveien 40 A				05.03.2026	2 300 000	**2 500 000**	395 755	2 895 755	**29 853**
	97 m²	1976	1. etg	3 sov						
2	Refneveien 37				27.02.2023	1 990 000	**1 990 000**	685 265	2 675 265	**28 460**
	94 m²	1977	3. etg	3 sov						
3	Refneveien 37				26.04.2022	2 100 000	**2 050 000**	710 000	2 760 000	**29 053**
	95 m²	1977	3. etg	3 sov						
4	Refneveien 37				18.11.2024	2 100 000	**2 050 000**	655 648	2 705 648	**29 732**
	91 m²	1977	3. etg	3 sov						
5	Refneveien 37				10.10.2024	2 050 000	**2 050 000**	655 648	2 705 648	**27 609**
	98 m²	1977	2. etg	3 sov						
6	Refneveien 40 B				18.12.2025	1 750 000	**1 725 000**	250 157	1 975 157	**39 503**
	50 m²	1975	4. etg	1 sov						
7	Refneveien 40 A				15.01.2025	2 300 000	**2 250 000**	423 372	2 673 372	**27 561**
	97 m²	1975	2. etg	3 sov						

Leiligheten ligger med flott utsikt i et rolig og etablert boligområde i Halden. Enkel tilgang til både natur og byens mange servicetilbud, inkludert butikker, skoler og kollektivtilbud. Det er også kort vei til parker, turstier og rekreasjonsområder.

Romslig leilighet med god planløsning fordelt på tre soverom, stue/spisestue, kjøkken med spiseplass, bad, toalettrom og vaskerom. Rommene oppleves som lyse og luftige med en gjennomgående lyssetting fra vinduer på flere sider. Den innglassede balkongen på 16 kvm gir ekstra oppholdsareal og kan benyttes hele året.

Uteområdene er opparbeidet med plen med beplantning, asfaltert gårdsplass og felles garasjerekker. Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, samtidig som det er kort vei til byens fasiliteter. Med nærhet til Halden stasjon er det også gode forbindelser til større byer som Oslo og Göteborg. En balansert kombinasjon av ro og tilgjengelighet, med nærhet til både hverdagslige behov og rekreasjon.

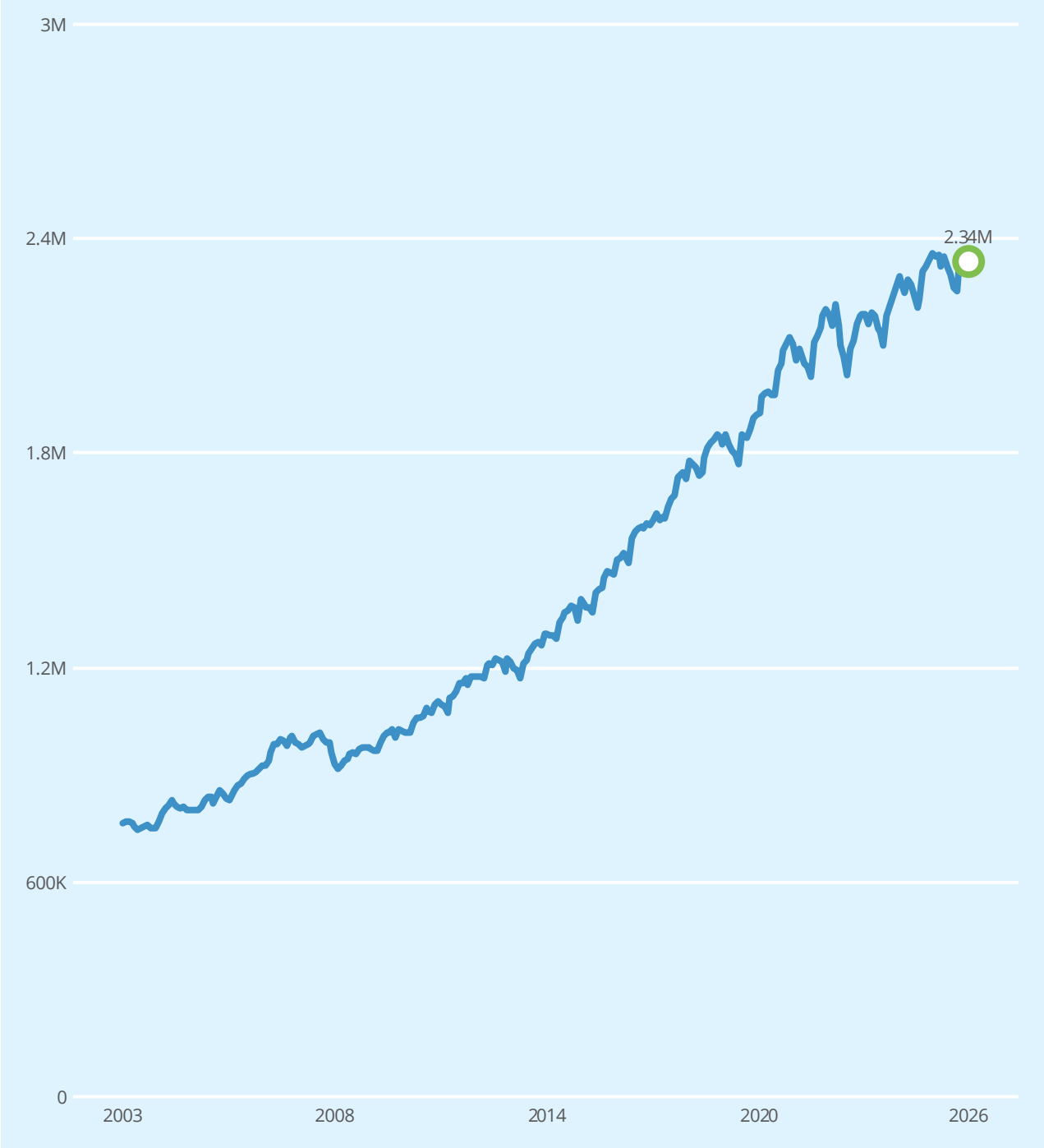
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1771 HALDEN nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 1771 HALDEN siste 6 mnd

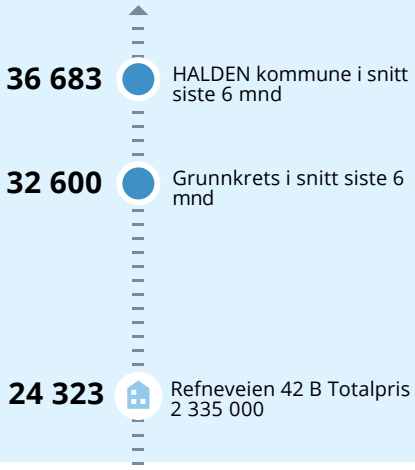
12
leiligheter solgt

1.9M
1 892 000 Salgspris i snitt
1 853 000 Prisantydning i snitt
1.8M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Refneveien 42B, 1771 HALDEN**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276547**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **145159504**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **187,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 544 kWh**

Refneveien 42B, 1771 HALDEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Refneveien 42B, 1771 HALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 60 Bnr.: 4 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Refneveien 40 A
Gatenr:	5480
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1771 HALDEN

Gateadresse:	Refneveien 40 B
Gatenr:	5480
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1771 HALDEN

Gateadresse:	Refneveien 42 A
Gatenr:	5480
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1771 HALDEN

Gateadresse:	Refneveien 42 B
Gatenr:	5480
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1771 HALDEN

Gateadresse:	Refneveien 42 C
Gatenr:	5480
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1771 HALDEN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:27.03.2026 kl. 10.47

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/175503-1/200 01.03.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 150 000 Omsetningstype: Fritt salg Borettslag Refne ORG.NR: 948 957 949

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1989/6939-2/2 07.12.1989	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 1 906 600 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 1409924 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3101 GNR: 60 BNR: 4 F **
1991/840-1/2 26.02.1991	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1991/842-1 **
1996/5178-1/2 06.12.1996	PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritetsvikelse for frivillige heftelser.
2018/1718509-1/200 20.12.2018 21:00	** TINGLYSING PÅ NYTT
2016/759755-1/200 23.08.2016	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 30 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1954/635-2/2 17.03.1954	ERKLÆRING/AVTALE Gjelder rett til bro på d.e. for bnr. 7,8,9,10 og 11. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1975/1513-1/2 10.04.1975	ERKLÆRING/AVTALE Rett til å nytte Refnebrua for bnr. 9. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/1011125-1/200 19.11.2014	JORDSKIFTE Grensegangsak 0100-2011-0018 Remmendalen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/819312-1/200 09.09.2016	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Bestemmelse om bebyggelse Ovenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg Rett til transport og ferdsel Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1913/900020-1/2 23.04.1913	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3101 GNR: 60 BNR: 1
1954/461-1/2 26.02.1954	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3101 GNR: 60 BNR: 7
1954/462-1/2 26.02.1954	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3101 GNR: 60 BNR: 8
1954/463-1/2 26.02.1954	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3101 GNR: 60 BNR: 9
1954/464-1/2 26.02.1954	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3101 GNR: 60 BNR: 10
1954/465-1/2 26.02.1954	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3101 GNR: 60 BNR: 11
2020/996620-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 60 BNR: 4
2024/671960-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 60 BNR: 4

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948957949 Andelsnr.: 17

Borettslag Refne

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 27.03.2026 kl. 10.47

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/246637-1/201 07.12.2006	HJEMMEL TIL ANDEL KARELIUSSON ELLEN-ASTRID THORP F.NR: 180854 36291 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/157151-1/201 07.12.2006	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 147-17-0054 (Kim Myhre)
Vår referanse: 1210989/4692689
Bestilling: B1 2017-06-26 28

Dato
26.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
635	17.3.1954	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	60	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelkr. 10,-

Rett kopi bekreftes
Kvendal

STATENS KARTVERK

Dagbok nr. 635 13/3 54
Idd og Marker Sorenskriverembete

Skjøte.

A/S Refne skjøter herved til Erling Paulsen, født 3/4-1912, tomt nr. 1, gnr.60, bnr.7, og 1/4 part av tomt nr. 5, gnr.60, bnr.11 i Berg.

Kjøpesummen, kr. ~~625,-~~ 625,-, er avgjort på omforenet måte.

Eieren av tomtene har rett til å benytte broen som fører til Refne, gnr.60, bnr.4 i Berg mot å delta i vedlikeholdet av den. Vedlikeholdsplikten inntrer dog ikke før tomtene er bebygget.

Halden, den 3. mars 1954.

I styret for A/S Refne.

Erling Paulsen Martin Vågen Ole Magnussen

Det attesteres at underskriverne danner styret i A/S Refne, at de egenhendig har underskrevet skjøtet og at de er over 21 år.

Halden, den 3. mars 1954.

Sverre Arnessen
o.r.sakfører

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 147-17-0054 (Kim Myhre)
Vår referanse: 1210990/4692694
Bestilling: B1 2017-06-26 29

Dato
26.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1513	10.4.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	60	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Aklundaren

STATENS KARTVERK

Dettes nr 1513 15 75 10/4
Halden bergmesterembete

Erklæring.

Eier av tomt gnr. 6o, bnr.9, tomt nr. 3, Sissel Herft, har adgang til å benytte Refnebrua og den farbare vei over gnr.6o,bnr. 4, gnr. 6o, bnr. 7 og gnr. 6o, bnr. 8 for adkomst til sin tomt/bolig på Refne.
Ved eventuelt salg av Sissel Herfts eiendom på Refne, skal det beregnes bruomkostninger som utbetales Thorstein Lundestad eller hans arvinger med kr. 8.ooo.oo moms ikke beregnet.
Dette gjelder ikke Sissel Herfts barn.

p.p.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 147-17-0054 (Kim Myhre)
Vår referanse: 1210991/4692699
Bestilling: B1 2017-06-26 30

Dato
26.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2186	31.5.1996	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	60	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ett kopi bekreftes
Elverdalen
STATENS KARTVERK

TINGLYST
31 MAI 1996
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 2186

Avtale

Det er i dag inngått følgende avtale mellom eier av gnr.60, b.nr. 4, Th. Lundestad og eier av g.nr. 60, b.nr.20, Dag Friberg:

1 Eier av 60/20 får anledning til å fremføre vann- og avløpsledning over 60/4 til Refne Borettslagets ledningssystem slik det går fram av vedlagte situasjonsplan.

2 Avtalen omfatter også rett til nødvendig vedlikehold av ledningsnettet.

3 Eieren av 60/20 har ansvar for at ledningstraseen istandsettes etter anlegg og vedlikeholdsarbeid.

4 Det forutsettes at det opprettes egen avtale med Refne Borettslag

Halden 23.04.1996

Th. Lundestad
eier av 60/4

Dag Friberg
eier av 60/20

Doknr: 2186 Tinglyst: 31.05.1996 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Refne Borettslag v/styret

og

Dag Friberg

er i dag blitt enig om følgende:

1 Under forutsetning av grunneiers samtykke, gis Dag Friberg anledning til for egen regning å kople seg på borettslagets avløpsnett ved påkoplingspunkt som vist på vedlagte kart. Omkostninger vedr. tilkoplingen bæres i sin helhet av Dag Friberg. Eventuelle sår i terrenget skal utbedres.

2 Etter tilkoplingen skal Dag Friberg ha ansvar for vedlikehold og reparasjon av ledningen fram til koplingspunktet, sammenkoplingen inngår i Fribergs ansvar.

3 For den del av ledningen som brukes felles med borettslaget skal borettslaget dekke 85% av kostnadene til vedlikehold og reparasjon og Dag Friberg 15%.

4 Skade som påføres gjerde i tomtegrensen under anleggsarbeidet, repareres av Dag Friberg.

5 Dag Friberg dekker omkostningene ved utarbeidelse av denne avtale.

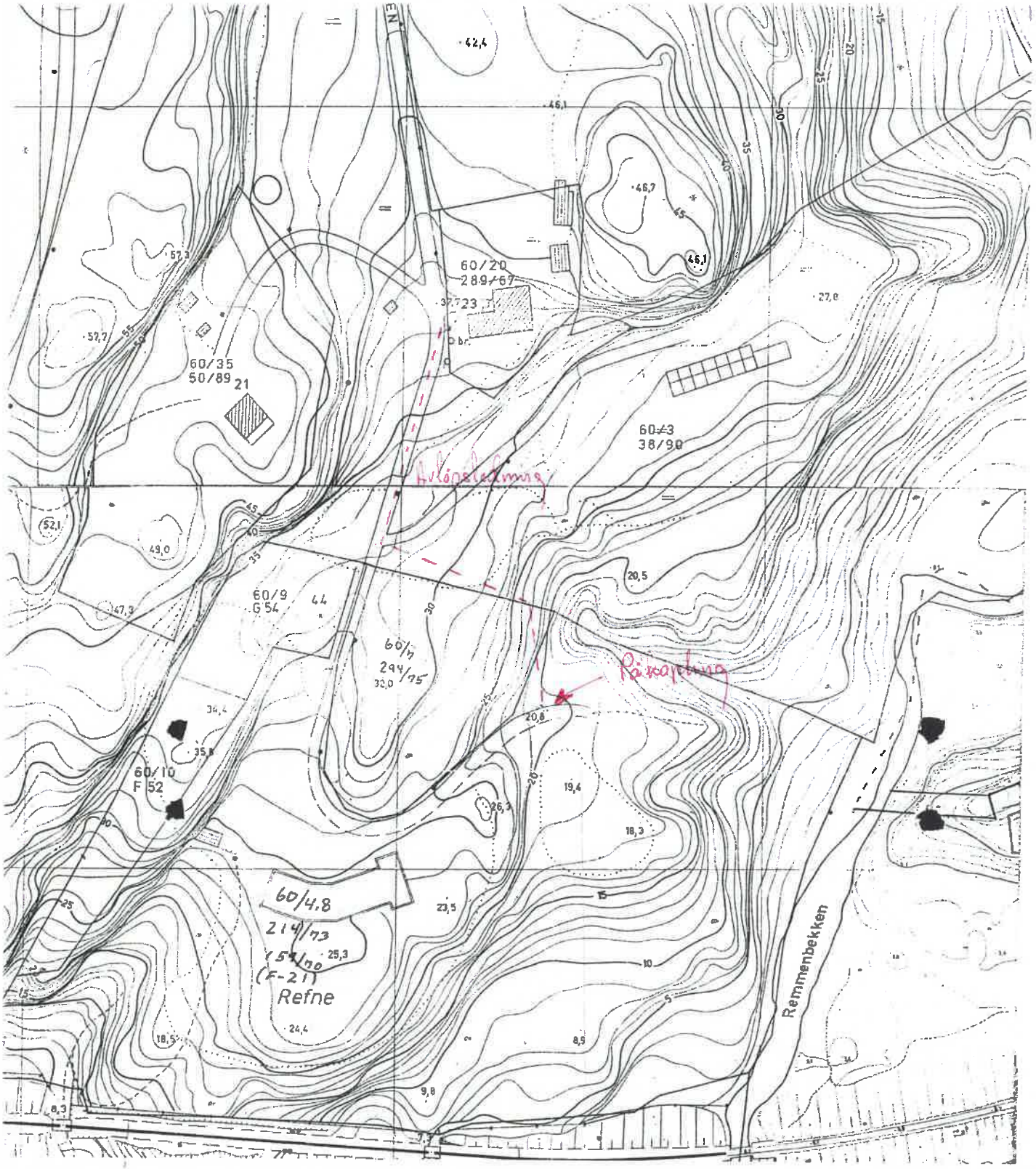
6 Denne avtale er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

Halden, 09.05.96

Anne Halvorsen.
Anne Halvorsen
Leder
Refne Borettslag

Dag Friberg
Eier av g.nr. 60 b. nr. 20

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 147-17-0054 (Kim Myhre)
Vår referanse: 1210993/4692709
Bestilling: BI 2017-06-26 31

Dato
26.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1011125	19.11.2014	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	60	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Remmendalen

Forkynningsdato:
19 DES. 2013

Doknr: 1011125 Tinglyst: 19.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0100-2011-0018 Remmendalen

Gnr. 60 og 62 i Halden kommune

Påbegynt: 21.11.2012
Avsluttet: 11.12.2013

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

.....

.....

RETTSMØTE

Domstol:	Østfold jordskifterett
Møtedag:	11.12.2013
Sted:	Rettens kontor i Sarpsborg
Sak nr.:	0100-2011-0018 Remmendalen - utsatt fra 07.03.2013
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
Jordskiftedommer:	Guro Bryggen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd
Protokollfører:	Jordskiftedommeren og overingeniør Kirsten Lyseng
Saken er krevd av:	Fylkesmannen i Østfold
Til behandling:	Avslutning av saken 1 Rettsfastsettende vedtak 2 Grenser 3 Diverse bestemmelser
Parter:	1 Fylkesmannen i Østfold, Miljøvernavd. v/Geir Hardeng, Pb. 325, 1502 Moss
	2 Statens Vegvesen, Region Øst, Pb. 1010, Skurva, 2605 Lillehammer eier av gnr. 501/95
	3 Stiftelsen Rød Herregård v/Wenche Anker-Rasch, Herregårdsvn. 10, 1771 Halden eier av gnr. 62/584, 62/605, 62/606, 62/610
	4 Karine H. og Morten Christoffersen, Remmen 6, 1783 Halden eiere av gnr. 60/30
	5 Frøydis M. og Nils O. Rognhov, Ringveien 16, 1781 Halden festere av gnr. 62/584
	6 Vidar Thoresen, Bøkeveien 10, 1771 Halden fester av gnr. 62/605
	7 Refne Borettslag v/Tore Johnsen, Pb. 574, 1754 Halden fester av gnr. 60/4, 60/8
	8 Refnekollen B/L v/Britt Henriksen, Pb. 574 Busterud, 1754 Halden fester av gnr. 60/7
	9 Halden Speidergruppe v/Trond Sydskogen, Herregårdsveien 6, 1771 Halden fester av gnr. 62/572

STATENS KARTVERK

10 Rita Annette Lie v/Frøydis Blok, Refneveien 31, 1771 Halden
fester av gnr. 62/610

11 Halden kommune v/Eiendomsavdelingen, Pb. 150, 1751 Halden
eier av gnr. 60/31, 62/618, 62/619 og del av Refneveien

12 Berit Margaret Kalleklev, Blomsterveien 8, 1781 Halden
eier av gnr. 62/573

13 Ketil Ø.Melhus, Ringveien 12, 1781 Halden
eier av gnr. 62/612

14 Thor Helmuth Støtzer, Grimsrød Terrasse 12, 1786 Halden
eier av gnr. 62/575

15 Aase og Pål Grenager, Ringveien 14, 1781 Halden
eiere av gnr. 62/582, 62/583

16 Norges Speiderforbund, Pb. 6910 St. Olavs plass, 0130 Oslo
eier av gnr. 62/572

17 Marit Helene Lundestad, Jernbanegata 2, 1767 Halden
eier av gnr. 60/4, 60/7, 60/8

18 Karen Christine Tandberg, President Harbitzgt. 19 A, 0259 Oslo
medeier av gnr. 60/23

18 Erik Dessen, Elisenbergveien 35A, 0265 Oslo
medeier av gnr. 60/23

19 Berit Anker's arvinger v/Jan Chr. Anker, Bjerkebakken 71 F, 0756 Oslo
eier av gnr. 60/3

20 Remmen ANS v/Christian J. Anker-Rasch, Slemdalsveien 72, 0373 Oslo
eier av gnr. 60/1

21 Ole Andreas Bråthen, Svinesundsveien 2, 1781 Halden
eier av gnr. 62/574

22 Region Øst Jernbaneverket, Pb. 4350, 2308 Hamar
eier av gnr. 60/34, 62/630

24 Linn Norheim, Remmen 10, 1783 Halden
medeier av gnr. 60/14

24 Håkon Strøm, Remmen 10, 1783 Halden
medeier av gnr. 60/14

25 Odd Erling Lindgren, Refneveien 34, 1771 Halden
fester av gnr. 62/566

26 Norges Statsbaner AS, Rom Eiendom AS v/Stein Helge Dengerud, Kirkegt. 15, 0048 Oslo
eier av gnr. 62/566

27 Tove M. Gundersen Olsen, Bøkeveien 8, 1771 Halden
fester av gnr. 62/606

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Ingen av partene var innkalt til dette møtet.

.....
.....

1 Rettsfastsettende vedtak

Retten fattet slikt

rettsfastsettende vedtak:

Dette vedtaket gjelder grensa for Remmendalen naturreservat i Halden kommune. Eiendommene som omfattes av vedtaket fremgår av side 9 og 10 i rettsboka. Jordskifterettens hjemmel for å gå opp vernegrenser finnes i jordskifteloven § 88 andre ledd.

Vernegrensa og berørte eiendomsgrenser ble befart med partene 21.11.12, 22.11.12 og 12.12.12. Alle berørte eiendomsgrenser ble påvist. Markarbeidet på denne saken, merking og måling, har blitt gjennomført høsten 2012 og våren 2013. Grensa er merket med offentlige godkjente grensemerker, der det ikke sto bolter fra før.

Partene har fått tilsendt et utkast til vedtak med en frist for å sette fram eventuelle merknader.

Karine Christoffersen, medeier av gnr. 60/30, sendte inn merknad til utkastet innen rett tid, jf. dok. 30. Merknaden gikk ut på forslag om endring av vernegrensa fra punkt 80 til 82. Fylkesmannen i Østfold fikk oversendt merknaden med frist for å komme med kommentar. De har gitt uttalelse innen fristen og uttaler at en så stor grensereduksjon ikke kan aksepteres, jf. dok. 32. Området som er foreslått tatt ut av vernet innehar bl.a. store løvtrær.

Jordskifteretten har ikke kompetanse til å foreta vurderinger om et område er verneverdig. Rettens kompetanse til å endre vernegrensa er kun der det er avvik mellom vedtatt vernegrense og grunnlag i feilkilder knyttet til forskrifter og kart, jf. pkt. 4.7.4 i Ot. prp. nr. 76 (2000-2001). Retten kan ikke se at dette vil gjøre seg gjeldende her. Slutningen og grensebeskrivelsen for denne aktuelle grensestrekningen vil derfor være som i tidligere utkast til rettsfastsettende vedtak.

Vernegrensa er sammenfallende med eiendomsgrense på grense nr. 1, 4, 5, 7, 11, 14, 18, 25, 29 og 34. Det blir på disse strekningene gjort et eget vedtak.

Rettsfastsettende vedtak om vernegrensa for Remmendalen naturreservat har fått slik

slutning:

STATENS KARTVERK

1 Grensa for Remmendalen naturreservat vedtas slik som beskrevet i grensebeskrivelsen og slik den er inntegnet på grensekartet.

2 Grense nr. 1, 4, 5, 7, 11, 14, 18, 25, 29 og 34 er både eiendomsgrense og vernegrense, og vedtas slik det framgår av grensebeskrivelsen og slik den er inntegnet på grensekartet.

2 Grenser

På bakgrunn av det ovenstående vedtak, avmerking og innmåling av grenser under ledelse av overingeniør Kirsten Lyseng, er det utarbeidet grensebeskrivelse for Remmendalen naturreservat.

2.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

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

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

Det er brukt to ulike hoder på boltene som er slått ned. De som kun beskriver reservatgrensa er merket "Miljøverndep, verneområde" og "Grense" (MD). De boltene som står i en eiendomsgrense er merket "Jordskifteretten" og "Grense" (JSR). Eksisterende offentlige bolter (kom.bolt) er nymålte.

Grensene er målt inn med Topcon (GPS/GLONASS), med oppkobling mot Kartverkets posisjoneringssystem, Cpos. Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N og har en nøyaktighet som tilfredsstiller kravene i Kartverkets standard "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" versjon 01.01.2012, områdetype 1. Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensene er vist på grensekart med kartarkivnummer 010731. Kartet har to blad i målestokk 1:1500 og ett blad i målestokk 1:3000.

2.2 Grensebeskrivelse

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 501/95, eier Statens vegvesen

Eiendom til høyre: Gnr. 60/1, eier Remmen ANS (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 1, endepunkt for grense 35.					
1	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556525,32	634885,18

		132,22	50,12		
2	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556501,02	634929,01
		131,83	8,91		
3	Umerka grensepunkt midt i bekk/elv			6556496,75	634936,83

Grensa ender i pkt. 3, mot gnr. 62/618.

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 501/95, eier Statens vegvesen

Eiendom til høyre: Gnr. 501/95, eier Statens vegvesen (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 3, endepunkt for grense 1.					
3	Umerka grensepunkt midt i bekk/elv			6556496,75	634936,83
		114,55	10,95		
4	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556494,27	634947,50
		129,61	41,75		
5	Umerket grensepunkt			6556475,54	634984,82
		127,07	34,48		
6	Umerket grensepunkt			6556461,32	635016,23
		122,20	41,35		
7	Umerket grensepunkt			6556447,19	635055,09
		125,88	36,75		
8	Umerket grensepunkt			6556432,66	635088,85
		137,98	28,01		
9	Umerket grensepunkt			6556416,93	635112,03
		149,36	27,66		
10	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556397,57	635131,78
		207,11	15,90		
11	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556381,76	635130,01

Grensa ender i pkt. 11, mot gnr. 62/618.

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 11, endepunkt for grense 2.					

STATENS KARTVERK

11	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556381,76	635130,01
		222,20	59,04		
12	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556326,28	635109,84

Grensa ender i pkt. 12, mot gnr. 62/575.

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 62/575, eier Thor Helmuth Støtzer

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 12, endepunkt for grense 3.					
12	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556326,28	635109,84
		139,90	41,09		
13	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556302,18	635143,11

Grensa ender i pkt. 13, mot gnr. 62/574.

Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr. 62/574, eier Ole Andreas Bråthen

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 13, endepunkt for grense 4.					
13	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556302,18	635143,11
		152,92	18,34		
14	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556288,63	635155,47

Grensa ender i pkt. 14, mot gnr. 62/573.

Grense 6

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 14, endepunkt for grense 5.					
14	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556288,63	635155,47
		269,38	16,07		
15	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556281,20	635141,23
		222,08	21,71		

16	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6556260,78	635133,85

Grensa ender i pkt. 16, mot gnr. 62/573.

Grense 7

Eiendom til venstre: Gnr. 62/573, eier Berit Margaret Kalleklev

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 16, endepunkt for grense 6.					
16	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6556260,78	635133,85
		150,35	8,82		
17	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6556254,51	635140,05
		126,67	13,81		
18	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556248,89	635152,67

Grensa ender i pkt. 18, her bøyer grensa for naturreservatet av fra eiendomsgrensa.

Grense 8

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 18, endepunkt for grense 7.					
18	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556248,89	635152,67
		204,84	52,11		
19	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556196,93	635148,71

Grensa ender i pkt. 19, mot gnr. 62/572.

Grense 9

Eiendom til venstre: Gnr. 62/572, fester Halden Speidergruppe

Eiendom til høyre: Gnr. 62/572, fester Halden Speidergruppe (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 19, endepunkt for grense 8.					
19	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556196,93	635148,71
		205,63	23,89		
20	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556173,14	635146,60
		94,84	33,90		

STATENS KARTVERK

21	Umerket grensepunkt			6556175,89	635180,39

Grensa ender i pkt. 21, mot gnr. 62/618.

Grense 10

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 21, endepunkt for grense 9.					
21	Umerket grensepunkt			6556175,89	635180,39
		94,92	52,74		
22	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556180,09	635232,96
		189,07	26,24		
23	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556154,24	635237,44

Grensa ender i pkt. 23, felles grensepunkt for gnr. 62/584, 62/582, 62/583 og 62/612.

Grense 11

Eiendom til venstre: Gnr. 62/612, eier Ketil Ø. Melhus

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 23, endepunkt for grense 10.					
23	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556154,24	635237,44
		273,05	32,52		
24	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6556140,88	635207,79
		222,84	94,49		
25	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6556052,40	635174,61

Grensa ender i pkt. 25, her bøyer grensa for naturreservatet av fra eiendomsgrensa.

Grense 12

Eiendom til venstre: Gnr. 62/612, eier Ketil Ø. Melhus

Eiendom til høyre: Gnr. 62/612, eier Ketil Ø. Melhus (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 25, endepunkt for grense 11.					
25	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6556052,40	635174,61

STATENS KARTVERK

			139,92	37,77	
26	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)				6556030,24	635205,19
			113,98	8,96	
27	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)				6556028,29	635213,94

Grensa ender i pkt. 27, mot gnr. 62/618.

Grense 13

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 27, endepunkt for grense 12.					
27	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6556028,29	635213,94
		127,93	26,87		
28	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556016,88	635238,27
		237,98	29,33		
29	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555992,61	635221,79

Grensa ender i pkt. 29, mot gnr. 62/619.

Grense 14

Eiendom til venstre: Gnr. 62/619, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 29, endepunkt for grense 13.					
29	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555992,61	635221,79
		236,22	23,60		
30	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555972,73	635209,07

Grensa ender i pkt. 30, her bøyer grensa for naturreservatet av fra eiendomsgrensa.

Grense 15

Eiendom til venstre: Gnr. 62/619, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/619, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 30, endepunkt for grense 14.					
30	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555972,73	635209,07

STATENS KARTVERK

		163,01	28,03		
31	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6555949,30	635224,46
		162,91	44,86		
32	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555911,83	635249,15

Grensa ender i pkt. 32, mot gnr. 62/618.

Grense 16

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 32, endepunkt for grense 15.					
32	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555911,83	635249,15
		227,85	40,00		
33	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555875,60	635232,20

Grensa ender i pkt. 33, felles grensepunkt for gnr. 62/605 og 62/606.

Grense 17

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 33, endepunkt for grense 16.					
33	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555875,60	635232,20
		277,06	13,60		
34	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555870,81	635219,47
		210,31	30,79		
35	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555840,42	635214,51
		192,43	18,64		
36	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555821,91	635216,72
		191,07	28,71		
37	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555793,48	635220,74

Grensa ender i pkt. 37, mot gnr. 62/610.

Grense 18

Eiendom til venstre: Gnr. 62/610, fester Rita Annette Lie v/Frøydis Blok

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 37, endepunkt for grense 17.					
37	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555793,48	635220,74
		250,56	7,15		
38	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555788,47	635215,64
		278,61	13,75		
39	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555783,94	635202,66
		272,51	10,65		
40	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555779,48	635192,99
Grensa ender i pkt. 40, her bøyer grensa for naturreservatet av fra eiendomsgrensa.					

Grense 19

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensastarter i pkt. 40, endepunkt for grense 18.					
40	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555779,48	635192,99
		333,10	9,96		
41	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555784,43	635184,34
		398,06	90,12		
42	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555874,51	635181,59
		371,26	44,88		
43	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555914,89	635162,02
		288,14	30,94		
44	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555909,16	635131,62
		211,44	25,85		
45	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555883,73	635127,00
Grensa ender i pkt. 45, mot gnr. 60/31.					

Grense 20

Eiendom til venstre: Gnr. 60/31, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 60/31, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 45, endepunkt for grense 19.					

45	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555883,73	635127,00
		211,97	39,81		
46	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555844,62	635119,55
		202,75	10,20		
47	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555834,43	635119,11

Grensa ender i pkt. 47, mot gnr. 62/618.

Grense 21

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 47, endepunkt for grense 20.					
47	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555834,43	635119,11
		200,31	7,99		
48	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555826,45	635119,07

Grensa ender i pkt. 48, mot gnr. 60/31.

Grense 22

Eiendom til venstre: Gnr. 60/31, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 60/31, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 48, endepunkt for grense 21.					
48	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555826,45	635119,07
		199,54	17,64		
49	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555808,81	635119,20
		158,90	22,31		
50	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6555790,99	635132,62

Grensa ender i pkt. 50, mot gnr. 62/618.

Grense 23

Eiendom til venstre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 62/618, eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 50, endepunkt for grense 22.					

50	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6555790,99	635132,62
		156,72	34,15		
51	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555764,43	635154,09
		235,75	28,61		
52	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555740,21	635138,85
		240,65	36,47		
53	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555710,93	635117,12

Grensa ender i pkt. 53, mot den kommunale veien som er umatrikulert.

Grense 24

Eiendom til venstre: Del av Refneveien (umatrikulert), eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Del av Refneveien (umatrikulert), eier Halden kommune (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 53, endepunkt for grense 23.					
53	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555710,93	635117,12
		240,43	14,75		
54	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555699,05	635108,37

Grensa ender i pkt. 54, mot gnr. 62/566 og 62/630.

Grense 25

Eiendom til venstre: Gnr. 62/566, fester Odd Erling Lindgren

Eiendom til høyre: Gnr. 62/630, eier Region Øst Jernbaneverket (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 54, endepunkt for grense 24.					
54	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555699,05	635108,37
		191,27	10,82		
55	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555688,33	635109,85

Grensa ender i pkt. 55, her bøyer grensa for naturreservatet av fra eiendomsgrensa.

Grense 26

Eiendom til venstre: Gnr. 62/630, eier Region Øst Jernbaneverket

Eiendom til høyre: Gnr. 62/630, eier Region Øst Jernbaneverket (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensa starter i pkt. 55, endepunkt for grense 25.

55	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555688,33	635109,85
		195,21	50,06		
56	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555638,41	635113,61
		287,34	53,74		
57	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555627,79	635060,92
		278,73	10,51		
58	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555624,35	635051,00
		279,16	11,98		
59	Umerka grensepunkt midt i bekk/elv			6555620,50	635039,66

Grensa ender i pkt. 59, mot gnr. 60/34.

Grense 27

Eiendom til venstre: Gnr. 60/34, eier Region Øst Jernbaneverket

Eiendom til høyre: Gnr. 60/34, eier Region Øst Jernbaneverket (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 59, endepunkt for grense 26.					
59	Umerka grensepunkt midt i bekk/elv			6555620,50	635039,66
		279,31	5,14		
60	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555618,86	635034,78
		307,12	7,71		
61	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555619,72	635027,13
		388,37	2,84		
62	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6555622,50	635026,61

Grensa ender i pkt. 62, mot gnr. 60/4, 8.

Grense 28

Eiendom til venstre: Gnr. 60/4, 8, eier Refne Borettslag

Eiendom til høyre: Gnr. 60/4, 8, eier Refne Borettslag (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 62, endepunkt for grense 27.					
62	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6555622,50	635026,61
		2,55	51,52		
63	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555673,99	635028,67
		21,31	39,35		

64	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6555711,15	635041,60
		371,96	6,47		
65	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6555717,01	635038,84
		332,42	65,29		
66	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555748,84	634981,84

Grensa ender i pkt. 66, mot gnr. 60/3 og 60/7.

Grense 29

Eiendom til venstre: Gnr. 60/7, fester Refnekollen B/L

Eiendom til høyre: Gnr. 60/3, eiere Berit Anker's arvinger v/Jan Chr. Anker (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 66, endepunkt for grense 28.					
66	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555748,84	634981,84
		313,54	6,65		
67	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6555750,24	634975,34
		313,00	17,69		
68	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555753,83	634958,02

Grensa ender i pkt. 68, her bøyer grensa for naturreservatet av fra eiendomsgrensa.

Grense 30

Eiendom til venstre: Gnr. 60/3, eier Berit Anker's arvinger v/Jan Chr. Anker

Eiendom til høyre: Gnr. 60/3, eier Berit Anker's arvinger v/Jan Chr. Anker (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 68, endepunkt for grense 29.					
68	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6555753,83	634958,02
		60,16	58,96		
69	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555788,37	635005,81
		60,64	35,80		
70	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6555809,12	635034,98
		391,28	31,58		
71	Off. godkj. grensemerke i fjell (kom. bolt)			6555840,41	635030,67

Grensa ender i pkt. 71, mot gnr. 60/23.

Grense 31

Eiendom til venstre: Gnr. 60/23, eiere Karen Christine Tandberg og Erik Dessen

Eiendom til høyre: Gnr. 60/23, eiere Karen Christine Tandberg og Erik Dessen (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 71, endepunkt for grense 30.					
71	Off. godkj. grensemerke i fjell (kom. bolt)			6555840,41	635030,67
		314,09	13,59		
72	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6555843,39	635017,40
		379,94	58,34		
73	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6555898,85	634999,32
		392,93	64,34		
74	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6555962,80	634992,20
		289,10	66,49		
75	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6555951,47	634926,68
		380,51	17,03		
76	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6555967,71	634921,54
Grensa ender i pkt. 76, mot gnr. 60/1.					

Grense 32

Eiendom til venstre: Gnr. 60/1 eier Remmen ANS

Eiendom til høyre: Gnr. 60/1, eier Remmen ANS (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 76, endepunkt for grense 31.					
76	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6555967,71	634921,54
		376,77	17,89		
77	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6555984,42	634915,16
		70,12	98,48		
78	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556028,96	635002,99
		21,32	34,79		
79	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556061,82	635014,43
		386,15	46,55		
80	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6556107,27	635004,37
		289,57	41,67		
81	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556100,47	634963,26

Grensa ender i pkt. 81, mot gnr. 60/14.

Grense 33

Eiendom til venstre: Gnr. 60/1, eier Remmen ANS

Eiendom til høyre: Gnr. 60/1, eier Remmen ANS (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 81, endepunkt for grense 32.					
81	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556100,47	634963,26
		30,77	46,44		
82	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6556141,60	634984,84
		394,08	16,26		
83	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6556157,78	634983,33
Grensa ender i pkt. 83, mot gnr. 60/30.					

Grense 34

Eiendom til venstre: Gnr. 60/30, eiere Karine H. og Morten Christoffersen

Eiendom til høyre: Gnr. 60/1, eier Remmen ANS (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 83, endepunkt for grense 33.					
83	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6556157,78	634983,33
		394,34	83,83		
84	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556241,28	634975,89
		302,31	40,04		
85	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556242,74	634935,88
Grensa ender i pkt. 85, her bøyer grensa for naturreservatet av fra eiendomsgrensa.					

Grense 35

Eiendom til venstre: Gnr. 60/1, eier Remmen ANS

Eiendom til høyre: Gnr. 60/1, eier Remmen ANS (naturreservat)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa starter i pkt. 85, endepunkt for grense 34.					
85	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6556242,74	634935,88
		19,97	51,15		
86	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6556291,39	634951,66

		5,60	93,35	
87	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)		6556384,39	634959,86
		328,31	106,46	
88	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)		6556430,18	634863,76
		1,45	62,13	
89	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)		6556492,30	634865,17
		34,69	38,61	
1	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)		6556525,32	634885,18

Grensa ender i pkt. 1, mot gnr. 501/95.

3 Diverse bestemmelser

.....

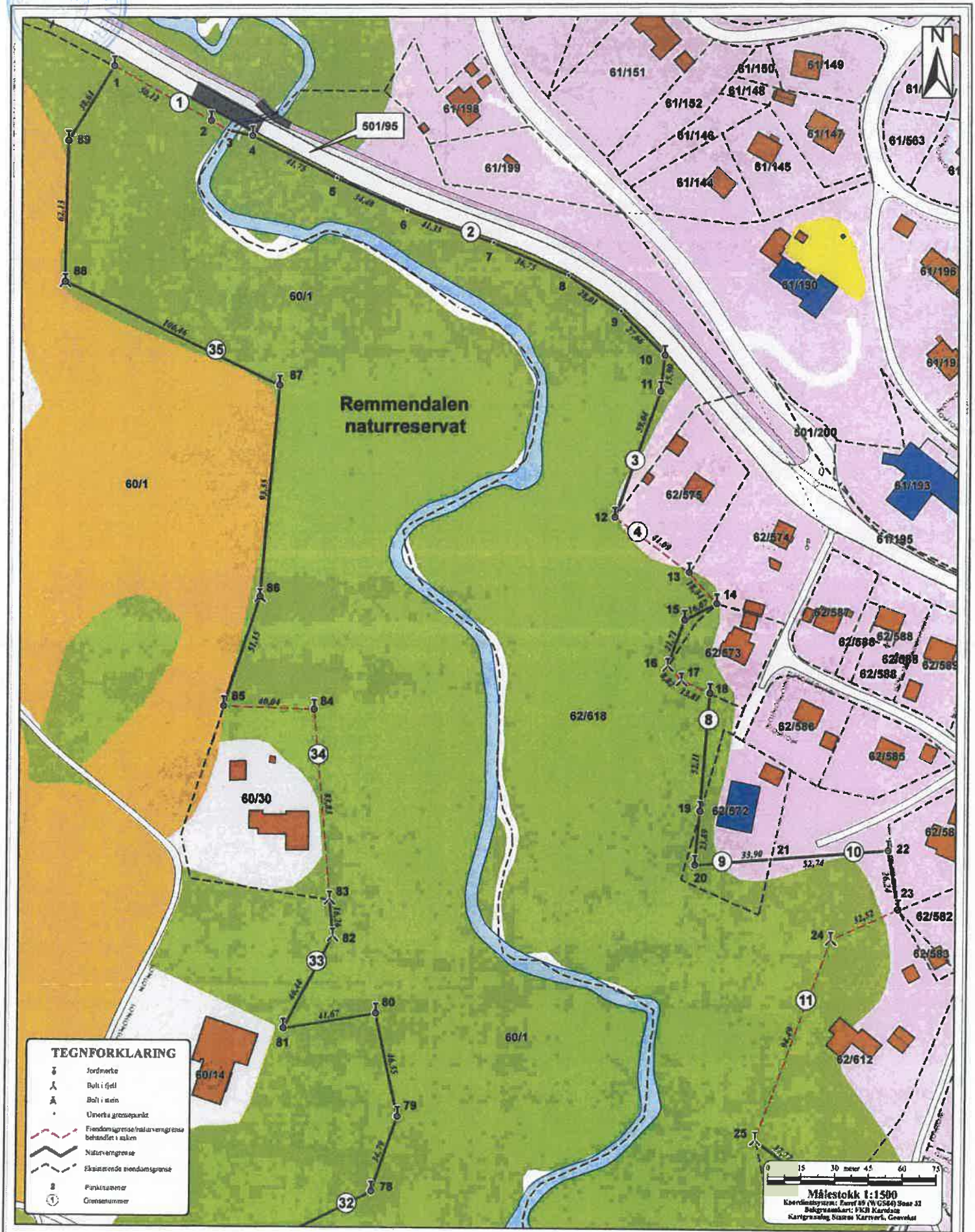
.....

3.7 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Halden kommune: Gnr. 60/1, 60/3, 60/4, 60/7, 60/8, 60/14, 60/23, 60/30, 60/31, 60/34, 62/566, 62/572, 62/573, 62/574, 62/575, 62/582, 62/583, 62/584, 62/605, 62/606, 62/610, 62/612, 62/618, 62/619 og 62/630.

Retten hevet.
Sarpsborg, 11.12.2013

Guro Bryggen
(sign.)



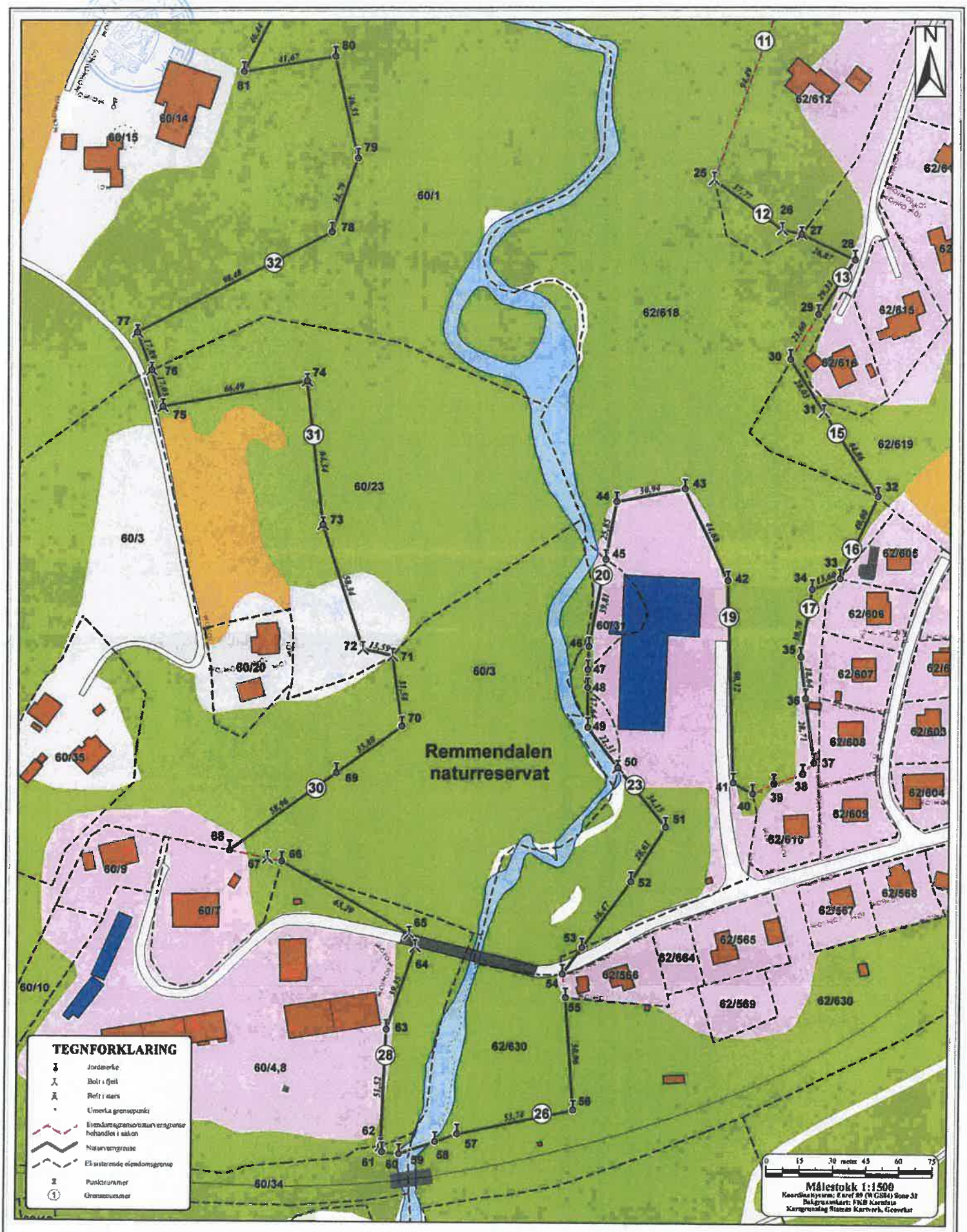
ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

Grensekart over

REMMENDALEN

i Halden kommune

SAK NR. 0100-2011-0018
Avslutta 11.12.2013
Kartarkivnr. 010731
Blad 1 av 3
Berørte gnr.: 60, 62 og 501
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Kirsten Lyseng



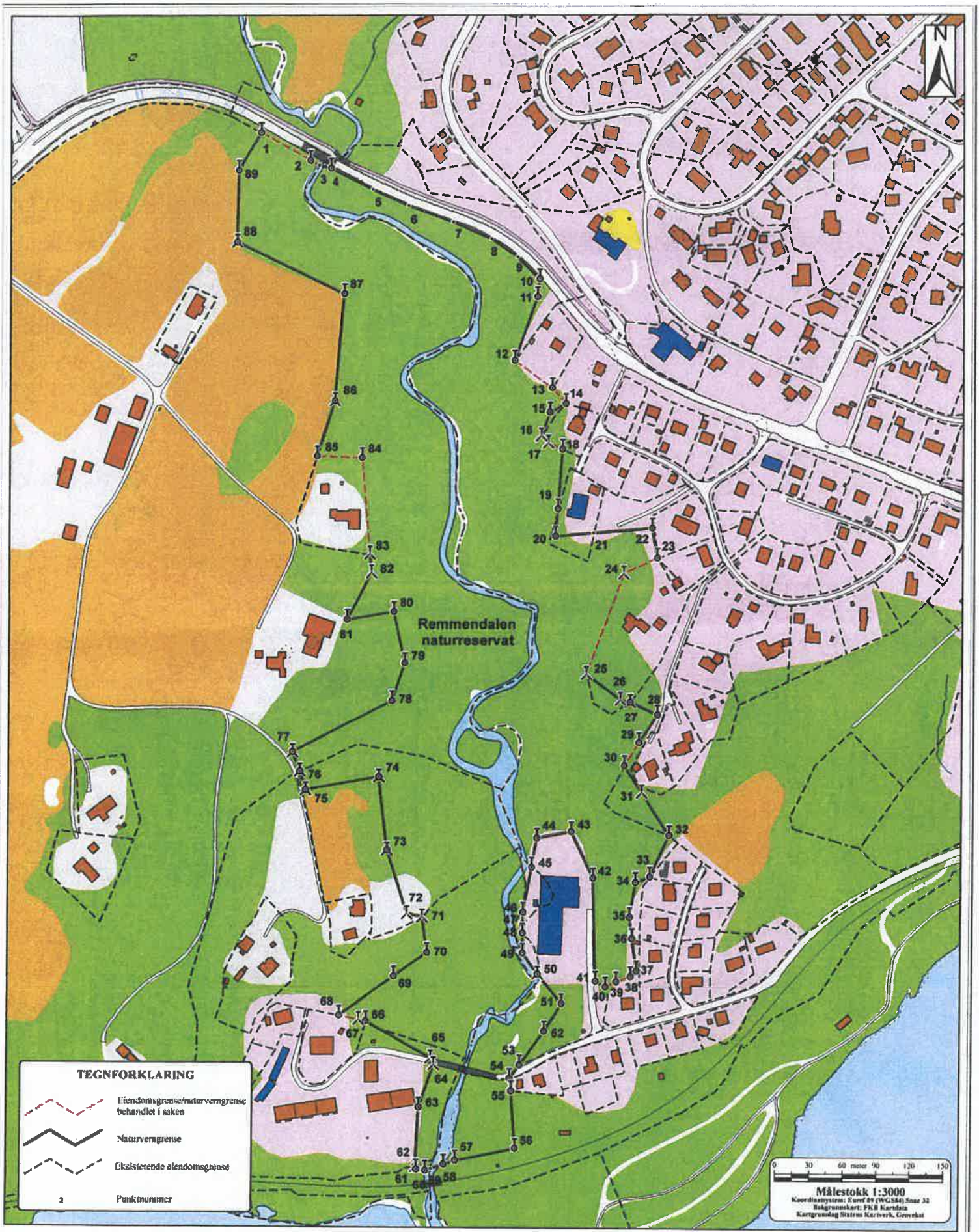
ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

Grensekart over

REMMENDALEN

i Halden kommune

SAK NR. 0100-2011-0018
Avsluttet 11.12.2013
Kartarkivnr: 010731
Blad 2 av 3
Berørte gnr.: 60, 62 og 501
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Kirsten Lyseng



ØSTFOLD JORDSKIFTERETT
Grensekart over
REMMENDALEN
i Halden kommune

SAK NR. 0100-2011-0018
Avslutta 11.12.2013
Kartarkivnr. 010731
Blad 3 av 3
Berørte gnr.: 60, 62 og 501
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Kirsten Lyseng

ØSTFOLD
JORDSKIFTERETT

Kartverket
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0100-2011-0018	2396/14	18.11.2014

Tinglysing av rettsbok
grensegangsak 0100-2011-0018 Remmendalen

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

Halden kommune
Gnr./bnr.: 60/1, 60/3, 60/4, 60/7, 60/8, 60/14, 60/23, 60/30, 60/31, 60/34, 62/566, 62/572, 62/573, 62/574, 62/575, 62/582, 62/583, 62/584, 62/605, 62/606, 62/610, 62/612, 62/618, 62/619 og 62/630.

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

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 703 637

Østfold jordskifterett
Albert Moeskausvei 59
1711 SARPSBORG

Med hilsen
Østfold jordskifterett

Gry Sacco Jensen
Førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 69 12 87 50
E-post: jsarpost@domstol.no

ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes

Postadresse	Besøksadresse	Telefon 69 12 87 50	www.domstol.no/jsar
Albert Moeskausvei 59	Albert Moeskausvei 59	Telefax 69 12 87 51	Org.nr. 974 703 637
1711 SARPSBORG	1711 SARPSBORG	jsarpost@domstol.no	

KARTVERK STATENS

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Refneveien 42B	H0301	60/4	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARELIUSSON ELLEN-ASTRID 180854*****	Eiendomsrett 1/1	Høgsetervegen 1 2240	Bosatt

Vegadresse: Refneveien 42 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1771 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	108 Refne	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145159504		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145159504: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	0	0	0	0	0	0
H03	2	0	0	0	0	0	0
H02	2	0	0	0	0	0	0
H01	2	0	0	0	0	0	0
U01	2	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	Borettslag Refne	Org.nr	948957949
Adresse	Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	5

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	60/10	1336.3	
Grunneiendom	60/8	0	
Grunneiendom	60/4	0	

Halden kommune
Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Refneveien 42B, 1771 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 293 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 28 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 17 006 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA18

Delareal	620 m^2
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare
Delareal	20 678 m^2
Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden
Delareal	3 646 m^2
Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn	GN4
Delareal	20 329 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-108
Navn	Remmendalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/7/G-108.pdf
Delarealer	**Delareal** 76 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 17 m^2 **Formål** Jernbane
	Delareal 3 369 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 4 m^2 **Formål** Vann- og avløpsanlegg
	Delareal 74 m^2 **Formål** Friområde i sjø og vassdrag
	Delareal 25 m^2 **Formål** Gangvei

Id	G-510
Navn	Refne II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/142/G-510.pdf
Delarealer	**Delareal** 45 m^2 **Formål** Anlegg for lek
	Delareal 67 m^2 **Formål** Parkeringsplass **Feltnavn** kjøreveg/parkering

Id	G-509	
Navn	Refne	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.08.1970	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/141/G-509.pdf	
Delarealer	**Delareal**	14 654 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	7 m^2
	Formål	Friluftsområde
	Delareal	1 454 m^2
	Formål	Kjørevei

Utskriftsdato: 27.03.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Refneveien 42B, 1771 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.

Denne eiendommen har 2 avtaler som gir flere fakturaer. Rapporten gir en samlet oversikt over gebyrene.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
A kto avløp innev. år	62 480,16 kr
Fjorårets vannforbruk	90 850,95 kr
Årsgebyr fastledd vann	47 250,00 kr
A kto vann innev. år	41 670,66 kr
Eiendomsskatt-bolig	205 284,00 kr
Innbet. forskudd vann	-97 969,65 kr
Fjorårets avløpsmengde	136 206,65 kr
A kto avløp innev. år	67 913,22 kr
Innbet. forskudd avløp	-159 567,95 kr
A kto vann innev. år	38 355,78 kr
Årsgebyr fastledd vann	43 470,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Innbet. forskudd vann	-96 861,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	147 992,85 kr
A kto avløp innev. år	73 782,56 kr

Innbet. forskudd avløp	-157 762,25 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	68 409,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	126 294,76 kr
Fjorårets vannforbruk	83 615,55 kr
A kto vann innev. år	41 691,08 kr
Årsgebyr fastledd vann	47 250,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	36 750,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	33 810,00 kr
A kto vann innev. år	45 294,20 kr
Årsgebyr fastledd avløp	36 750,00 kr
A kto avløp innev. år	67 879,94 kr
Årsgebyr fastledd vann	43 470,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	33 810,00 kr
Sum	**1 109 620,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr grunndel	25%	60	1964.69	1/1	0 %	117 881,25 kr	29 470,31 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	60	1140.15	1/1	0 %	68 409,00 kr	17 102,25 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	30	2615.00	1/1	0 %	78 449,90 kr	19 612,47 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	30	2615.00	1/1	0 %	78 449,90 kr	19 612,47 kr
A kto avløp innev. år	15%	2804	39.50	1/1	0 %	110 765,01 kr	27 691,25 kr
A kto vann innev. år	15%	2804	24.81	1/1	0 %	69 554,62 kr	17 388,66 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	68154606	3.00	1/1	0 %	204 463,00 kr	51 115,75 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	30	2615.00	1/1	0 %	78 449,90 kr	19 612,47 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	30	2615.00	1/1	0 %	78 449,90 kr	19 612,47 kr
A kto avløp innev. år	15%	3052	39.50	1/1	0 %	120 561,63 kr	30 140,41 kr
A kto vann innev. år	15%	3052	24.81	1/1	0 %	75 706,39 kr	18 926,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**1 082 640,48 kr**	**270 660,11 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.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Refneveien 42B, 1771 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
44341957	37032	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2812
42508544	41519	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3060

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Refne ,1750 Halden		60	4	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	8/11-73	dato 6/12-73 sak 263-73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Th. Lundestad	Niels Ankersgt.1. 1750 Halden	83785

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitekt. Rustad	1750 Halden Storgt.2	84614

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Th. Lundestad		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg Blokk I

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår utvendig planeringsarbeide, og terenget må få fall fra mur 2-3 m.

Dette arbeid må være fullført innen snarest d.å.

Halden den 17/9-75

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

FOR BYGNINGSSJEFEN

bygningssjef

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 93 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Refne ,1750 Halden		60	4	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	8/11-73	dato 6/12-73 sak 263-73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Th. Lundestad	Niels Ankersgt.1. 1750 Halden	83785

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitekt. Rustad	1750 Halden Storgt.2	84614

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Th. Lundestad		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

x for nevnte bygg Blokk I.

☐ for følgende del av nevnte bygg

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår utvendig planeringsarbeide, og terenget må få fall fra mur 2-3 m.

Dette arbeid må være fullført innen snarest d.å.

Halden den 17/9-75

Sendes:

- x byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ bergmeistermyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Refno 1750 Halden		68	4	1+2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	12/11-74	dato 16/2-75 sak 43/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Th. Lundestad	Nils Ankersgt.4 1750 Halden	83785

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Øistein Lundestad	Storgt.2 1750 Halden	84614

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Th. Lundestad	Nils Ankersgt. 4 1750 Halden	83785

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg Boligblokk 30 stk leiligheter.
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår noe finplanering.

Dette arbeid må være fullført innen

Halden den 2/3-76

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

FOR BYGNINGSSJEFEN
bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
[illegible] 1750 [illegible]		[illegible]	4	1+2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
[illegible]	[illegible]	[illegible]	dato [illegible] sak [illegible]

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Th. Lundestad	N[illegible] Eikeveg[illegible] 1750 Halden	83785

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mariell[illegible] stad	Storg[illegible] 1750 Halden	84614

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Th. Lundestad	[illegible] Eikeveg[illegible] 1750 Halden	83785

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg Boligblokk 30 stk leiligheter.
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Det gjenstår noe finplanering.

Dette arbeid må være fullført innen

[illegible] den [illegible]

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

FOR BYGNINGSSJEFEN

bygningssjef

KFS-blankett B-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sam & Steinersen A/S, Oslo

Halden kommune

Byggesak

AF Bygg Glomsrød
Grønland 1
1767 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2009/6717-34	060/0004	Chris Dat Ngo, 69 17 47 23	06.10.2010

Ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: **Refneveien 40, 1771 HALDEN**	Gnr **060**	Bnr **0004**	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art **Utvidelse av balkonger og fasadeendring på Refne Borettslag nr 40&42**		
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato: Rammetillatelse: 03.11.2010 Igangsettingstillatelse nr1: 03.11.2009 Igangsettingstillatelse nr2: 13.11.2009 Igangsettingstillatelse nr3: 15.12.2009	Vedtaksnr: 2009/317 2009/318 2009/328 2009/355
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). Det vises til innsendte anmodning om ferdigattest datert 09.09.2010 og vedlagte kontrollerklæring(er).	

	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen

Asbjørn Montelius
leder

Chris Dat Ngo
avd.ingeniør

Kopi til:
Refne BRL Refneveien 40/42 1771 HALDEN

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.

Halden kommune
Byggesak

Ingeniørfirma Knobel AS
Hofgårdløkkveien 6
1777 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/4152-4	060/0004	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	23.05.2017

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 18.05.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for rehabilitering av bad, toalettrom og vaskerom i to boligbygg med til sammen 30 boenheter. Utskifting av samtlige rør i sjakter med tilhørende tekniske installasjoner.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Refneveien 40 a,b, 1771 HALDEN	060	0004		

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 01.08.2016, vedtaksnr: 2016/151.

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

Klageadgang
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

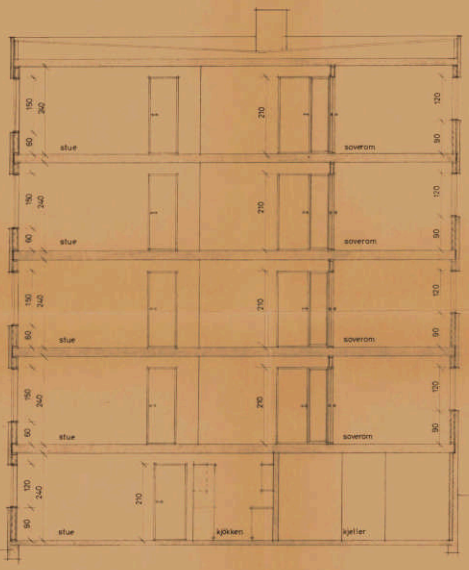
Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

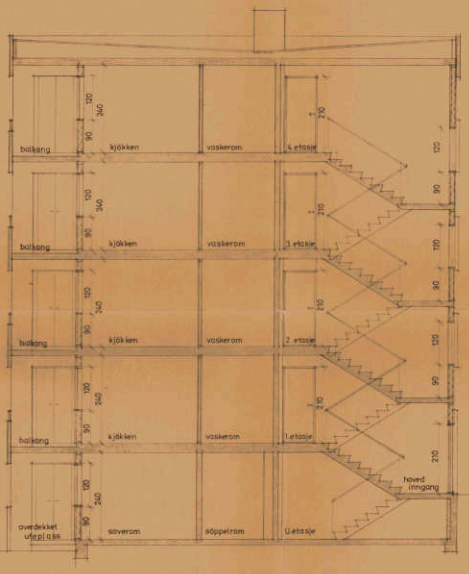
Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Kopi til:

Mona Bech	Økonomi og plan
Siri Lindberg	Økonomi og plan
Willy Elders	Miljø og landbruk
Mona Øraas	Geodata
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Elisabeth Svendsen	Kommunalteknikk
Per Olaussen	Renovasjon



SNITT A-A 1:50



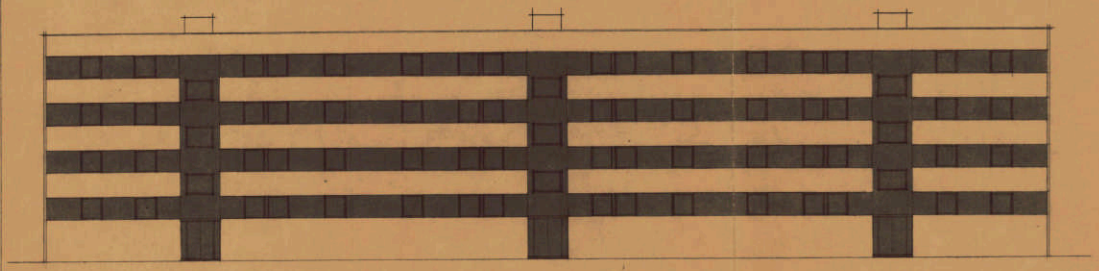
SNITT B-B 1:50

TEGN. NR. 04

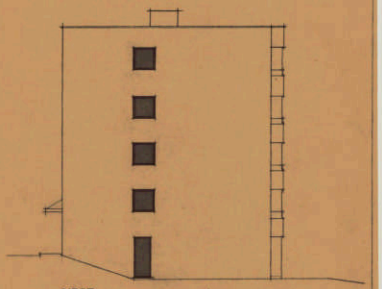
SNITT 1 100
HALDEN 15.5.1973
DISTEIN RUSTAD
ARKITEKT MNAL

BOLIGBLOKKER REFNE

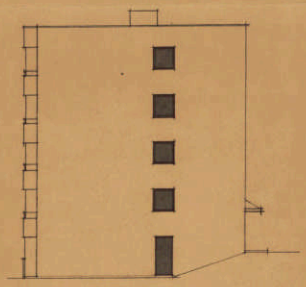
0 50 100 Plotted dimensions 1:1 or dense tmpxlen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



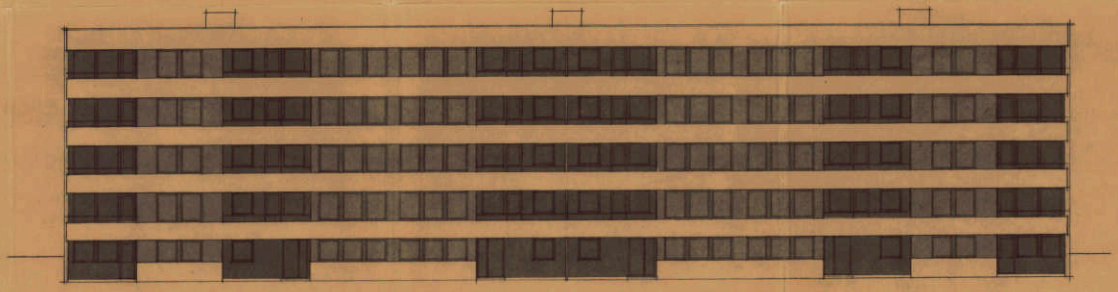
NORD 1:100



VEST



ÖST



SYD

TEGN. NR.05

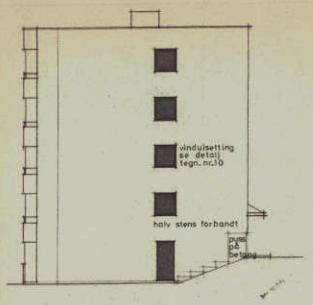
FASADER 1:100
HALDEN KORR. 28.9.73

ØISTEIN RUSTAD
ARKITEKT MNAL

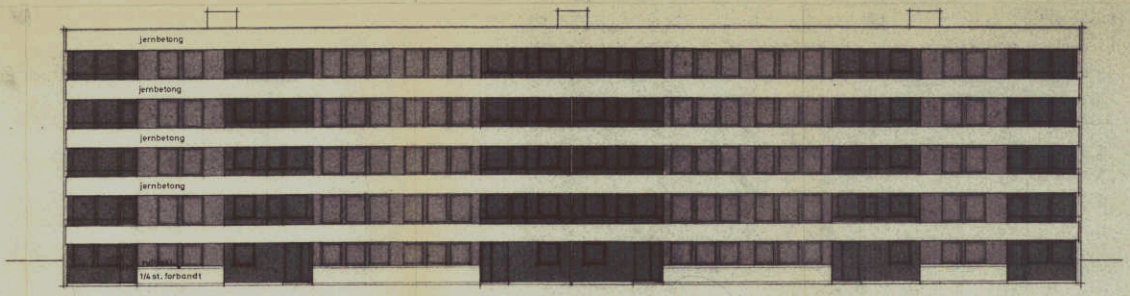
BOLIGBLOKK REFNE

0 50 100 Påtrykt i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.

Dana Scanning AS



ÖST



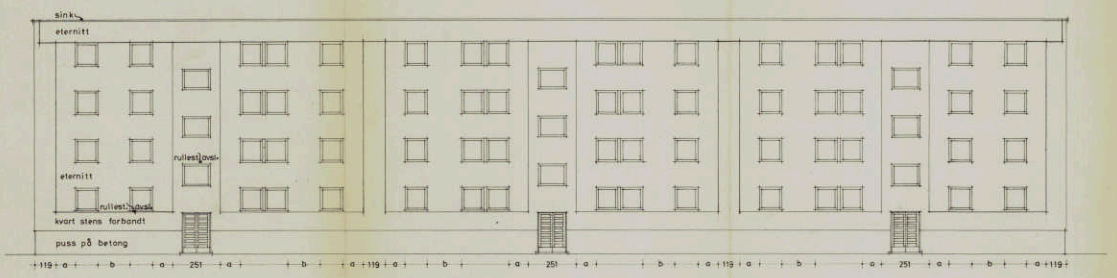
SYD

TEGN. NR.05 B.

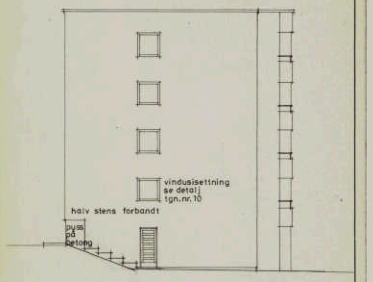
FASADER 1:100
HALDEN KORR. 28.9.73, 16.1.75.
ØISTEIN RUSTAD
ARKITEKT MNAL

BOLIGBLOKK REFNE

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



MOT NORD



MOT VEST

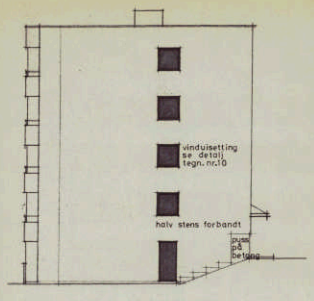
TEGN. NR. 05 A.

ENDRING AV FASADER 1:100
HALDEN 14.1.75, korr. 15.1.75, 20.2.75

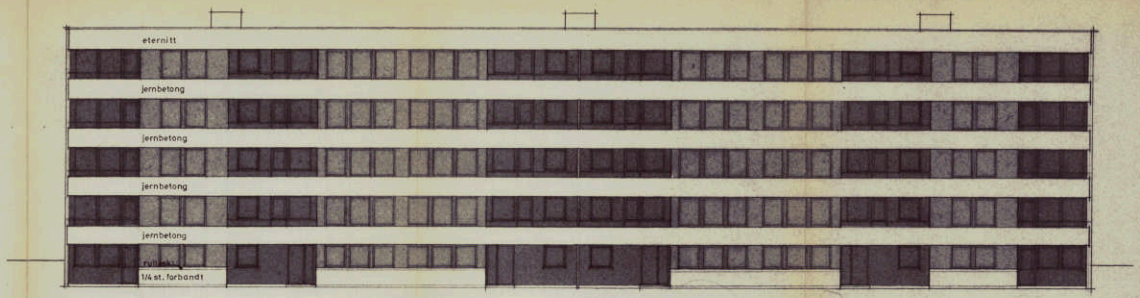
ØISTEIN RUSTAD
ARKITEKT MNAL

BOLIGBLOKK I. REFNE.

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



ÖST



SYD

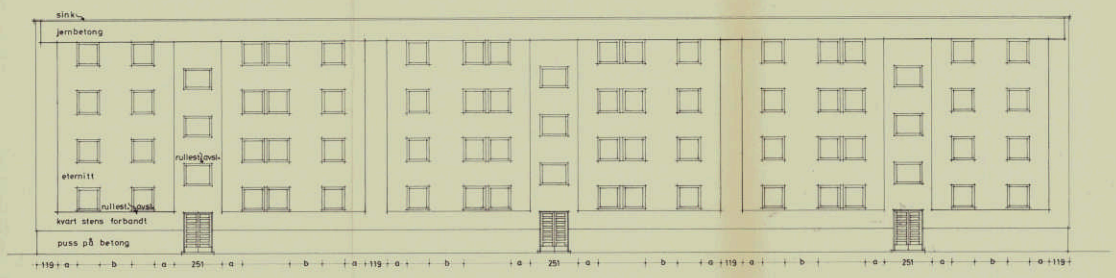
TEGN. NR.05 B.

FASADER 1:100
HALDEN KORR. 28.9.73, 16.1.75, 20.2.75.

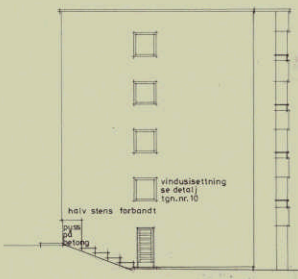
ÖISTEIN RUSTAD
ARKITEKT MNAL

BOLIGBLOKK REFNE

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



MOT NORD



MOT VEST

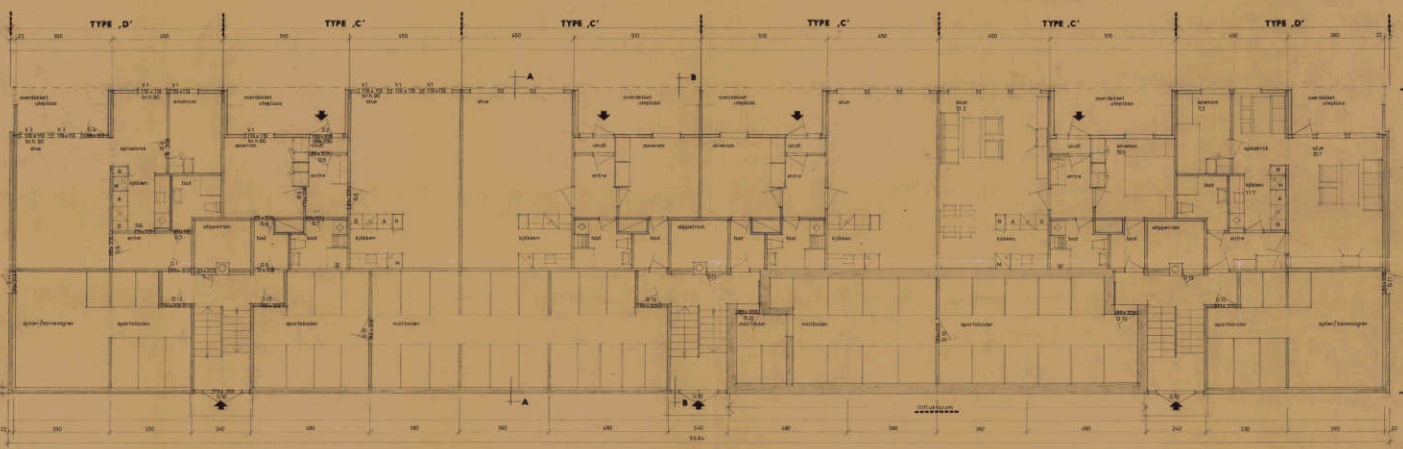
TEGN. NR. 05 A.

ENDRING AV FASADER 1:100
HALDEN 14.1.75, korr. 15.1.75

ØISTEIN RUSTAD
ARKITEKT MNAL

BOLIGBLOKK I. REFNE.

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

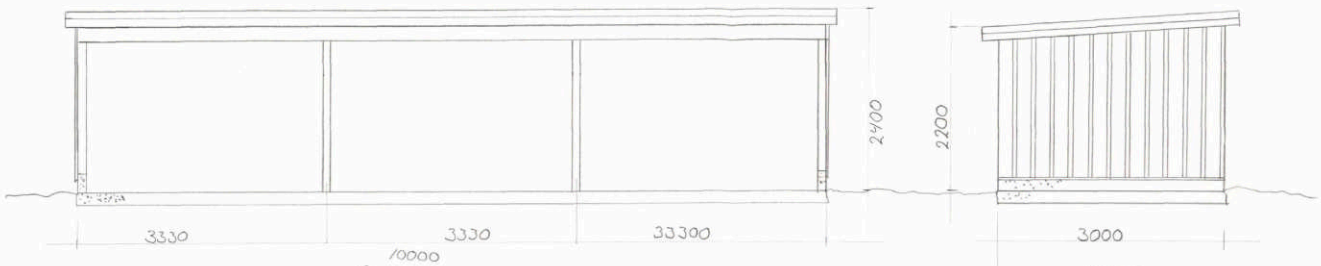


PLAN UNDERETASJE 1:50

TEGN. NR. 02

UNDERLAG DATERT 1. 10
HALDEN 15. 5. 1972, 28. 9. 73
DISTRIKT: RUSTAD
ARKITEKT: HAAG

BOLIGBLOKK REFNE

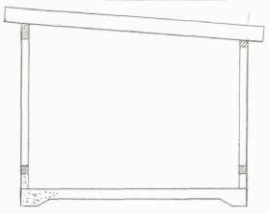


FASADE

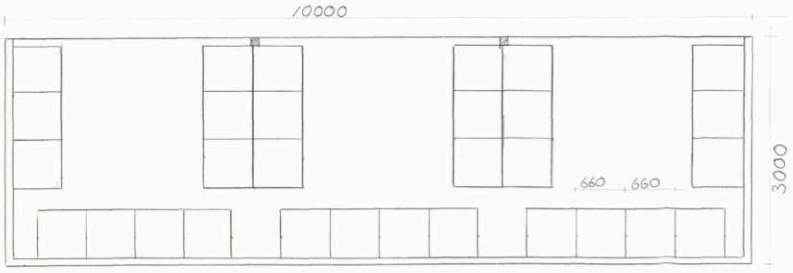
FASADE



FASADE



SNITT



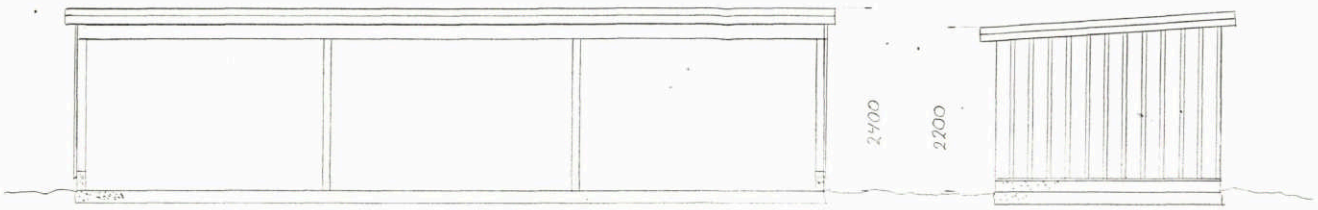
PLAN

REFNE BORETSLAG
REFNEVN. 42

1:50

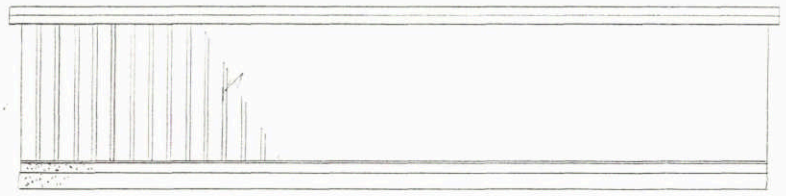
DATO 06.05.96

Trond Arne Skogheim

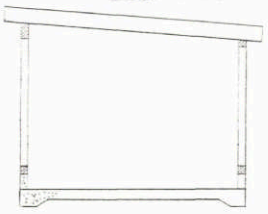


FASADE

FASADE

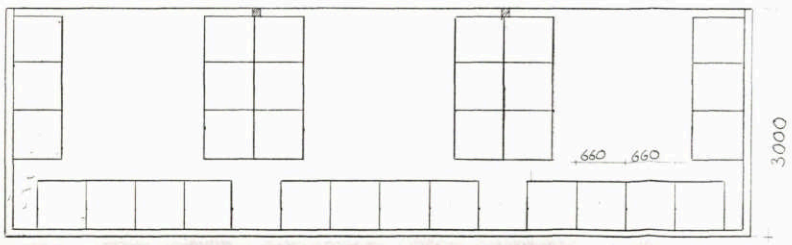


FASADE



SNITT

10000

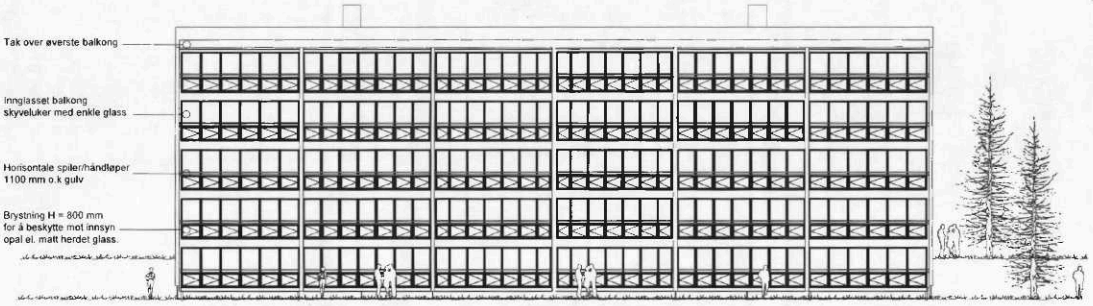


PLAN

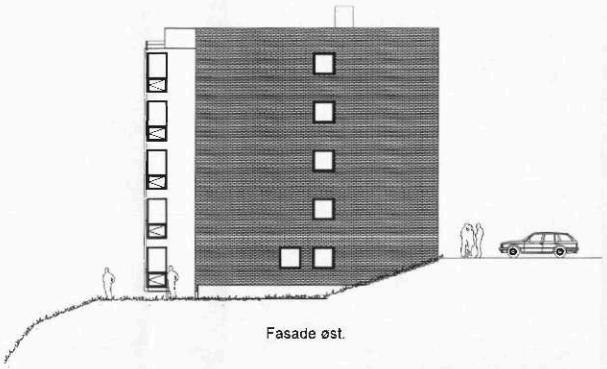
REFNE BORETSLAG REFNEVN. 42	1:50	DATO 060596 Trond Arne Skogheim

VEDLEGG E-2

12 OKT. 2009



Fasade mot syd.



Fasade øst.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

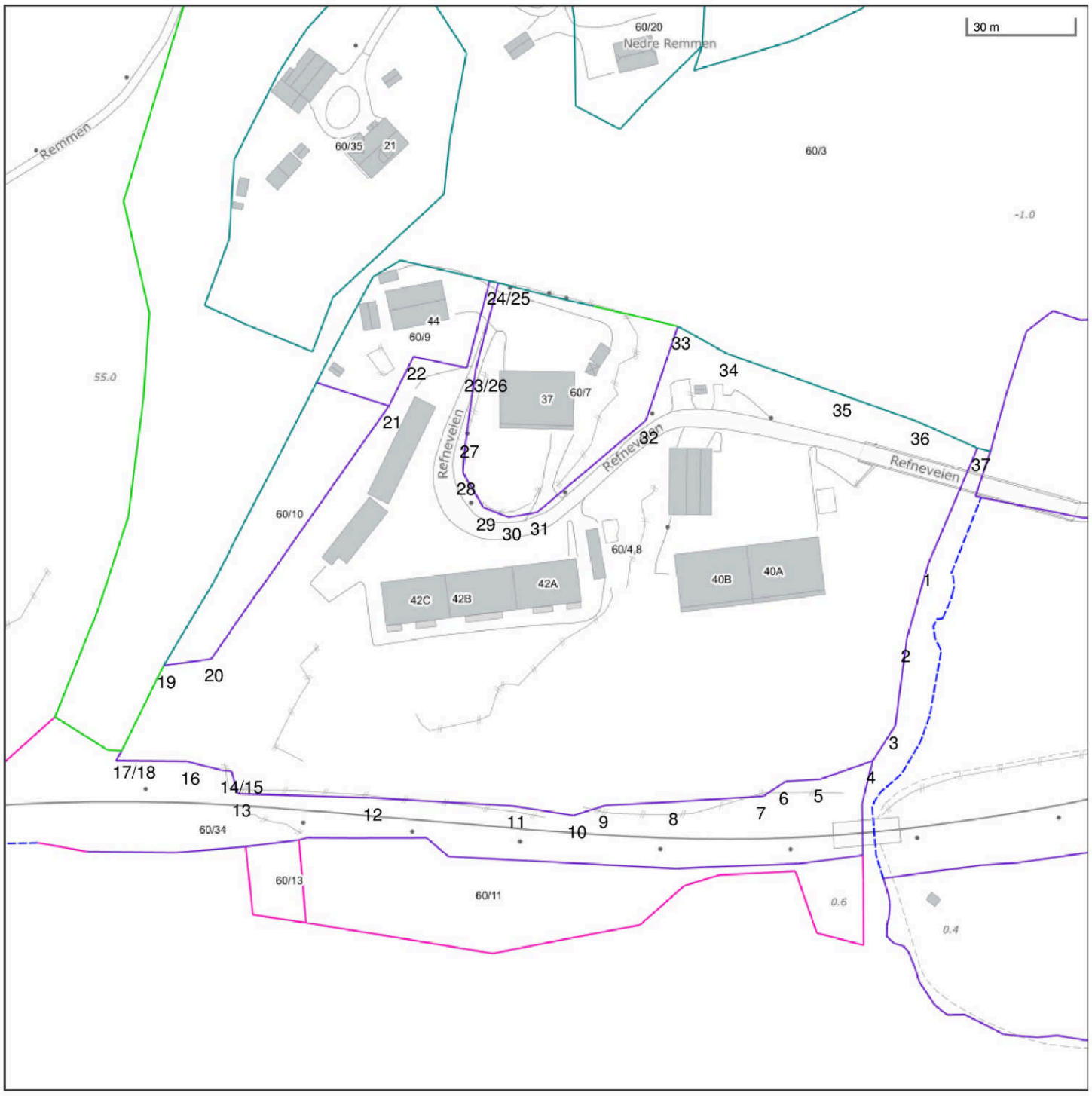
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utsparringsmål beregnes av utførende.

NYE BALKONGER
- REFNEVN 40

PROSJEKT: Rehab. Refne BRL Refnevelen 40, 1771 Halden Halden kommune.	TEGN.VEDR.: Fasader.		MÅLESTOKK: 1:200	DATO: 30.01.09	ORG.FORMAT: A-3
TEGN.STATUS: Anbudstegning.	moth ARKITEKTER A.S SIVILARKITEKT MNAL/NAL	Storgt. 4A. 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 Fax nr: 69 17 67 73 E-post: mothark@halden.net	TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR:
			SAKSNR: 08017	TEGN.NR: 13	VEDLEGG NR.: 04

Utskriftsdato: 27.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 60/4//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	20 678,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555658	**Øst**	634939	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6555684,69	635055,09	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,25	
2	6555663,06	635049,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,28	
3	6555638,35	635047,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,83	
4	6555628,29	635041,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,71	
5	6555622,5	635026,61	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,82	
6	6555621,53	635016,77	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,89	
7	6555617,19	635010,67	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,49	
8	6555614,74	634985,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,07	
9	6555613,03	634966,13	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,66	
10	6555609,84	634957,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,46	
11	6555611,96	634940,03	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,32	
12	6555612,81	634899,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,46	
13	6555612,6	634862,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,42	
14	6555618,88	634860,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,58	
15	6555619,12	634857,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	
16	6555621,25	634847,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,05	
17	6555620,75	634827,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,10	
18	6555623,58	634828,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,25	
19	6555648,04	634839,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,81	
20	6555650,38	634853,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,55	
21	6555723,58	634900,97	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	87,40	
22	6555737,71	634907,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,53	
23	6555735,07	634922,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,42	
24	6555759,88	634928,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,42	
25	6555759,44	634930,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
26	6555734,64	634925,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,41	
27	6555716,1	634923,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,64	
28	6555705,54	634922,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,58	
29	6555695,92	634928,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,38	
30	6555693,37	634935,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,75	

31	6555695,08	634943,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,21	
32	6555722,06	634973,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,19	
33	6555748,84	634981,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,98	
34	6555741,74	634995,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,70	
35	6555731,5	635028,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,94	
36	6555724,44	635050,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,47	
37	6555717,57	635067,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,53	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR REMMENDALEN, HALDEN KOMMUNE.

§ 1. Område for Kommunalteknisk virksomhet.
Kloakkrenseanlegg.

a) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning.

b) Den del av området som ikke benyttes til tekniske anlegg bør utformes slik at de harmonisk binder de omliggende friluftsområdene sammen.

§ 2. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet: 18. november 1976.

J. Skodalski.

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR REFNE, GNR.60, BNR.4 OG 8 I HALDEN KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2.

Byggelinjeavstand fra regulert veg skal være minimum 5 meter.

§ 3.

Bygningsrådet kan tillate innredet lokaler til servicefunksjoner så som butikker, barneinstitusjoner etc. samt mindre verksteder o.l. som ikke, etter bygningsrådets skjønn, er til ulempe for naboene.

§ 4.

Bebyggelsen skal være konsentrert blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer. Hvor terrenget tilsier det kan det tillates innredet underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5.

Antenner for radio/tv etc. skal være fellesanlegg.

§ 6.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 7.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser når dette finnes rimelig eller påkrevet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Halden kommune.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 6. august 1970

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR REFNE II, GNR. 60, BNR. 7 I HALDEN KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2.

Bygningsrådet kan tillate innredet lokaler til servicefunksjoner så som butikker, barneinstitusjoner etc. samt mindre verksteder o.l. som ikke, etter bygningsrådets skjønn, er til ulempe for naboene.

§ 3.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer. Det tillates innredet underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4.

Antenner for radio/T.V. etc. skal være fellesanlegg.

§ 5.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet: 17. desember 1975

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 60/4
Adresse: Refneveien 42B
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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.

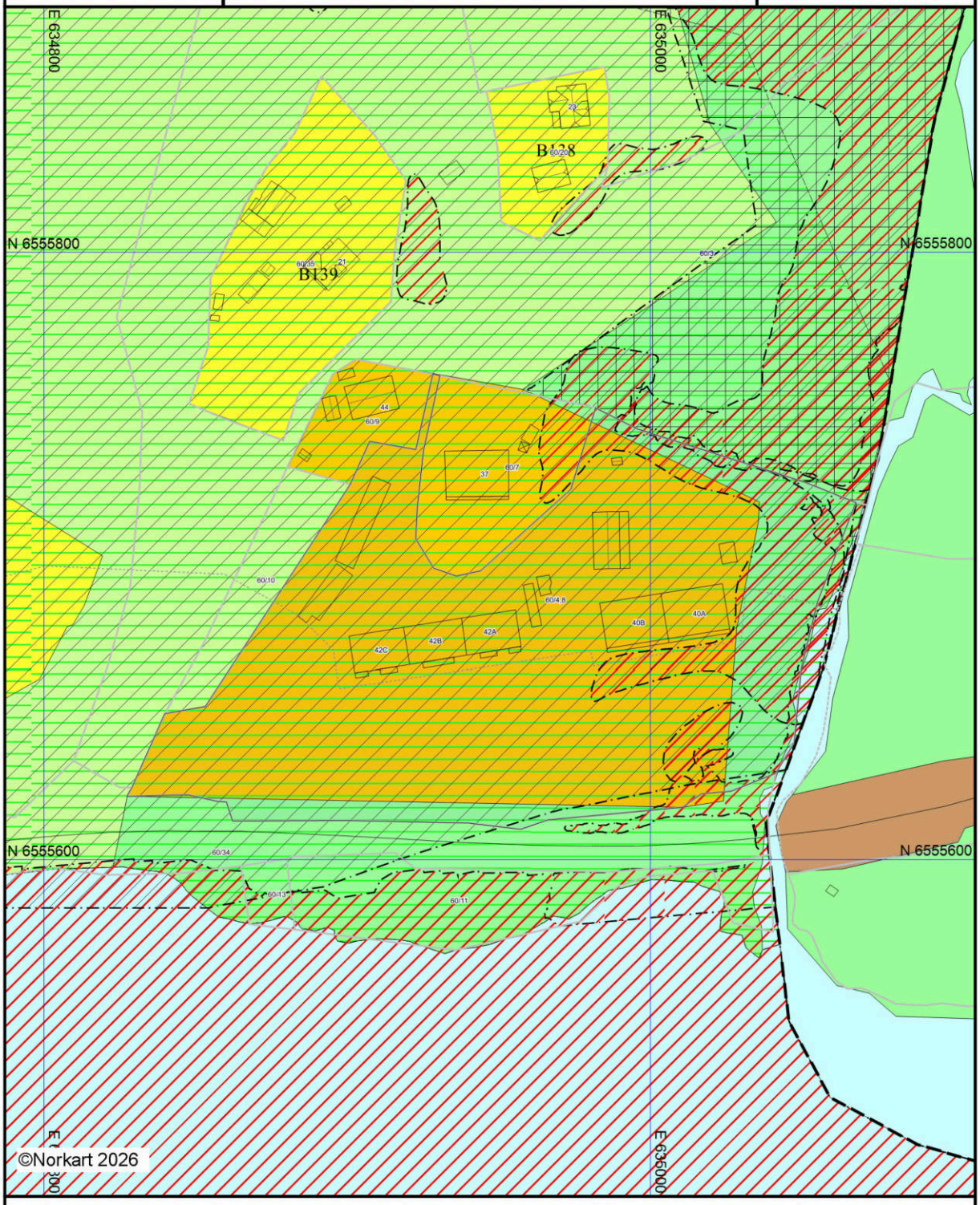
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/4
Adresse: Refneveien 42B
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- Grense for retningslinjeområde
- Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværer
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Bane- nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Bygninger

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

MÅLEBREV – KART

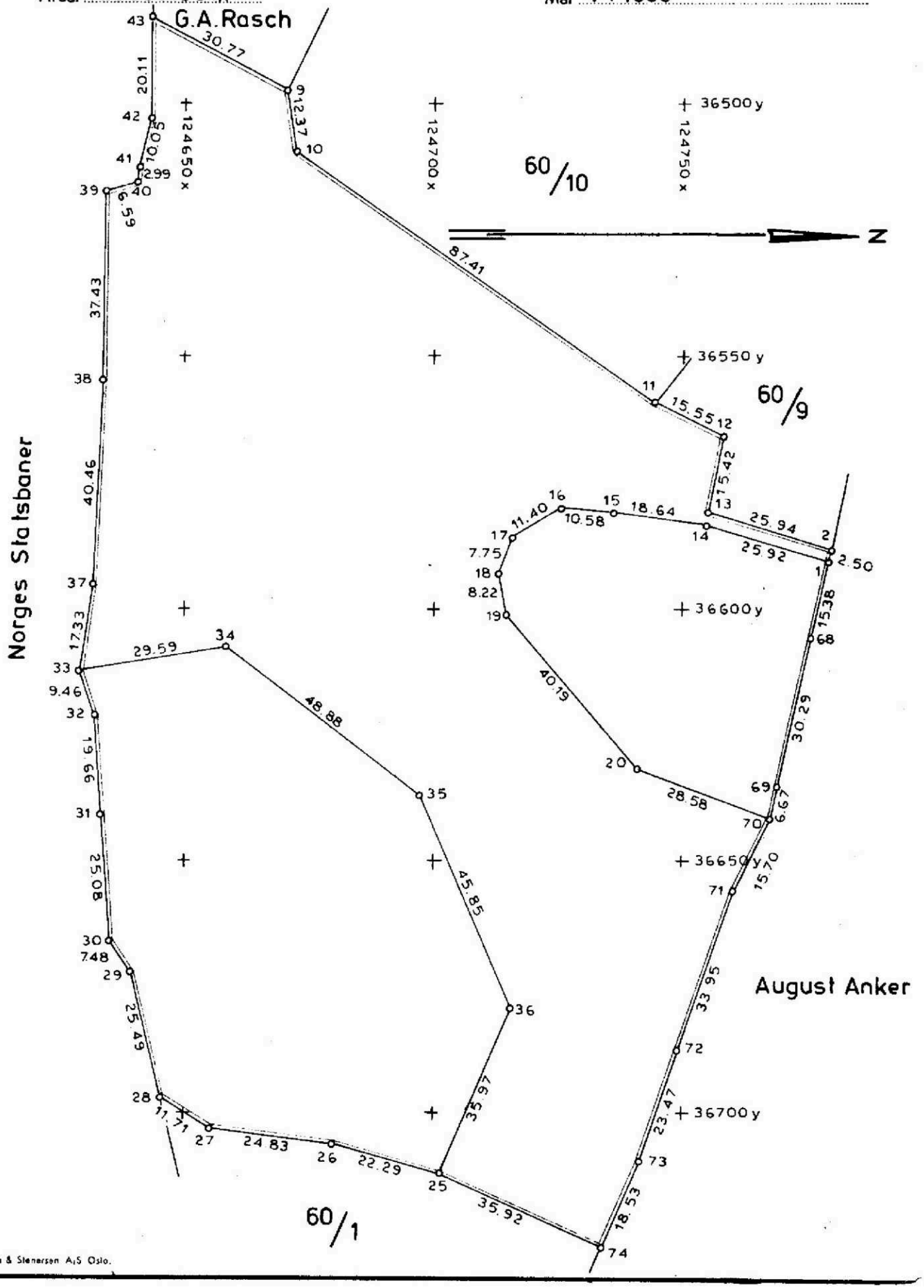
M.nr. 214/73

Kartpl. AB - 48

Parsell ..... av. ..... gnr. ..... bnr. .....

Bruksnavn Refne gnr. 60 bnr. 4.7.8

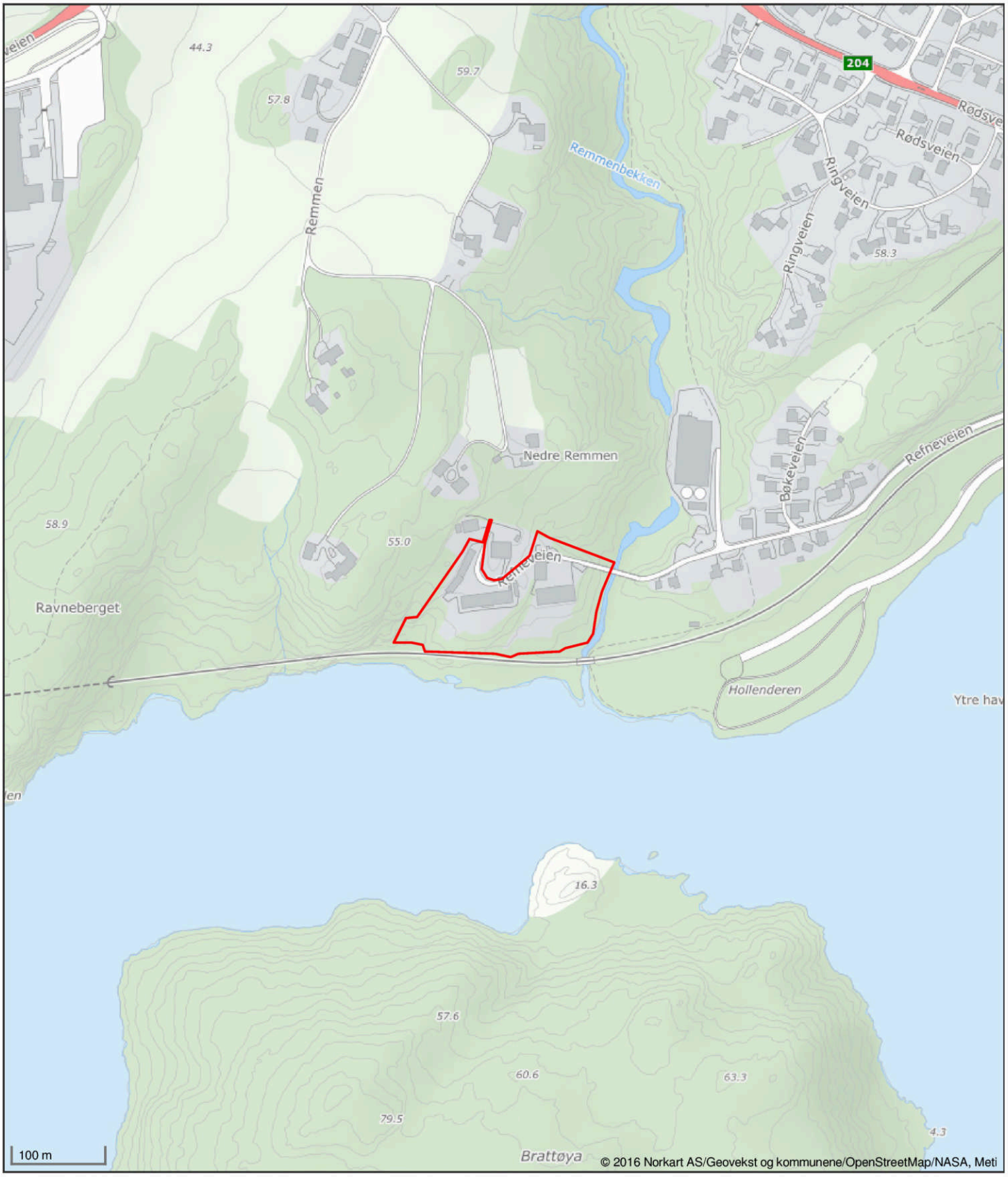
Areal 23368.55 m² Mål 1 : 1000



Sem & Stenersen A/S Oslo.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 60/4//



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

HALDEN KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)

med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)

og 4.3.2024 kommunal- og distriktsdepartementet

INNHOLD

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner

1.1 Formål 4
1.2 Definisjoner 4

Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav

2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel 5
2.2 Krav om reguleringsplan 6
2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid 8
2.4 Rekkefølgekrav 11

Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler

3.1 Utbyggingsavtaler 12

Kap. 4 Utearealer

4.1 Minste uteoppholdsarealer 13
4.2 Parkering 14

Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø

5.1 Arkitektur og landskapstilpasning 16
5.2 Verneverdig bebyggelse 16
5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap 17

Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser 18
6.2 Sikkerhet mot naturpåkjenninger 19
6.3 Håndtering av overvann 19
6.4 Støy og luftkvalitet 20
6.5 Vann, avløp og renovasjon 20
6.6 Landskap og grønnstruktur 21
6.7 Miljøkvalitet og natur 21

Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst

7.1 Kollektivtransport 22
7.2 Sykkel 22
7.3 Gangforbindelser 22

Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag

8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag 23
8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag 24

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

9.1 Bebyggelse og anlegg 25
9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 32
9.3 Grønnstruktur 32
9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) 33
9.5 LNF-Spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF) 35
9.6 LNF-Spredt næringsbebyggelse (LSN) 36
9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag 37

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner 39
10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner 40
10.3 Hensynssoner for kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser 41
10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging 42

Kap. 11 Reklame og skilt

11.1 Definisjoner 43
11.2 Generelle bestemmelser 43
11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt 44

Vedlegg

Vedlegg 1 *Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel*

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

Vedlegg 4 *Illustrasjon som viser byggegrense mot sjø og strandsonegrensen, samt sone 1-3*

Vedlegg 5: *Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål*

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

Forsidebilde: Tista elv, himmel, trær og skog, videregående skole, industri, bygg under oppføring *(Halden kommune)*.

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, samtidig som planen ivaretar de nasjonale og regionale føringene. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift gir sentrale bestemmelser for planlegging, saksbehandling og gjennomføring av arealplaner og byggesaker. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal gi en utdyping og videre presisering av de sentrale bestemmelsene for best mulig tilpasning av detaljplanlegging og byggesaksbehandling til lokale forhold.

Kommuneplanens arealdel skal sikre at Halden kommune har en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune. Arealplanleggingen skal også sikre sosial bærekraft. De langsiktige målene er:

- Arealdelen skal sikre utvikling av en kompakt by. Områdene Brødløs, Risum og Tistedalen skal tilrettelegges innenfor tettstedsgrensen som bydelssenter i planperioden.
- Det skal legges til rette for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen.
- Arealdelen skal legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling.
- Arealdelen skal legge til rette for å bygge opp kommunens sterke jord- og skogbruksverdier.
- Arealdelen skal ivareta kommunens rike kulturlandskap.
- Arealdelen skal sikre ivaretakelse av Halden kommunes historiske kulturarv

Målene skal realiseres innenfor Parisavtalens klimamål, og det skal være en restriktiv holdning til omdisponering av dyrket mark. Naturlandskap, naturverdier og biologisk mangfold skal ivaretas og sikres som verdier for befolkningen.

§ 1.2 Definisjoner

a) *Fortetting:* Med fortetting menes fradeling av nye tomter for oppføring av ny boligbebyggelse, oppføring av nye boenheter på eksisterende tomter, samt oppdeling av boenheter i eksisterende bygninger.

b) Byggegrense mot sjø og vassdrag: Byggegrensen mot sjø og vassdrag fremgår av plankartet. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense langs sjø, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

c) Strandsonen: Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 28.5.2021, framgår av plankartet.

d) Landbrukseiendom: Eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal.

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

§ 2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel (Pbl. § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Planen gjelder fra det tidspunkt kommunestyret har fattet vedtak.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Planbeskrivelsen er en del av kommuneplanen. Ved tolkning av planen er det nødvendig å gjøre en helhetlig vurdering av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

2.1.1 Alle arealer skal beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 *Areal og volumberegninger av bygninger* og veilederen «Grad av utnytting» dersom ikke noe annet fremgår av bestemmelsene nedenfor.

2.1.2 Kommunedelplan for sentrum vedtatt 9.3.2017 går ved motstrid foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus, jf. pbl. § 1-5.
Følgende unntak gjelder:

- Kommuneplanens bestemmelse i § 6.2.1 om laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv gjelder foran sentrumsplanen § 2.13, siste ledd.

Reguleringsplaner som skal gå foran kommuneplanen ved motstrid er listet opp i vedlegg 1a og 1b. Disse reguleringsplanene gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller planer på punkter der reguleringsplanen er taus.

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

- For reguleringsplaner i vedlegg 1a gjelder reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.
- For reguleringsplaner i vedlegg 1b gjelder kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.
- Rekkefølgekravet i § 2.4 gjelder.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

For eldre reguleringsplaner, som ikke er listet opp i vedlegg 1, vil kommuneplanen gå foran ved eventuelle motstrid. Der reguleringsplanen har satt en høyere utnyttingsgrad enn den

generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil utnyttingsgraden i reguleringsplanen likevel gjelde.

Retningslinjer

- *For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, og LNF-formål gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.*
- *Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for tiltak som behandles etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De samme tiltakene kan også kreve søknad om og tillatelser etter sektorlov.*

§ 2.2 Krav om reguleringsplan (Pbl. § 11-9)

2.2.1 Plankrav

Følgende typer tiltak utløser krav om reguleringsplan, uavhengig av arealformål:

Generelt

1. Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige[1] virkninger for miljø og samfunn.
2. Tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for områdets karakter og boligtypologi, bygningsstruktur, byggeskikk eller kulturmiljø.
3. Tiltak som berører fredete kulturminner.

Boligbebyggelse

4. Etablering av ny boligbebyggelse ved oppføring av nye boliger eller oppdeling av bruksenheter i eksisterende bebyggelse dersom tiltaket fører til at det etableres 4 eller flere nye boenheter.
5. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) i områder hvor det etter kommunens skjønn ligger til rette for fortetting med 4 eller flere nye boenheter.
6. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 4 eller flere nye boenheter.
7. Fortetting i kulturhistorisk viktige områder, jf. også kap. 5.
8. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) og opprettelse av ny eiendom i bestemmelsesområdene B100-B219[2].

Fritidsbebyggelse

9. Etablering av 3 eller flere nye fritidsboliger og/eller enheter.
10. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 3 eller flere nye fritidsboliger og/eller enheter.

[1] Jf. plan- og bygningsloven § 12-1, tredje ledd.
[2] Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

Nærings- og forretningsbebyggelse, samt bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting

11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m^2 til eksisterende bebyggelse for næring, forretning, offentlig/privat tjenesteyting og idrettsanlegg.
12. Oppføring av bebyggelse for næring og forretning, samt for offentlig/privat tjenesteyting over 200 m^2 BRA.
13. Bruksendring, endring eller utvidelse av tidligere drift som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

14. Oppføring av driftsbygning over 2000 m^2 BRA til landbruksformål.

Råstoffutvinning

15. Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning, eller oppstart av nye områder. Plankravet gjelder ikke etablering av massetak som er behandlet etter landbruksveiforskriften, og som er nødvendig i forbindelse med bygging og vedlikehold av det enkelte veianlegg og eventuelle tilgrensende landbruksveier. Dersom masseuttaket overstiger 10 000 m^3, foreligger det plankrav.

Andre typer tiltak

16. Anlegg av veg og parkeringsplass som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.
17. Etablering av nye småbåthavner, småbåtanlegg, eller utvidelse av nåværende småbåthavner og småbåtanlegg.
18. Graving, mudring, utfylling og andre tiltak i sjø og vassdrag som kan få vesentlige negative konsekvenser for naturmiljø eller friluftsliv.
19. Etablering av deponier, inkludert massedeponier.
20. Etablering og utvidelse av campingplasser.

Sponvika

Følgende bestemmelser gjelder særskilt de deler av Sponvika som er avgrenset som område med behov for områderegulering, jf. § 2.2.3:

21. Oppdeling av bruksenheter (evt. i forbindelse med bruksendring) som medfører at det etableres 2 eller flere nye bruksenheter.
22. Opprettelse av mer enn 1 ny grunneiendom for bolig/fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektet fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
23. Oppføring av mer enn 1 ny bolig eller fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektet fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

2.2.2 Unntak fra plankrav

Unntatt fra plankrav, jf. § 2.2.1, er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, der det etter kommunens vurdering virker åpenbart unødvendig å stille krav om reguleringsplan.

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

a) For følgende områder skal det vurderes å utarbeide områderegulering før detaljregulering:

- **Sponvika**, der avgrensningen av området framgår av delrapport 2 til kommuneplanens arealdel; *«Formålsendringer for sjøarealer i Sponvika»*.
- **Områdesenter Brødløs**
- **Infrastruktur Vaterland-Risum**
- **Grønland**
- **Jernbanetomta**
- **Sørlifeltet/Isebakke**

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

Rekkefølgekrav for nødvendige tekniske anlegg og blå/grønn infrastruktur skal innarbeides i reguleringsplanen. Planen skal sikre at følgende nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert:

- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering.
- Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Anlegg for drikkevann, avløp og vann for brannslokking. VA-anlegget skal etableres i henhold til kommunens VA-norm i tilfeller der boligens anlegg skal kobles til offentlig nett.
- Overvannshåndtering og blågrønnstruktur.
- Arealer for lek og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø mv.) og/eller ivaretakelse av kulturminner.

Hva som anses som nødvendige tiltak fastsettes i reguleringsplanen. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen, eksempelvis dekke et behov eller dempe en ulempe.

Rekkefølgekravene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

2.3.2 Estetikk og arkitektur

Estetikk og arkitektur skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner.

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utarbeides en stedsanalyse, landskapsanalyse og/eller kartlegging av grønnstruktur.

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

Fjernvirkningen av tiltaket skal illustreres i planbeskrivelsen på en egnet måte.

Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og store terrenginngrep unngås.

I reguleringsplanene skal det stilles krav om at vegetasjonen ivaretas og beholdes under byggeperioden så langt det er praktisk mulig.

2.3.5 Overvannshåndtering og flomfare (pbl. § 11-9, pkt. 3)

I reguleringsplanen skal det redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst, og planen skal identifisere og sikre arealer med hensyn til flomfare, stormflo og overvannshåndtering.

Ved regulering skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer.

2.3.6 Skred- og rasfare

Skredsikkerhet, områdestabilitet og bebyggbarhet skal utredes og dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

- *NVEs gjeldende veiledere og retningslinjer om flom og skred skal legges til grunn for vurderinger og dokumentasjon av flom- og skredsikkerhet. Dette omfatter f.eks. retningslinje 2-2011 Flaum og skredfare i arealplaner, veileder 1/2019 - Kvikkleireveilederen, veileder for utredning av skredfare i bratt terreng (2020), - eller reviderte versjoner av disse.*

2.3.7 Sikker byggegrunn

I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det ved regulering utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet, jf. også § 6.2.

I reguleringsplanen skal det gis rammer og bestemmelser som skal sikre at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader.

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. Utfylt sjekkliste for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.

2.3.9 Renovasjonsløsninger

Ved etablering av ny konsentrert bebyggelse skal det i planen stilles krav om å etablere felles renovasjonsløsninger. Vurdering av løsning skal gjøres i samråd med renovasjons- og veiavdelingene.

Planen må redegjøre for minsteavstand til nærmeste bebyggelse og sikre tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbiler mv.

2.3.10 Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

2.3.11 Masseforvaltning

Reguleringsplanen skal sikre at lokalisering og drift av masseuttak, massemottak/deponi optimaliseres med hensyn til transport, økonomi, miljø, gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljøer, landskap og natur og naturressurser.

Reguleringsplanen må inneholde en masseforvaltningsplan. Overskuddsmasser skal som hovedregel utnyttes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder. Masseforvaltningsplanen må synliggjøre hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvor de eventuelt skal plasseres. Overskuddsmasser bør fortrinnsvis sorteres innenfor planområdet og gjenbrukes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

Effektene av tiltaket på naturmangfold skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner, jf. også naturmangfoldloven.

Ved gjennomføring av reguleringsplaner og kommunedelplaner skal planen avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning. Dette kan omfatte støy, luftkvalitet, utslipp, avfallshåndtering, grunnforurensning og påvirkning på naturmangfold mv. Vurdering av behovet for oppfølging og tiltak skal omfatte både byggeperioden og etter at tiltaket er gjennomført.

I reguleringsplanarbeidet skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomsten. Konsekvensene av tiltaket må vurderes ut fra miljømålet for vannforekomsten, jf. vannforskriften § 12.

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 m^2 skal det i forbindelse med plansaken utarbeides en mobilitetsplan.

Retningslinjer:

a) Mobilitetsplanen skal tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.
b) Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnete mål om økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen.

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

Detalj- og områdereguleringer skal utarbeides i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale veiledere og maler. Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige.

Nyttige linker:

- Veiledningssiden plan

Retningslinjer til § 2.3:

Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner. DOK er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid. Kartgrunnlaget skal sikre en kunnskapsbasert og effektiv planlegging og saksbehandling.

§ 2.4 Rekkefølgekrav (Pbl. § 11-9, pkt. 4)

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

a) Etablering av nye boligområder skal ta hensyn til skolekapasiteten i skolekretsen området tilhører.

b) Områdene som er angitt i tabellen nedenfor skal utbygges i følgende rekkefølge og med hovedsakelig følgende bygningstyper:

PERIODE/GRUPPE	OMRÅDE	TYPE BEBYGGELSE
Gruppe 1: 2023-2030	Grimsrødhøgda (B11)	Småhusbebyggelse
	Brekkerød (B40)	Eneboliger
	Brønnhøyden (B6)	Eneboliger
	Tistedal (B21)	Leiligheter
	Folkvang skole (B3)	Leiligheter
	Oreid (B25)	Småhusbebyggelse/Leiligheter
	Remmen (B16)	Eneboliger
	Oreid (B23)	Eneboliger/småhusbebyggelse
Gruppe 2: 2031-2040	Strupe (B17 og B18)	Eneboliger/småhusbebyggelse
	Øberg skole (B13)	Leiligheter
	Ulvås (B15)[3]	
Gruppe 3: Etter 2040	Vold skog (B5)	Eneboliger
Gruppe 4: Hele perioden	Sponvika (B14 og B39)	Eneboliger

De enkelte feltene skal bygges ut i den rekkefølge som framgår av periodiseringen.

Strupe (B17 og B18) skal detaljreguleres basert på en områdeplan, og utbygging skal skje trinnvis. Hovedvegsystem/adkomstveger for området skal forsøkes løses i en områdeplan. Områderegulering iverksettes snarest.

[3] Jf. Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak av 4.3.2024 om innsigelse til arealdelen.

Feltene B19 og B26 i Eskeviken kan ikke igangsettes for regulering før tilfredsstillende infrastruktur (veg, vann og avløp) til feltene er etablert.

Før det gis kan byggetillatelse i feltene B14 og B39 i Sponvika skal gang- og sykkelvei til E6 være etablert[4].

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

a) Utbygging i eksisterende næringsområder
Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettet prioriteres før nye områder tas i bruk.[5]

b) Flingtorp (BN1)
Området er avsatt for utvidelse av Halden fengsel/kriminalomsorgen.

c) Svingen (BN2)
Området BN2 skal ikke utbygges med næringsbebyggelse før behovet for intercity og transportterminal er avklart.

d) Brekke steinbrudd (BRU1)
Området avsatt til bebyggelse og anlegg, framtidig-råstoffutvinning, Brekke steinbrudd, kan ikke utvides før det er utarbeidet reguleringsplan med rammer for videre drift, vilkår for avvikling, samt opprydding etter avsluttet drift.

Dersom transporten etter utvidelsen skal foregå fra Bakke brygge, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan for utskipningshavn før reguleringsplan for utvidelse av uttak på Brekke kan vedtas.

Retningslinjer til § 2.4.2:
Prioriteringen av næringsområder må ta hensyn til planlagt virksomhet og kapasiteten i de eksisterende næringsområdene.

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

§ 3.1 Utbyggingsavtaler (Pbl. § 11-9, pkt. 2)

3.2.1 Generelt

Når forutsetningene for å inngå avtale til stede, og det anses som hensiktsmessig, skal det skal som hovedregel inngås utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler skal særlig vurderes der vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følges av bestemmelsene for planen, for

[4] Jf. Protokoll fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken.
[5] Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtaler kan inngås for teknisk og grønn infrastruktur, boligsosiale tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak i tråd med det til enhver tid gjeldende vedtak for Halden kommune.

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

Innholdet i utbyggingsavtaler skal være i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementets til enhver tid gjeldende veileder, samt vedlegg til veilederen.

3.2.4 Kostnadsfordeling

Hovedprinsippet for kostnadsfordelingen skal være i tråd med det til enhver tid gjeldende vedtak fattet av kommunestyret om utbyggingsavtaler.

3.2.5 Sosial boligutbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel eller antall av boligene innenfor et avgrenset område.

KAP. 4 UTEAREALER

§ 4.1 Minste uteoppholdsarealer (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende statlige planretningslinjer for barn og unge, veilederen «Barn og unge i plan og byggesak» (KMD) og i samsvar med «Veileder for universell utforming» (KMD) og den til enhver tid gjeldende norm for lekeplasser i Halden. Det skal tas særlig hensyn til nærhet til gang- og sykkelveier, avstand til trafikkerte veier, snarveier og tilgangen til omkringliggende friluftsområder.

Erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at det blir vanskelig å møte dagens eller framtidens behov for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Erstatningsarealet skal ha minst samme kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye lekeplasser og minste uteoppholdsarealer (privat og fellesarealer) skal det tas særlige hensyn til støy, sol- og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer brattere enn 1:3 for lekeplasser og private uteoppholdsarealer, eller smalere enn 10 meter for lekeplasser, areal med ekvivalent

støynivå over $L_{den} \leq$ 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

Definisjoner:
Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager som er i privat eie.
Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap.

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² MUA pr. boenhet på egen tomt. Av dette arealet skal minst 15 m² være privat areal tilhørende egen boenhet.

For etablering av mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.

For etablering av mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr. 150 boenheter.

For etablering av over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass på minimum 4 daa.

Retningslinjer:

- *Felles uteoppholdsarealer skal, spesielt av hensyn til barn og unge, hovedsakelig ligge på bakkeplan.*
- *Uteoppholdsarealene skal ivareta hensyn til alle aldersgrupper.*

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1. Generelle bestemmelser

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller tinglyst avtale om biloppstillingsplass på annen eiendom. Det skal avsettes minimum 18 m² pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og/eller carport. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede skal som hovedregel være minst 4,5 x 6 meter[6].

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser =2 plasser).

Retningslinjer:

- *Parkeringsplasser bør utformes i tråd med standardkravene i Handbok N100 «Veg- og gateutforming» fra Statens vegvesen.*
- *Det kan stilles krav om at en viss andel av parkeringsplassene skal ha ladepunkter, og at disse skal være anlagt før det gis brukstillatelse.*

[6] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

4.2.2 Forretning, kontor og næring

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen i § 4.2.4. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på egen tomt, eller på fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkel- og MC-parkering. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater, forsamlingslokale eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Det stilles krav til tilfredsstillende parkeringsdekning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan, gjelder følgende krav til bil- og sykkelparkering:

ANTALL PARKERINGSPLASSER			
Arealkategori	**Grunnlag pr.**	**Bil/MC**	**Sykkel**
Forretning	100 m² BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
Kontor	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Industri/lager	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
Boligbebyggelse	Bolig < 80 m² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2	Min. 2
	Bolig 80-120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
	Bolig >120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
Småbåthavner	Pr. båtplass	Maks. 0,5	

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

§ 5.1 Arkitektur og landskapstilpasning (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon etter reglene gitt i plan- og bygningsloven. Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Stedskarakterer og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter.

Ved søknad om tiltak skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt.

Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås.
Solceller på tak/vegg omfattes som hovedregel ikke av dette punktet, men bør ha en utforming og kvalitet som er tilpasset omgivelsene.

§ 5.2 Verneverdig bebyggelse (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

For eksisterende bygning som etter kommunens skjønn har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at bygningens originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.

Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å gjennomføre fasadeendring som endrer byggets opprinnelige karakter, med mindre tiltaket innebærer en tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.

På enkelttomter der det er oppført bygg fra før 1930 skal bygninger og anlegg i utgangspunktet bevares.

Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

Saker som gjelder riving, vesentlig om- eller påbygginger, samt dispensasjoner skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

§ 5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

5.3.1 Verdifulle kulturmiljøer omfatter både kulturmiljøer i byen og tettsteder, i jordbrukslandskapet og i skog og utmark.

Ved lokalisering og utforming av tiltak i områder med verdifulle kulturmiljøer skal det legges vekt på hensynet til områdets historiske og kulturelle verdi og tilpasning til omgivelsene.

Ved lokalisering og utforming av tiltak i områder med verdifulle kulturlandskap skal det legges vekt på hensynet til områdets landskapsmessige verdi og det biologiske mangfoldet som er knyttet til kulturlandskapet.

5.3.2 Alle nye tiltak innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk. Dette kan gjelde bygningstypologi, volum, utforming, materialbruk og fargesetting, samt plassering på tomten. Andel grøntarealer i forhold til grå overflater bør tilsvare det historiske områdepreget. Ved tiltak som berører bygninger i slike områder skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.

5.3.3 Områdene med verdifulle kulturmiljøer, avmerket som hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (#1-#15) på plankartet, har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller at de er typiske for sin tid. I disse områdene gjelder følgende bestemmelser:

a) Oppføring av nye boenheter og oppdeling av boenheter på eksisterende tomter er ikke tillatt.
b) Riving av bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for den tidsperioden de ble oppført, er ikke tillatt.
c) Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter kan tillates, under forutsetning av at bebyggelsen tilpasses miljøet.
d) Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.
e) Ved oppføring av nye bygninger etter brann skal plassering og utforming (bygningstypologi, volum, materialbruk mv.) samsvare med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk, jf. første ledd.

Retningslinjer til kap. 5:
a) Byens viktigste landskapstrekk er fjellformasjonene med aksedragene som forkastningene gir, høydedraget med Fredriksten festning, raet som demmer opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsrom der veggene dannes av fjell eller morener. Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.
b) Registre og databaser som viser verneverdige bygninger, nasjonalt og regionalt verdifulle kulturmiljøer og landskap mm. skal legges til grunn:

- *SEFRAK, Askeladden, NB!-registeret, KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), Regionalt verdifulle kulturmiljøer, Utvalgte kulturlandskap i jordbruket, Naturbasen (for verneområder) m.fl.*
- *Kulturhistoriske verdier og fortettingsstrategi (Asplan Viak, 2019)*

c) I områder der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område.

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. ROS-vurderinger skal også dokumenteres ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling i områder hvor det ikke kreves reguleringsplan, eller der reguleringsplan er eldre enn 5 år, hvis ett eller flere av punktene under berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er flomutsatt eller langs elver/bekker.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere feltstyrke enn 0,4 mikrotesla ved gjennomsnittlig strømbelastning.
- Området er ikke tilstrekkelig dekket mht. omkjøringsmuligheter og adkomst for utrykningskjøretøyer.
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 30 grader.
- Tiltaket ligger i innflygningstrasè til helikopterlandingsplass (evt. flyplass).
- Tiltaket ligger i nærområdet til sårbare eller viktige samfunnsobjekter, eller tiltaket er i seg selv et objekt som kan påvirke tilgrensende arealbruk.
- Området har mangelfull trafikksikkerhet, eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikksikkerhet.

Retningslinjer:

I henhold til plan og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold. Støy, støv, radonstråling, forurensning i grunnen, lukt og andre forurensningsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter.

§ 6.2 Sikkerhet mot naturpåkjenninger (Pbl. § 11-9)

6.2.1 Ved etablering av ny bebyggelse langs sjøen og nedre del av vassdragene skal den laveste tillatte kotehøyden for ferdig gulv være 2,5 m.o.h.

Parkeringsanlegg kan etableres under kote 2,5 m.o.h. dersom anlegget sikres mot vanninntrenging.

6.2.2 a) Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå, jf. pbl. § 28-1. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må område- og lokalstabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan før tiltak igangsettes.

b) I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det ved regulering utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og område- og lokalstabilitet.

I reguleringsplanen skal det gis rammer og bestemmelser som skal sikre at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader.

Retningslinje:
For alle planer og tiltak under marin grense (ca. 200 m.o.h.) skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

§ 6.3 Håndtering av overvann (Pbl. § 11-9, pkt. 3)

6.3.1 Tiltakshaver skal redegjøre for planlagt overvannshåndtering ved søknad om byggetiltak. Det må dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

6.3.2 Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp eller etablering av naturbaserte løsninger vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort[7].
Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale overvannsnettet dersom det er kapasitet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

6.3.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

[7] Jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjer:
a) Flerfunksjonelle løsninger bør etterstrebes, slik at vann kan bli en ressurs og et positivt opplevelseselement i utearealer.
b) Norm for blågrønn faktor (BGF), eller tilsvarende metode bør legges til grunn ved regulering og byggesak for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon. Spesielt bør det i stilles krav til dette ved regulering av større utbygginger/transformasjoner eller i områder der det forventes problemer med overvannshåndteringen. Det vises til veileder om blågrønn faktor: http://www.klimatilpasning.no/veiledere/blagronn-faktor/.

§ 6.4 Støy og luftkvalitet (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

6.4.1 Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven gjelder bestemmelser og grenseverdier for lokal luftkvalitet i forurensningsforskriften kapittel 7.

6.4.2 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, skal legges til grunn ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven. Ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager, skal støynivået ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021 (Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging), eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Ved støy fra flere støykilder skal samlet støybelastning vurderes, og kommunen kan skjerpe grenseverdiene til støy med inntil 3 dB, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

6.4.3 Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan og byggesak. Demping av trafikkstøy skal primært gjennomføres nær støykilden. Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

Halden kommunes gjeldende vei- og gatenorm om støyberegning og støyskjerming skal også legges til grunn for å sikre akseptable støyforhold.

Retningslinjer:
Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at uteoppholdsplass legges på den stille siden av huset. En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.

§ 6.5 Vann, avløp og renovasjon (Pbl. § 11-9, pkt. 3)

6.5.1 Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Det kreves vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvannshåndtering skal løses. VA-planen skal være godkjent av kommunen før feltutbygging iverksettes.

6.5.2 Det er krav om tilkopling til offentlig vann- og avløpsledning ved utbygging i områder som ligger i nærheten av slike. Ved etablering eller utbedring av vann- og avløpsløsninger skal muligheten for felles løsning for flere enheter vurderes.

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

§ 6.6 Landskap og grønnstruktur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

6.6.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. I alle plan- og utbyggingstiltak skal det legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, lek og rekreasjon ivaretas.

Retningslinjer:
Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær. Store karakteristiske trær som bør bevares er spesielt treslagene eik, alm, ask, lønn, furu eller lind.

6.6.2 Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Retningslinjer:
Vegetasjonsbeltet på hver side av vannflaten/vannstrengen bør være på minimum 20 meter langs elver, større bekker, vann og tjern. Langs mindre bekker bør vegetasjonsbeltet være på minimum 6 meter. Der det er fare for ras og erosjon må vegetasjonsbeltet være på mer enn 6 meter. Arealrestriksjonene vil gjelde nye tiltak, jf. pbl. § 1-6 mv.

§ 6.7 Miljøkvalitet og natur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det ta særskilt hensyn til utvalgte og viktige naturtyper for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.

Ved gjennomføring av tiltak, jf. pbl. § 1-6, skal det i områder med utvalgte og viktige naturtyper vurderes alternativ lokalisering. Dersom annen lokalisering ikke er økonomisk og praktisk gjennomførbart, skal det legges vekt på de samlede konsekvenser av tiltakets effekt på naturmangfold, og eventuelt avbøtende tiltak for å redusere tap av naturmangfold.

I område- eller detaljregulering kan det gis føringer for bruk av områder som er registrert med utvalgte og viktige naturtyper*, gjerne inndelt i kjerneområder og buffersoner.

Retningslinjer:

a) «Viktige naturtyper» er definert som områder vist i Naturbase som «Svært viktig», «Viktig» og «Lokalt viktig» etter DN-håndbok 13 og 19, samt «Svært høy kvalitet» og «Høy kvalitet», registrert etter Miljødirektoratets instruks.

b) Hule eiker og slåttemarker som er definert som utvalgt naturtype i hht. § 3 i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, bør i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av ulike tiltak.

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

God framkommelighet og gjennomgående kollektivtrasè skal sikres i alle plansaker der dette er relevant.

Retningslinjer:

Det må legges til rette for at buss/skolebuss som skal kjøre inn på boligfelt ikke må rygge inne i boligfeltet.

§ 7.2 Sykkel

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlige tjenestetilbud, sentrumsområder og jernbanestasjonen.
I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

§ 7.3 Gangforbindelser

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, skal ivaretas i alle plansaker der dette er relevant.

Retningslinjer:

a) Stier, turveier og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.

b) Der terrenget er bratt, skal man søke å finne trasèer som gir bedre stigningsforhold for å ta seg fram til fots eller med sykkel.

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag (Pbl. § 1-8), (Sone 1, jf. vedlegg 4)

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

Arealkartet viser inntegnet byggegrense mot sjø og vassdrag. For områder langs Halden-vassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget med tilhørende nedbørsfelt fastsettes en 100 meters byggegrense der det er et byggeforbud, med mindre tiltaket er unntatt i bestemmelsene i § 8.1.2. Langs øvrige innsjøer og vassdrag er byggegrensen 30 meter, så fremt det ikke er fastsatt egen byggegrense mot vassdrag i arealkartet. Byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart gjelder også i tilfeller der reguleringsplanen er taus.

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

I områder som ligger mellom sjø/vassdrag og byggegrensen er det kun tillatt å gjennomføre følgende tiltak:

a) Fasadeendringer
b) Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, samt ferdsel til sjøs, forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:

- Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokalisering på eiendommen.
- Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
- Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
- Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
- Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.

d) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
e) Langs sjø og vassdrag kan det gjennomføres tiltak som legger til rette for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og ved badeplasser.

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

Det kan vurderes å gi dispensasjon for mindre tiltak langs sjø og vassdrag innenfor rammene av retningslinjene i dette kapittelet når vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt.

8.2.1 Generelle retningslinjer som gjelder for alle typer tiltak (Sone 1, jf. vedlegg 4)

a) Det kan ikke gjennomføres tiltak som fører til at det etableres nye boenheter/bruksenheter.
b) Alle byggetiltak må vurderes i forhold til bygningenes eksponering og beliggenhet.
c) Utvidelser av eksisterende bebyggelse bør ikke gjennomføres mot sjøfront.
d) Det må ikke foretas fasadeendringer som medfører at bebyggelsen blir mer eksponert og fremtredende mot sjøen.
e) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.
f) Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås.
g) Ny bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.
h) Opparbeidet frittliggende uteplass eller platting, samt svømmebasseng tillates ikke.
i) Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturmangfold eller kulturminner.

8.2.2 Boligbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)

Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse, samt etablering av ny uthusbebyggelse. Det bør ikke gis dispensasjon for tiltak som går utover de rammene som gjelder for boligbebyggelse i strandsonen, jf. kapittel 9.1.1.

8.2.3 Fritidsbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)

Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, samt mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse innenfor rammene nedenfor.

a) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².
b) I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m², og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.
c) Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal høyeste gesims ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.
d) Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 m². Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.
e) Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.
f) Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.

g) *Det kan vurderes å gi dispensasjon for opparbeiding/oppføring av mindre uteplass, terrasse, veranda eller platting i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. Unntak fra forbudet mot levegger kan gjøres der leveggen er knyttet til veggen, og hvor maks. høyde er 2 meter og lengde er maks. 5 meter. Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges for alle tiltak.*

h) *Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntak kan gjøres for enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*

i) *Ved riving av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til natur-, landskaps og frilutsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.*

j) *Allmennhetens tilgang til sjø- og strandområdene må sikres.*

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

§ 9.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-7, pkt. 1)

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for boligbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig boligbebyggelse.

a) Ved fortetting og utbygging er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=35 %.

b) Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) På tomter bebygd med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 m² BRA og maks. 50 m² BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter og 3 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.

d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.

e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten.

f) Ny bebyggelse, herunder uthusbebyggelse og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
g) Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.

Tilleggskrav for strandsonen (Sone 2, jf. vedlegg 4)

h) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
i) Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 250 m². I Sponvika er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=35, jf. 9.1.1. a), innenfor et samlet BRA på 250 m².
j) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.
k) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.

Ulvås (B15)

Ved detaljregulering av B15 Ulvås skal en eller flere traséer inn til marka sikres som turdrag med bredde og utforming som legger til rette for enkel adkomst til sti- og veinettet i marka bakenfor[8].

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for fritidsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig fritidsbebyggelse.

a) Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenhet per eiendom.
b) Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m². Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m² BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, anneks og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller platting med et samlet areal på inntil 40 m². Inntil 20 m² av dette arealet kan være overbygget. Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd areal.
c) Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidsbolig, og 3 meter mønehøyde for uthus, bod og anneks. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
d) Takterrasse tillates ikke.
e) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b. Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.

[8] Jf. Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak av 4.3.2024 om innsigelse til arealdelen.

f) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås. Sprengning er kun tillatt der det gir en vesentlig bedre tilpasning til terrenget. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.
g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt med følgende unntak:
   - Gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn
   - Mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst
   - Andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst, under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres
h) Høy kvalitet med hensyn til materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom det er gitt tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.
j) Fritidsbebyggelse skal ikke oppføres i terreng brattere enn 1:4.

Tilleggskrav for fritidsbebyggelse i strandsonen (Sone 2, jf. vedlegg 4)

k) Maksimalt tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom er 90 m².
l) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
m) Maksimalt tillatt mønehøyde i eksponert retning mot sjøen er 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 meter. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m i eksponert retning mot sjøen. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus i strandsonen er 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
n) Det er ikke tillatt å innrede kjøkken eller våtrom i uthus.
o) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres.
p) Det er ikke tillatt å opparbeide frittliggende terrasser, uteplasser eller gressplen.
q) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

a) Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
b) I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider arealgrensene i pkt. 9.1.2 ovenfor, og hytta/eiendommen tilkobles et godkjent avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et tilbygg på inntil 5 m² for å etablere et bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.
c) Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom, gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet. Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille krav om at antall bygninger reduseres.

d) *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde, uten at dette er vurdert i forhold til det omkringliggende området. Dette gjelder også ved riving og gjenoppbygging.*

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til sentrumsformål i plankartet med underformål nåværende eller framtidig sentrumsformål.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i sentrumsfunksjonen og omkringliggende bebyggelse.

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting.

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum[9].

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende virksomheter utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=60.

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

Områder avsatt til fritids- og turistformål gjelder virksomhet som drives i en kommersiell sammenheng.

a) Bråtorp (BFT1) kan benyttes til campingplass og utleiehytter.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig råstoffutvinning.

Ved avvikling av drift skal det utarbeides en rehabiliteringsplan/miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

[9] Jf. regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende næringsbebyggelse utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=50.

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[10]

Området kan benyttes til utvidelse av næringsvirksomhet som er direkte knyttet til og avhengig av den eksisterende industrivirksomhet ved Saugbrugs.

Det skal utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning for nye tiltak på dette arealet. I det videre planarbeidet skal interessene knyttet til blant annet edelløvskogen, rødlistearter, landskap, friluftsinteresser og tilgrensede boligområder utredes og vurderes.

b) Lundestadveien 4 - Del av gnr./bnr. 4/1 og 4/159 - (BN36, G83)

Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten, jf. § 2.2.1. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.

I reguleringsplanen må behovet for eventuell utvidelse av offentlig vei sikres i plankart og bestemmelser.

Ved eventuelle søknader om dispensasjon må hensynet til mulig behov for utvidelse av offentlig vei sikres.

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

Retningslinjene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Kunstgressbaner skal planlegges slik at drift og etterfylling av granulat skjer på en miljømessig forsvarlig måte som ikke medfører spredning av granulat til omgivelsene. Anleggelse av nye baner som baserer seg på bruk av gummigranulater bør ikke tillates.

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig «andre typer bebyggelse og anlegg».

[10] Jf. brev av 11.2.2022 fra Halden kommune, brev av 22.6.2022 fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommunes vedtak av 3.6.2022 (sak 141/2022)

a) Småbåtanlegg

Ved etablering og utvidelse av småbåtanlegg må det tas hensyn til eksisterende og framtidig skipstrafikk i leden.

Det må sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tiltaket skal også vurderes med hensyn til adkomst og parkering. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall og eventuelt gjestetoalett. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy.

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømming av kloakk fra småbåter lokalisering og avbøtende tiltak gjennomføres for å forhindre helse- og miljømessige ulemper for naboer og omgivelser.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

b) Massedeponier

Lokalisering og drift av massemottak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:
Rokke (BAB7) – Renovasjonsanlegg.
Klepper grustak (BAB3) – Mottak av ikke-forurensede masser.
Store Bjørnstad (BAB1) – Mottak av ikke-forurensede masser.

Retningslinjer:

- *Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1.*

c) Fredriksten festning

Området omfatter festningsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjøres tiltak eller inngrep som er i strid med fredningsvedtaket eller bestemmelsene i § 10.3.1 hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

d) Åsekjær (BAB11)

Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten på Åsekjær, jf. § 2.2.1. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

Retningslinjer:

Området bør benyttes til anlegg for sortering og gjenvinning av ikke-forurensede masser. Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensingsforskriften kap. 2, vedlegg 1.

e) Rokke avfallsanlegg - Del av gnr./bnr. 100/2 (BAB12)

Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten, jf. § 2.2.1. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende bebyggelse. Kirkebygg kan inngå under område avsatt til grav- og urnelunder.

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

Området Brekke sluser (BKB1) kan benyttes til næringsvirksomhet knyttet til klatrepark/Via ferrata (fritids- og turistformål) samt kraftproduksjon.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet i tilknytning til klatrepark/Via ferrata krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

§ 9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 2)

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

Ved tiltak i uregulerte områder skal byggegrensen langs europavei, fylkesvei og riksvei i veglovens § 29 og byggegrenser fastsatt i fylkeskommunale vedtak legges til grunn.

For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

For avkjørsler til vei i uregulerte områder langs europavei, fylkesvei og riksvei skal veglovens § 40 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

Ved tiltak langs jernbanen skal byggegrensen iht. jernbaneloven § 10 legges til grunn.

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

For områder omfattet av formålet *2040 Havn* i Sponvika skal fremkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy prioriteres foran fritidsfartøy. Et viktig formål med området er havneassistanse inkludert beredskap og støtte for brannvesenet, politi, redningstjeneste o.l.

§ 9.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 3)

I områder avsatt til grønnstruktur, uten underformål eller med underformål naturområde, turdrag, friområde eller park, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense området.

Retningslinjer:

- *Ved tiltak og skjøtsel av grøntområder skal kommunens miljø- og landbruksmyndighet kontaktes for å avklare om tiltakene kan medføre skade eller ulemper for grøntstrukturen.*

§ 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

a) I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. naturmangfoldloven. Det skal tas hensyn til den allmenne ferdsel.

b) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

c) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For siloer og korntørker er største tillatte totalhøyde 18 m. For korntørker som overstiger 15 meter høyde, skal maksimalt bruksareal (BRA) være 75 m^2. (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).

d) Våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun. Oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen.

e) Deling av grunneiendom (inkludert kårbolig) er ikke tillatt. Unntak fra dette er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål, der dette gir en bedre driftsmessig løsning for landbruket.

f) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinteresser.

g) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

Dersom vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det vurderes å gi dispensasjon innenfor følgende retningslinjer:

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

a) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.

b) Bebyggelse (herunder garasjer og støttemurer) må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

c) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig, kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inntil totalt 1,5 m for eksisterende boligbebyggelse og eksisterende næringsbebyggelse, og 1,0 m for eksisterende fritidsbebyggelse.

9.4.2.2 ***Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse***

a) *For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

b) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

d) For tiltak i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.

9.4.2.3 ***Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse***

a) *For eksisterende fritidsbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en fritidseiendom, herunder tilbygg/påbygg og uthus. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

b) Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m² BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m² BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.

c) Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m.

d) Takterrasser tillates ikke.

e) For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.

9.4.2.4 ***Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse***

a) For eksisterende næringsbebyggelse som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan det gis dispensasjon til mindre tiltak, herunder tilbygg/påbygg, lagerbygninger, garasje, carport og uthus.

§ 9.5 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i §§ 9.5.1-9.5.5.

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder innenfor arealformål spredt boligbebyggelse (LSB) og som har eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3 nedenfor kan det på eksisterende, utbygde boligeiendommer tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer. Det er tillatt å erstatte skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det forutsettes at bebyggelsen er lovlig etablert.

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse (LSB) og som er listet opp i tabellen nedenfor kan det etter søknad tillates oppføring/fradeling av boenhet/boligtomt innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3. Det skal være maksimalt èn boenhet pr. tomt. Fradelte tomter skal ikke være større enn 2 daa. Nye tomter skal legges med kantsone/ buffersone på min. 15 meter mot dyrket mark.

Omfanget og lokaliseringen av ny spredt boligbebyggelse i LSB-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

Lokalisering og antall boenheter tillatt oppført i de ulike områdene i planperioden:

Berg/ Rokke	Bunes/ Håkenby/ Rød	Enning-dalen	Holte-grenda	Aspedam-men	Prestebakke/ Buer/Paulsbo/ Kornsjø	Ør	SUM
LSB 1, 2, 3, 4, 5	LSB 6, 7	LSB 20, 21, 22, 23	LSB 15, 16	LSB 14	LSB 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24	LSB 8, 9	
3	**3**	**5**	**2**	**3**	**3**	**3**	**22**

9.5.3 Felles bestemmelser

a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 m^2 BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m^2 BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

b) Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.

c) Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.

d) For boligbebyggelse i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.

e) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.5.4 *Retningslinjer for behandling av dispensasjoner for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LSB*

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

I området Berby-Glenne (LSF1) kan det etableres fritidsbebyggelse som skal ligge spredt. Det skal foreligge reguleringsplan før utbygging kan skje.

§ 9.6 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt næringsbebyggelse (5230)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredt næringsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i § 9.6.1.

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

a) I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til Inn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

b) I området Stegerød (LSN2) kan det tillates næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtilbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:

1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 m^2. Bo-treningsenheter skal ikke overstige 1,5 etasjer. Det tillattes pulttak, saltak og flatt tak. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

§ 9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-7, pkt. 6, jf. § 11-11, pkt. 3)

9.7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001)

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar allmenne friluftsinteresser, landbruk, fiskeri og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.

Utdyping av farled

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for å igangsette et prosjekt for å utdype farleden. Tiltakene krever utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel § 2.2 og pbl. § 12-1.

Merking av farled

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

9.7.1.1 Ferdsel (6100)

I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt.

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Retningslinjer:

- *Dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det gis tillatelse til utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.*

9.7.1.2 **Småbåthavn (6230)**

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn må det tas hensyn til eksisterende og framtidig skipstrafikk i leden.

Det må sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tiltaket skal også vurderes med hensyn til adkomst og parkering. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser i henhold til tabell 2 i T-1442/2021 skal legges til grunn.

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

9.7.1.3 **Drikkevann (6500)**

I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner
(Pbl. § 11-8, bokstav a)

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)
Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)
Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:
- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:
- Aktsomhetssone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- Aktsomhetssone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen
- Aktsomhetssone steinsprang (NVE)

a) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt.

b) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2) – med mulig fare for ras eller skred - skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:
- Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken
- Q_{dim} langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden.

Hensynssone H320_2 består av:
- Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- 200-årsstormflo i 2050 (Kartverket)

a) Innenfor fareområdet H320_1 – med påvist fare for flom - er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

b) Innenfor fareområdet H320_2 - med mulig fare for flom - er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

c) I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet. Det skal sikres at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader, jf. også TEK17 § 7-1.

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

Innenfor faresoner, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Innenfor området «Leiren/Haug» kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

10.2.3 Båndleggingssoner – Vedtak etter plan- og bygningsloven (H740) eller andre lover

Innenfor hensynssone-båndlegging kan det på Brattøya, Ulveholtet og i Schultzedalen ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern- eller friluftsområde.

Øvrige båndleggingssoner er kraftlinjer som er konsesjonspliktige, jf. også 10.1.4. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

§ 10.3 Hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser (Pbl. § 11-8, bokstav c)

10.3.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

- *NB!-områder (Byer og tettsteder med kulturmiljø av nasjonal interesse)*
- *KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)*
- *Regionalt viktige kulturmiljøer jf. temakart i fylkesplan for Østfold 2018, med enkelte tilpasninger*
- *Enkelte lokalt viktige kulturmiljøer, videreført fra hensynssone H570/H550 i kommuneplan for Halden 2011*

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Det skal tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

Generelle bestemmelser for kulturmiljøer skal vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø, jf. kap. 5.

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*

- *Viktige motorveilandskap langs E6*

Innenfor hensynssone landskap skal det tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

Innenfor område angitt som hensynssone friluftsliv skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftslivet er i tråd med formålet.

Ved område- eller detaljregulering bør det for arealer som ligger innenfor hensynssone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstinett, adkomst til markaområder, strandsone mv.

10.3.4 Hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser (Pbl. § 11-8 c)

Innenfor område angitt som hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser skal en unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

Deler av Tobroåsen ønskes tilrettelagt for senere næringsutvikling. Ved planlegging av masseuttak må det gjøres prinsippavklaringer som ivaretar begge typer bruk.

§ 10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging (Pbl. § 11-8 f)

Brødløs

Innenfor sonen H810 - Brødløs skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring av felles utbygging, samt løsninger for gjennomgangstrafikken. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer strategier og videre planprosess.

Retningslinjer:

Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Planen skal sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet. Lokalisering av funksjoner innenfor området skal vurderes uavhengig av feltinndeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grøntstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy utnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for framtidens befolkning.

Øberg

Innenfor hensynssone H810 Øberg er formålet med området deponi. Det kreves felles planlegging gjennom en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal gi anledning til å fylle ikke-forurensede jord- og steinmasser som ledd i landskapsrestaurering. Det skal tas særskilte hensyn til eksisterende nedlagte deponi, slik at tiltak ikke gir økt fare for spredning av eksisterende, forurensede masser. Reguleringsplanen skal videre sikre transportruter som i minst mulig grad har negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse og friluftsinteresser.

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

Med skilt menes alle innretninger for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden. Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke. Spesifisert definisjon på skilt framgår av vedlegg 3.

§ 11.2 Generelle bestemmelser (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

Skilt og lignende innretninger skal ha størrelse, farge, utforming og funksjon som ikke er skjemmende. Skilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger.

11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Reflekser og blending skal unngås. Ved flere skilt på samme bygning skal det benyttes samme type lyskilde.

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til tilgjengelighet.

11.2.6 Krav til skiltplan

For bygninger med flere virksomheter som ikke har godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

11.2.7 Transportmiddelskilt

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen.

§ 11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

11.3.1 Virksomhetsskilt

Det er kun tillatt med ett virksomhetsskilt på fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Dersom en virksomhet har to eller flere inngangspartier, kan det vurderes å tillate flere enn ett virksomhetsskilt på fasade. Virksomhetsskilt på fasade ut over dette tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foliering på vindusflater. Folien kan ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

Virksomhetsskilt som frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

Virksomhetsskilt på fasade skal fortrinnsvis plasseres over virksomhetens hovedinngang. Virksomhetsskilt skal ikke dominere bygningens fasade og skal maksimalt dekke halvparten av den horisontale fasadelengden. Ved bruk av uthengsskilt skal skiltet ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På verneverdig bygninger/bygningsmiljøer skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter. På næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning.

11.3.2 Reklameskilt

Det er ikke tillatt med reklameskilt på fasade, tak eller markiser. Det er heller ikke tillatt med reklame som uthengskilt eller løsfotreklame.

Frittstående reklameinnretninger som skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Reklameskilt som foliering av vindusflater er tillatt forutsatt at reklamen ikke dekker mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:
Lister over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

- *For reguleringsplaner i vedlegg 1a gjelder reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.*
- *For reguleringsplaner i vedlegg 1b gjelder kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.*

Vedlegg 2:
Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:
Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:
Illustrasjon over byggegrense mot sjø/100-metersgrense og strandsone, samt sone 1-3

Vedlegg 5:
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål

VEDLEGG 1a og 1b

Vedlegg 1 a) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar mellom kommuneplanen og reguleringsplanen. Reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid.

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Måstad	G-122	21.10.1977
Et areal av Augustaborg	G-124	10.02.1967
Sommerro	G-168	11.10.1978
Solli	G-180	29.10.1979
Eklund	G-181	29.10.1979
Del av Folkvang	G-189	26.03.1980
Del av gnr.165 bnr.25, Øberg II	G-229	16.12.1983
Bekkensten	G-258	04.03.1986
Nordre Karrestad	G-266	20.02.1986
Del av Leiret, Nybo	G-267	06.05.1986
Bittebo, 60/176	G-268	02.09.1986
Felt E, Stenrød vest	G-269	28.04.1986
Felt M, Stenrød vest	G-273	02.09.1986
Busterudkleiva 56, gnr 141 bnr 90	G-287	27.10.1987
Bebyggelsesplan for Stangeløkka	G-290	14.11.1988
Viks Risum	G-291	28.04.1987
Del av Risum skog / Slavekirkegården	G-294	24.11.1987
Del av gnr.165 bnr.25 – Øberg	G-299	09.03.1976
Lilja	G-303	18.02.1988
Stenrød nord III	G-309	22.06.1988
Del av Flateby industriområde	G-312A	20.06.2002
Lilja / Tossehullet	G-319	09.03.1989
Harekas	G-321	09.03.1989
Strupe Idrettsanlegg	G-325	28.09.1989
Bjørklund II	G-343	14.02.1991
Bergheim	G-348	16.06.1994
Fredriksten golfpark	G-349	19.12.2002
Schulzedalen nord	G-351	08.09.1994
Næridsrød nord	G-352	28.06.2000
Elgåfossen, Enningdalen	G-353	09.03.1995
Buerskogen camping	G-354	09.03.1995
Del av Eklund	G-360	11.10.1996
Hyttefelt Sponvika	G-362	14.11.1995
Løvås boligområde	G-366	16.06.1994
Brønnhøyden	G-372	01.03.2007
Fagerholt	G-378	25.03.1999
Brattøya	G-383	02.03.2000
Gang-og sykkel vei langs BRAvn.	G-387	22.11.2001
Grimsrødhøgda, Fv 921; gang, og sykkel vei	G-389	06.03.2002
Rødsveien-Nini RollAnkers vei Rv 104-fortau	G-390	30.05.2002
Halden fengsel	G-391	27.02.2003

Fjellknattveien 9B	G-393	27.05.2004
Karrestad	G-514	05.02.1973
Veden	G-541	22.06.2000
Kringsjå terrasse	G-542	24.06.1998
Del av Høstbakken	G-544	26.06.2001
Del av Rv. 104 v/Svingen	G-545	26.06.2001
Løvås II	G-546	26.04.2001
Knardalåsen	G-547	25.05.2000
Gimle skole	G-552	14.09.2000
Solbakken boligfelt	G-555	31.05.2001
Eks.E6, delområde Sponvikveien-Svingenskogen	G-560	03.10.2002
Høyskoleområdet Remmen	G-562	30.05.2002
Oskleiva 40-42B	G-563	08.12.2003
Høstbakken II	G-564	12.06.2003
Stenrød nord IV	G-565	03.04.2002
Brekkerød del 1	G-568	16.12.2004
Bru over jernbane ved Buer	G-570	20.06.2002
Knardalåsen, del 2	G-571	20.11.2003
Bukteløkka	G-573	17.06.2004
Omregulering for del av Augustaborg II	G-574	26.02.2004
Lille Edet	G-575	30.09.2004
Klepper grustak	G-576	16.06.2005
Løvåsen	G-577	01.04.1981
Solheim	G-579	29.09.2005
Grinda	G-581	29.09.2005
Frydenlund I	G-582	29.09.2005
G/s-vei langs Rv 21 Svinesundsveien	G-584	16.02.2006
Del av Rokkeveien (Rv 22)	G-585	03.11.2005
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
HIØ Remmen, tilleggsareal	G-587	03.11.2005
Iddeveien næringsområde	G-588	03.11.2005
Busterudkleiva 54	G-590	29.09.2005
Stenrød øst 2	G-591	15.12.2005
Skansen boligområde	G-594	23.11.2006
Asakåsen	G-596	23.11.2006
Flatebyåsen	G-598	15.06.2006
Del av Lilja / Tossehullet	G-601	15.12.2005
Fuglesangen boligfelt	G-602	14.02.2008
Brekkerød II	G-603	15.04.2008
Grimsrødhøgda boligfelt	G-605	23.11.2006
Svalerødkilen	G-606	23.11.2006
Brekkerød / Strupe boligområde	G-607	14.02.2008
Sofienberg, Ystehede	G-609	19.10.2006
Aspedammen nord	G-610	09.04.2006
Hovsfjellet	G-613	29.09.2005
Fagerholt II	G-615	17.03.2005
Bebyggelsesplan for Bueveien	G-617	21.11.2005

Leiren bebyggelsesplan	G-620	25.11.2008
Sollihøyda 2	G-621	28.06.2007
Mindre endring v/rundkjøring Rv 21-Knivsøveien.	G-624	15.09.2009
Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn.	G-625	26.03.2009
Rokke avfallsplass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien	G-632	08.10.2007
Del av rv.21 Løkkeberg-Sørli	G-633	28.05.2009
Brekkerød II, ny adkomst	G-639	14.04.2011
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen	G-642	18.12.2003
Lille Erte-Holevannet	G-643	10.11.2011
Hovsfjellet (mindre endring)	G-646	28.10.2010
Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru.	G-653	28.05.2009
Bratner øst bebyggelsesplan	G-655	22.01.2003
Gammel vektstasjon ved Fv 118	G-657	18.10.2012
Gnr 50 bnr 1, Englekor	G-663	10.11.2011
Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg	G-664	26.06.2014
Brattås	G-666	11.12.2014
Fresenius kabi	G-668	15.11.2012
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holteødegården	G-673	29.08.2013
Eskeviken, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4,9,11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløs torg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukkverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for Ulveholtet.	G-697	10.12.2015
Detaljregulering for RV.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate	G-698	10.12.2020
Svinesundsparken nord	G-701	08.09.2016
Detaljregulering for Idd Kirke	G-705	14.02.2019
Orødvn 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Konglelund - Detaljregulering	G-709	12.05.2022
Detaljregulering for Bergheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødnabbene	G-713	10.12.2020

Detaljregulering for Gang- og sykkelvei langs Hovsveien	G-715	14.05.2019
Detaljregulering for Aspeveien 1A	G-717	20.06.2019
Detaljregulering for Tista Senter	G-720	10.12.2020
Detaljregulering for Saugbrugs vest	G-722	19.11.2019
Detaljregulering for Remmen studentby	G-723	14.05.2020
Detaljregulering for Torpedalsveien 55	G-724	14.05.2020
Os skole og idrettsanlegg	G-728	04.03.2021
Brannstasjon, Remmen	G-730	10.02.2022
Østerbo Gnr 134 bnr 3	G-732	26.04.2007
Nexans - Detaljregulering	G-733	09.12.2021

Vedlegg 1 b) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut, men kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Nordre Flatskjær, gnr 23 bnr 8	G-298	18.02.1988
Langholmen turistsenter	G-356	03.11.1994
Eiendommen Bakke m.fl	G-376	20.05.1999
Røsneskilen øst	G-595	23.11.2006
Detaljregulering for Veden	G-616	14.12.2017
Søby gård gnr 23 bnr 15	G-618	15.06.2006
Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8.	G-622	30.04.2003
Mørvikodden hyttefelt	G-626	14.04.2011
Del av Røsneskilen øst	G-636	18.12.2008
Skriverøya steinbrudd	G-648	17.03.2011
Ystehedeneset	G-656	11.09.2014
Sanderød båthavn	G-665	07.11.2013
Steigen hyttefelt	G-667	09.04.2015
Oscar Torp Heimen	G-680	28.05.2014
Fjordveien 7	G-719	14.11.2019

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder internt i området inngår i formålet. For øvrig omfattes nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, slik som kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon / vegserviceanlegg, samt annen næring som bl.a. messehall, konferansesenter og forskningssenter/-park. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes.

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer.

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, helse- /omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, kirker/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, samt annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner. Med «tilhørende funksjoner» menes blant annet etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner.

Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning
Formålet omfatter uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Med uttakene følger i alminnelighet også behov for veier og fyllinger, og deponi av rene masser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen.

Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg
Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfanlegg, motorsportanlegg, skytebane, samt andre idrettsanlegg. Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rulleskiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningssentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål
Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøyelsespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund
Formålet grav- og urnelund omfatter krematorium og nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep, slik som godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (båtopplag på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrenginngrep.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn
Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn
Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur
Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønsteret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

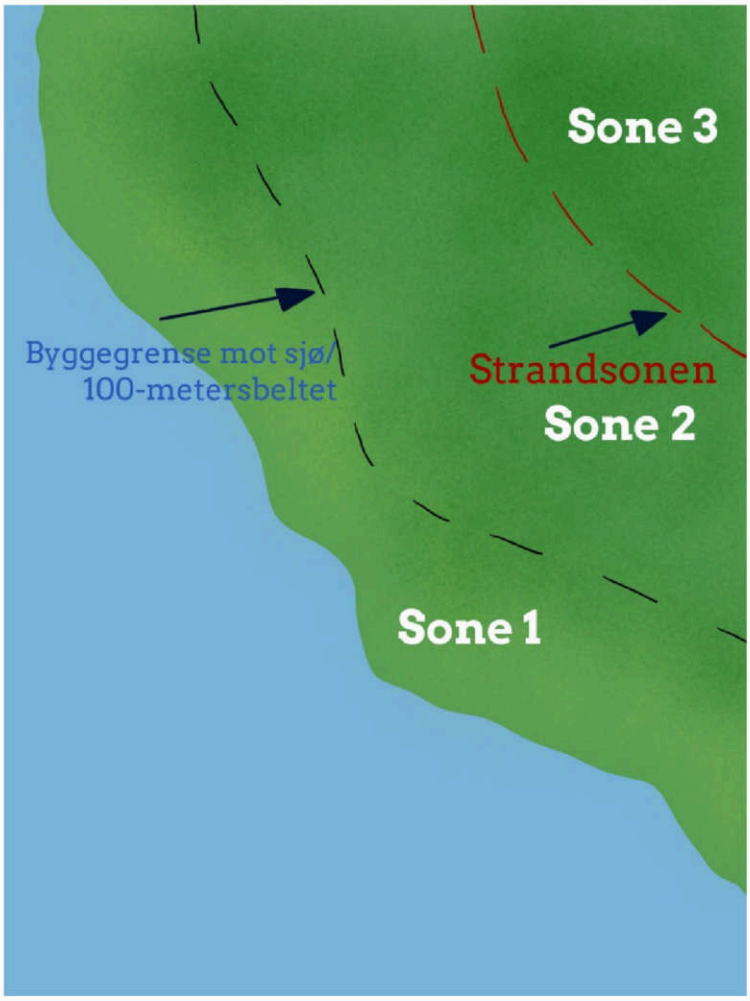
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
- *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
- *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
- *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
- *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)*
- *Lys-skilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet*
- *Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg*
- *Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg*
- *Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame*
- *Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende*
- *Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning*
- *Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé*
- *Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap*
- *Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)*
- *Takskilt: skilt montert på/over takgesims*
- *Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden*
- *Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu*
- *Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet*
- *Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning*
- *Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil*
- *Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.*

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



Sone 1:
Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

Sone 2:
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

Sone 3:
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):
Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):
Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

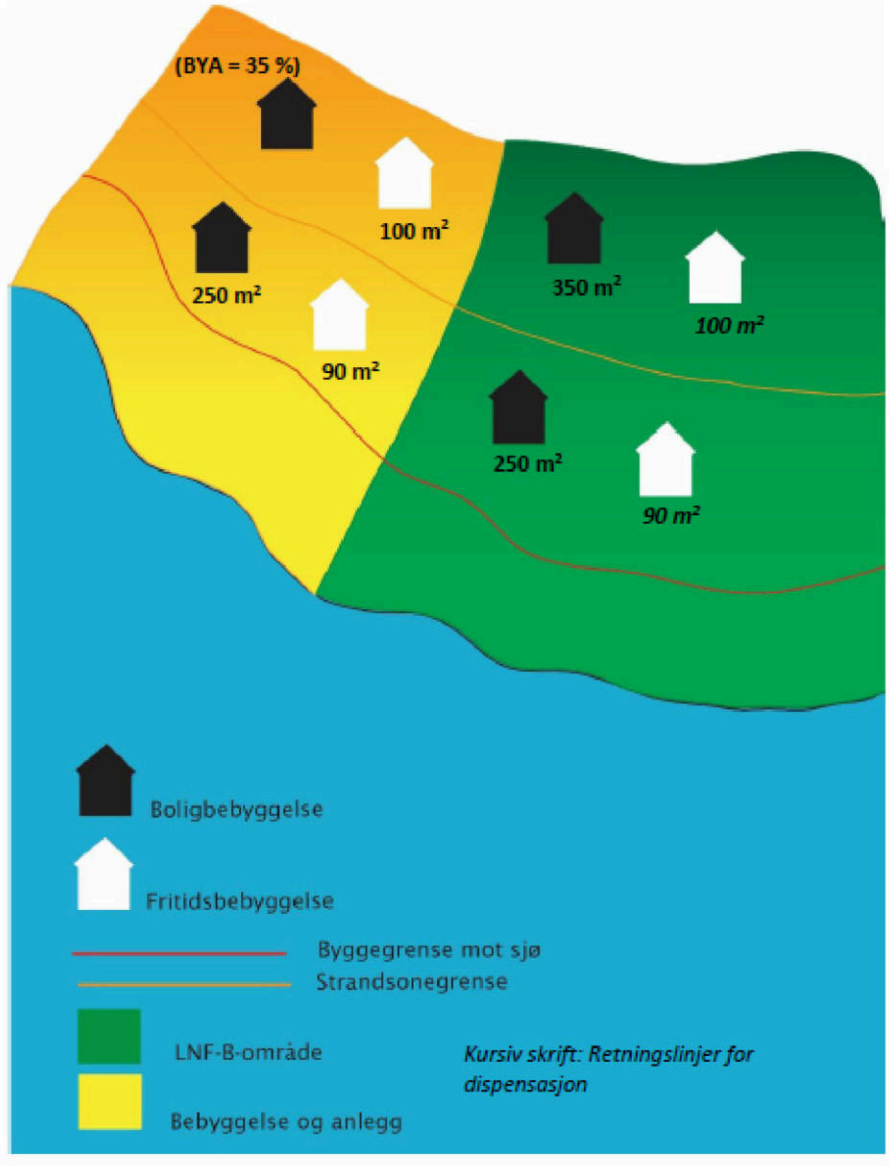
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	Innenfor byggegrense mot sjø	*Mellom bygge- og strandsonegrense*		*Utenfor strandsonen*		*Utenfor strandsonen*	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	**LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**LNF-SPREDT**	
TEMA **BESTEMMELSE/RETN.LINJE**	**FRITIDSBOLIG** § 8.2.3	**BOLIG** § 9.1.1 § 9.4.2.2	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2 § 9.4.2.3	**BOLIG** § 9.1.1	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2	**BOLIG** § 9.5.3	**FRITIDSBOLIG** § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m^2) pr eiendom	***80***	**250**	**90**		**100**	**350**	***100***
Uthus maks. ant. BRA (m^2)	***15***	**50 pr stk.**		**50 pr stk**	**15**	**150**	***15***
Møneh./gesimshøyde (m)				**9/8**		**9/8**	***6/5***
Møneh. eksponert retn. (m)	***5,5***		**5,5**				
Møneh. uthus maks. (m)	***3***	**5**	**3**	**5**			
Pulttak/flatt tak (m)	***4***		**4**			**9**	
Fasadelengde maks. (m)	***12***		**14**				***14***
% BYA		**35 %**		**35 %**			
Terrasse, platting (m^2)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen

I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «*er tillatt*» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.

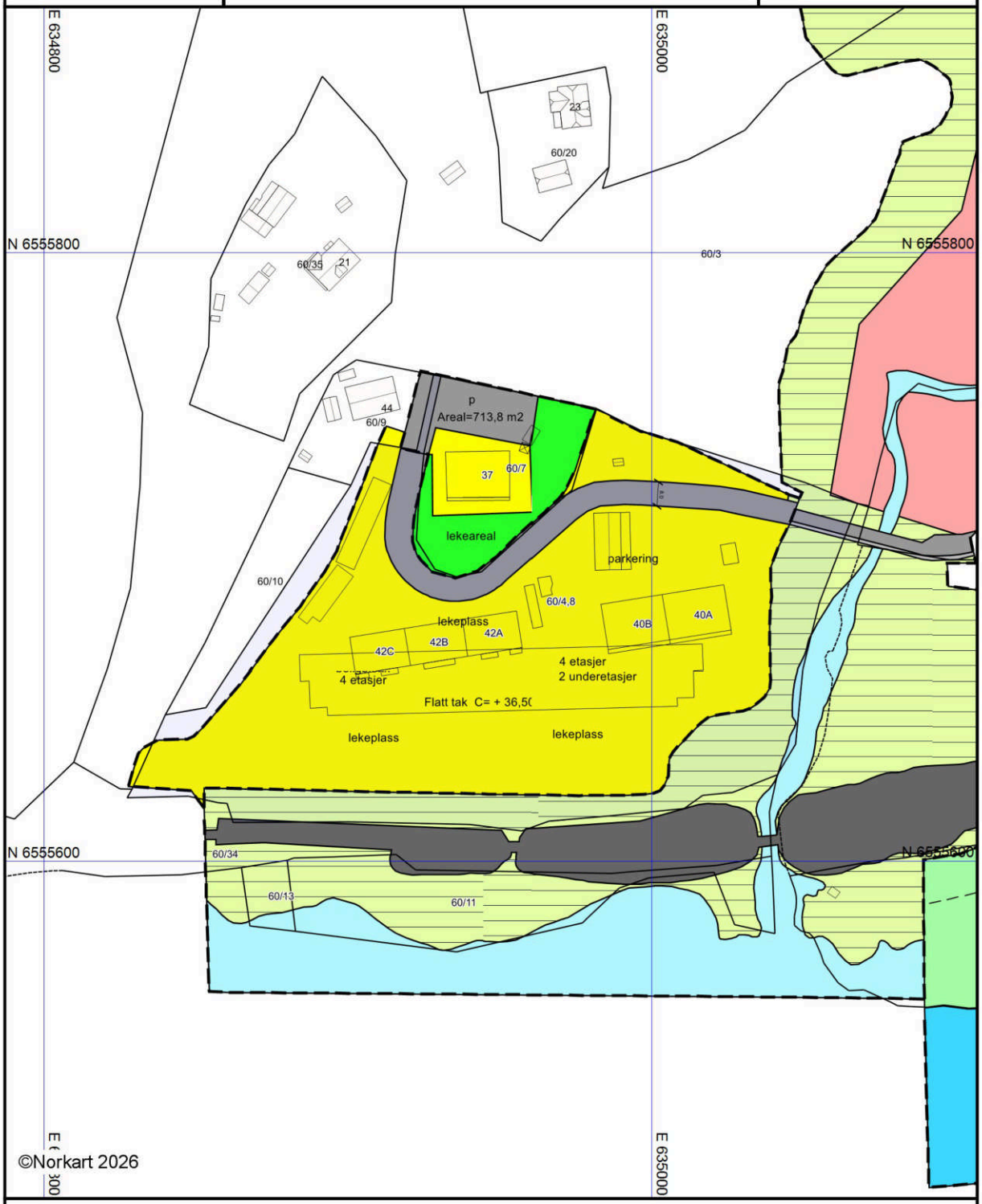
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/4
Adresse: Refneveien 42B
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

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
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Park
- Anlegg for lek
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Friluftsområde (på land)
- Vann- og avløpsanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

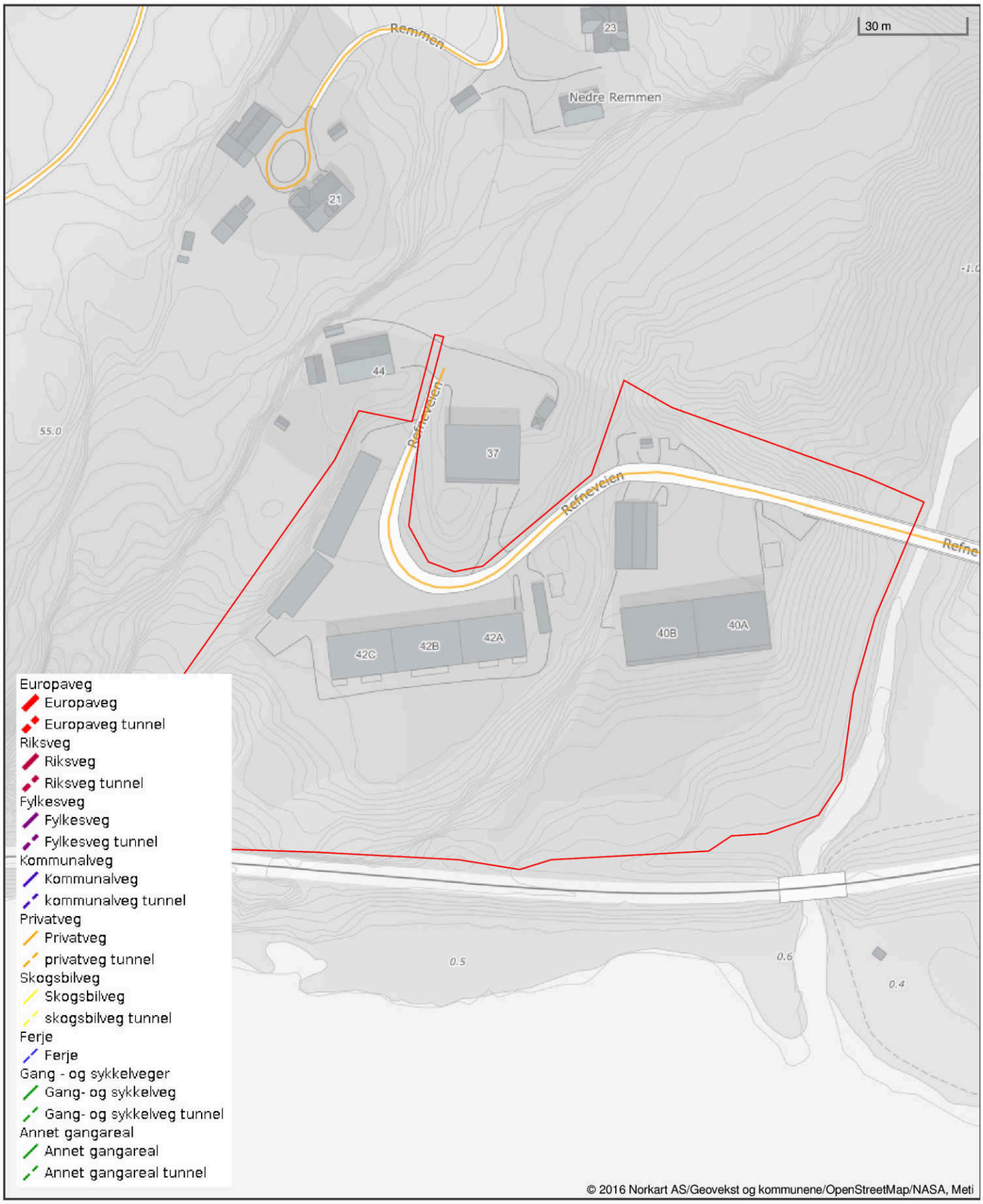
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 60/4//



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.

OPPLYSNINGER TIL MEGLER OM ANDELSLEILIGHET VED SALG

Borettslag:	Refne med Gnr 60 og Bnr 4
Organisasjonsnr.	948 957 949
Byggeår:	1976
Forkjøprett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagts medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Kontakt styre i brl. for info
Parkering – garasje:	Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoller.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 725,- ink.mva. eventuelt forhåndsavklaring kr 8 406,- ink.mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 406,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503.02.27546.

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om borettslaget og hva vi har notert i våre register om borettslaget og andelen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Vennligst gi oss beskjed om selges nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Refne borettslag		Vår ref.:	6/17	Fødselsdato eier:	18.08.1954
Refneveien 42B		Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1771 HALDEN		Eiere:	Ellen-Astrid Thorp Kareliusson		
Organisasjonsnr:	948 957 949	Andelsnr:	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 993

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 214
	Renter	978
	Avdrag	1 503
Tilleggsytelser:	Renhold	74
	Garasje	350
	TV-anlegg	521
	Varmtvann III	353

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	233 110	Gjeld siste årsoppg.:	233 120
Klient ajourf. lån:	6 435 594,76	Klient gj. s. årsoppg.:	6 435 594

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125307319, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 27.03.2026: 342 846
Andel av saldo: 12 419
Første termin/første avdrag: 30.03.2013 (siste termin 30.09.2037)
Flytende rente, ikke IN

Lånenummer: 12136182933, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 27.03.2026: 6 092 749
Andel av saldo: 220 692
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.12.2035)
Flytende rente DNB

Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan-Petter Jensen
Adresse:	Refneveien 40A
Postnr/-sted:	1771 HALDEN
Telefon:	Mob.: 95896010
E-post:	janpjens@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Refne borettslag	Vår ref.:	6/17	Fødselsdato eier: 18.08.1954
Refneveien 42B	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	
1771 HALDEN	Eiere:	Ellen-Astrid Thorp Kareliusson	
Organisasjonsnr: 948 957 949			

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	233 120	Andre inntekter:	4 076
Annen formue:	93 027	Utgifter:	13 459		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 500
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	60/4, 60/8		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20678.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA - nr 2	Polisenr:	81562007

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.07.1975	Første innflytting:	08.07.1975	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei	BRA	98		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-rom 98 kvm.		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i brl.				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i Halden BBL el andre.				

Fasiliteter:

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

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Årsmelding for 2025 Refne borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Refne borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 60 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Jan-Petter Jensen, Refneveien 40A
Styremedlem, Bjørn André Buer, Refneveien 42A
Styremedlem, Rita Synnøve Hansen, Refneveien 42A
Styremedlem, Jan Larsen, Refneveien 40A
Styremedlem, Grethe Mikkonen, Refneveien 40A
Varamedlem, Thor Sletmo, Refneveien 40B
Varamedlem, Kari Yggeseth Østdahl, Refneveien 42B

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 2 generalforsamling(er), hvorav 1 ekstraordinær for å få valgt ny styreleder grunnet sykdom hos forhenværende styreleder.

Det har vært avholdt 13 styremøter, hvor 75 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt juleavslutning uten kostnad for borettslaget.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 4 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har ikke vært behandlet søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2027-2030

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2025.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

- Sprinkelanlegg utløst i blokk 40B grunnet varmt vær med påfølgende skader og reparasjoner
- Sprinkelanlegg utløst i blokk 42B grunnet varmt vær med påfølgende skader og reparasjoner
- Reparasjon/bytte av vinduer
- Vannintregning i kjeller 42

- Bytte av strømleverandør og etablering av Norgespris

Saker under arbeid og planlegging:

- Oppmerking av parkeringsplasser er bestilt men ikke blitt levert av leverandør
- Mulig bytte av leverandør av vaktmestertjenester og brøyting/strøing i samarbeid med 37
- Mulig etablering av prioritert brøyting
- Vedlikehold/kontroll av bru
- Forsøk på å etablere dialog med kommune/offentlige myndigheter mtp. mulig fremtidig overdragelse av bru (forutsetter generalforsamlingsvedtak senere)
- Vedlikehold og oppfølging av gulver i fellesarealer med leverandør av dekke
- Etablering av nødvei
- Oppgradering av oppganger
- Nye sikringsskap blokk 42

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- Nye innglassede balkonger
- Ventilasjonsvifte (tak) blokk 40
- Tettet takgjennomføring på begge blokker
- Nye viftemotorer til venetilasjonsanlegg blokk 42
- Nye røropplegg/renovering av bad blokk 40
- Nye inngangsdører alle leiligheter begge blokker
- Renovert/isolert fasade blokk 42 med nye inngangspartier
- Nye dørklokker 42A/42B/42C
- Nye kupler gatelys
- Trappeavsatser oppganger
- Fibernett
- El-bil-ladning parkeringsplasser/garasjer

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Bytte av lyskilder til LED/moderne løsninger gjøres ved behov og etter fornuft, f.eks. tok vi alle bollarder foran 42 samtidig i forbindelse med utbedring av én som var gåen for å sikre likt lys

Regnskapet viser at borettslaget hadde kr. 4.476.465,- i disponible midler pr. 31.12.25 (#40: kr. 1.642.562,-. #42: kr. 2.833.903,-)

Styret jobber hele tiden for at borettslaget har tilfredsstillende økonomi og for at felleskostnadene kan holdes på et rimelig nivå.

Det har fortsatt vært usikkerhet med kostnader til bl.a. strøm, kommunale avgifter og renter.

Vi står i år dessuten midt i reparasjon og istandsettelse av balkongsprinkleranlegg som medfører ekstra kostnader. Utbedring for å unngå feilutløsninger grunnet varme som i 2025 er omfattet.

Dette er også grunn til at vi ikke planlegger større oppgradering til store kostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		4 086 696	4 086 600	3 886 584	4 086 600
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		79 400	79 400	79 250	79 400
Inntekt kabel-TV		375 120	375 000	375 120	375 000
Vasketillegg fellesareal		53 280	53 400	53 280	53 400
Varmt vann, brensel og strøminnt.		227 088	227 100	227 088	227 100
Sum inntekter		**4 821 584**	**4 821 500**	**4 621 322**	**4 821 500**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	16 498	16 600	16 568	16 600
Styrehonorar	2	117 000	117 600	117 500	117 600
Avskrivninger	10	16 912	14 600	21 712	17 000
Energi, strøm, olje, gass		316 039	395 200	288 263	432 600
Eiendomsskatt		206 560	207 000	243 644	208 400
Renhold byrå		45 305	52 000	46 560	54 000
Inventar		15 058	55 000	1 256	20 000
Vedlikehold	4	166 583	256 000	53 682	266 200
Servicekontrakter, HMS, Brann		9 800	8 400	6 824	8 800
Vaktmestertjenester		236 375	258 000	236 499	268 400
Periodisk vedlikehold	5	122 188	140 000	284 779	0
Revisjonshonorar	3	8 378	9 200	8 130	9 600
Forretningsførerhonorar		221 556	221 600	213 036	230 400
Andre tjenester		3 688	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto		6 753	8 000	8 494	8 000
TV bredbånd		346 626	375 000	329 290	375 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		12 484	13 000	12 484	13 000
Forsikring		198 246	186 500	172 667	221 600
Kurs		23 360	12 000	16 570	12 000
Kommunale avgifter	6	903 961	1 081 000	995 699	955 000
Bankgebyrer		6 244	4 000	5 899	7 000
Andre kostnader	7	12 007	5 000	8 190	8 000
Sum driftskostnader		**3 011 616**	**3 435 700**	**3 087 742**	**3 249 200**
Driftsresultat		**1 809 968**	**1 385 800**	**1 533 580**	**1 572 300**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		18 034	0	16 072	0
Renteinntekter		179 294	94 300	183 470	136 000
Rentekostnad		931 387	961 900	1 012 659	826 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-734 060**	**-867 600**	**-813 119**	**-690 000**
Årsresultat		**1 075 908**	**518 200**	**720 461**	**882 300**
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		1 075 908	0	720 461	0
Sum disponering		**1 075 908**	**0**	**720 461**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 324 810	1 324 810
Bygninger	9	18 745 845	18 745 845
Garasjer	9	104 000	104 000
Bod	9	93 849	93 849
Ladestasjon	10	93 014	109 925
Sum varige driftsmidler		**20 361 518**	**20 378 429**
Sum anleggsmidler		**20 361 518**	**20 378 429**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 193	157 019
Til gode av forretningsfører		162 856	168 926
Kundefordringer		1 449	35 261
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		236 843	1 479
Sum fordringer		**407 341**	**362 685**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 515 330	4 179 166
Sum bankinnskudd og kontanter		**4 515 330**	**4 179 166**
Sum omløpsmidler		**4 922 671**	**4 541 852**
SUM EIENDELER		**25 284 189**	**24 920 281**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		**6 000**	**6 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 640 208	5 564 301
Sum opptjent egenkapital		**6 640 208**	**5 564 301**
Sum egenkapital		**6 646 208**	**5 570 301**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	16 285 176	17 216 721
Borettsinnskudd	12	1 906 600	1 906 600
Sum langsiktig gjeld		**18 191 776**	**19 123 321**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 197	30 790
Gjeld til forretningsfører		162 856	168 926
Leverandørgjeld		263 726	25 465
Annen kortsiktig gjeld		2 426	1 479
Sum kortsiktig gjeld		**446 205**	**226 660**
Sum gjeld		**18 637 981**	**19 349 981**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 284 189**	**24 920 281**
Pantestillelser		20 268 504	20 268 504

Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**4 315 192**	**4 443 728**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 075 908	720 461
Tilbakeført avskrivninger	16 912	21 712
Avdrag lån	-931 546	-870 709
B. Årets endringer disponible midler	**161 273**	**-128 535**
C. Disponible midler UB	**4 476 465**	**4 315 192**
Omløpsmidler	4 922 671	4 541 852
Kortsiktig gjeld	446 205	226 660
Disponible midler	**4 476 465**	**4 315 192**

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.
Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsikgit gjeld.

Anleggsmidler vurders til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre vargie driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evnt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og er oppført med anskaffelseskost

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	16 498	16 568
Sum	**16 497**	**16 568**

Arbeidsgiveravgift refererer seg til styrehonorar.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	117 000	117 500
Sum	**117 000**	**117 500**

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisjonshonorar	8 378	8 130
Sum	**8 377**	**8 130**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
Driftsmateriell	0	2 069
Reparasjon og vedlikehold bygninger	148 668	43 199
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 915	8 414
Sum	**166 583**	**53 682**

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	122 188	284 779
Sum	**122 188**	**284 779**

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet har bestått av:
Blokk 40: Ny portelefon, totalt kr 122 188,-

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
IT utstyr, PC,printere	4 558	0
Generalforsamling og møter	4 623	4 142
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 828	4 048
Innkommet på tidligere nedskrevne fordringer	-1	0
Sum	**12 007**	**8 190**

Note 8 - Tomt

	Tomt	tomt	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 209 810	57 500	57 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 209 810	57 500	57 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 209 810	57 500	57 500
Anskaffelsesår :	2013	2018	2018
Antatt levetid i år :			

Note 9 - Bygninger

	Bygninger 40 og 42	Bod	Garasjer	innglassing ballkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 626 845	93 849	104 000	10 119 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 626 845	93 849	104 000	10 119 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 626 845	93 849	104 000	10 119 000
Anskaffelsesår :	1975	1996	1975	2010
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Autovern	Autovern	Ladestasjon	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 005	24 005	67 646	67 646
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 005	24 005	67 646	67 646
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 005	24 005	21 139	21 139
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	46 507	46 507
Årets avskrivninger :	0	0	8 456	8 456
Anskaffelsesår :	2014	2014	2023	2023
Antatt levetid i år :	10	10	8	8

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering bad of rør	Innløsing av festetomt	Innløsing av festetomt		
Lånenummer:	**12133448665**	**12125307327**	**12125307319**	**12135658349**	**12136182933**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2013	2013	2017	2018
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2046	30.09.2037	30.09.2037	31.12.2035	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	8 350 000	600 000	600 000	6 634 638	9 588 831
Lånesaldo 01.01:	5 519 651	363 053	363 053	4 433 418	6 537 546
Avdrag i perioden:	135 346	20 207	20 207	310 988	444 797
Lånesaldo 31.12:	**5 384 305**	**342 846**	**342 846**	**4 122 430**	**6 092 749**

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	1 906 600	1 906 600
Sum	1 906 600	1 906 600

Resultatregnskap

	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Resultat 2024
INNTEKTER				
Inndekning av felleskostnader	2 200 080	2 200 000	1 999 968	1 999 968
Leieinnt. parkering, garasjer - carporter	3 450	3 200	2 700	2 700
Inndekning av kabel-TV	187 560	187 500	187 560	187 560
Vasketillegg fellesareal	26 640	26 700	26 640	26 640
Varmt vann, brensel og strøminnt.	111 600	111 600	111 600	111 600
Sum inntekter	**2 529 330**	**2 529 000**	**2 328 468**	**2 328 468**
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar	58 500	58 800	58 750	58 750
AGA, pensjon-, andre sos lønnskostn	8 249	8 300	8 284	8 284
Avskrivninger	8 456	7 300	10 856	10 856
Energi, strøm	146 030	187 200	134 950	134 950
Eiendomsskatt	103 093	103 500	121 822	121 822
Renhold fellesarealer	22 652	26 000	23 280	23 280
Inventar	7 529	27 500	628	628
Vedlikehold	53 330	128 000	28 742	28 742
Servicekontrakter, HMS, Brann	4 900	4 200	3 412	3 412
Vaktmestertjenester	118 100	129 000	118 250	118 250
Periodisk vedlikehold	122 188	140 000	57 480	57 480
Revisjonshonorar	4 189	4 600	4 065	4 065
Forretningsførerhonorar	110 778	110 800	106 518	106 518
Fremmedtj. adv. arkitekt, tenisk tjenest.	1 844	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto	3 331	4 000	3 918	3 918
TV bredbånd	173 313	187 500	164 645	164 645
Kontigent boligbyggelag og NBBL	6 242	6 500	6 242	6 242
Forsikring	99 173	93 300	86 333	86 333
Kurs	11 680	6 000	8 285	8 285
Kommunale avgifter	423 613	534 500	493 745	493 745
Bankgebyrer	2 988	2 000	2 906	2 906
Andre kostnader	3 780	2 500	4 602	4 602
Sum driftskostnader	**1 496 234**	**1 771 500**	**1 447 711**	**1 447 711**
Driftsresultat	**1 033 096**	**757 500**	**880 757**	**880 757**
FINANSINNT- OG KOSTNAD				
Utbytte	9 017	0	8 036	8 036
Renteinntekter	66 769	30 700	71 539	71 539
Rentekostnad	559 832	577 500	604 330	604 330
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-484 046**	**-546 800**	**-524 756**	**-524 756**
Perioderesultat	**549 050**	**210 700**	**356 001**	**356 001**

Balanse

	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomt	662 405	662 405
Bygninger	9 685 720	9 685 720
Andre fellesanlegg	83 161	91 617
Sum varige driftsmidler	**10 431 286**	**10 439 742**
Sum anleggsmidler	**10 431 286**	**10 439 742**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Til gode av forretningsfører	14 305	16 355
Andre fordringer	117 209	0
Sum fordringer	**131 514**	**16 355**
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	1 668 313	1 711 720
Sum bankinnskudd og kontanter	**1 668 313**	**1 711 720**
Sum omløpsmidler	**1 799 827**	**1 728 075**
SUM EIENDELER	**12 231 113**	**12 167 817**

Balanse

	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	**3 000**	**3 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 202 668	653 618
Sum opptjent egenkapital	**1 205 668**	**656 618**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	9 849 581	10 316 122
Borettsinnskudd	1 018 600	1 018 600
Sum langsiktig gjeld	**10 868 181**	**11 334 722**
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	5 395	10 945
Gjeld til forretningsfører	148 551	152 571
Leverandørgjeld	892	11 482
Annen kortsiktig gjeld	2 426	1 479
Sum kortsiktig gjeld	**157 264**	**176 477**
Sum gjeld	**11 025 445**	**11 511 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**12 231 113**	**12 167 817**
Pantestillelser	**10 348 125**	**10 348 125**

Disponible midler

	Disponible midler pr 31.12.25	Budsjett disponible midler 2025	Disponible midler pr 31.12.24
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd	1 668 313	1 711 720	1 711 720
Til gode av forretningsfører	14 305	16 355	16 355
Andre fordringer	117 209	0	0
Sum omløpsmidler	**1 799 827**	**1 728 075**	**1 728 075**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter	5 395	10 945	10 945
Gjeld forretningsfører	148 551	152 571	152 571
Leverandørgjeld	892	11 482	11 482
Annen kortsiktig gjeld	2 426	1 479	1 479
Sum kortsiktig gjeld	**157 264**	**176 477**	**176 477**
DISPONIBLE MIDLER	**1 642 562**	**1 551 598**	**1 551 598**

OVERSIKT OVER ENDRING I ÅR

Periodens resultat	549 050	210 700	356 001
Tilbakeført avskrivninger	8 456	7 300	10 856
Avdrag lån	-466 542	0	-435 339
ENDRING DISPONIBLE MIDLER I ÅR	**90 964**	**218 000**	**-68 481**

Resultatregnskap

	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Resultat 2024
INNTEKTER				
Inndekning av felleskostnader	1 886 616	1 886 600	1 886 616	1 886 616
Leieinnt. parkering, garasjer - carporter	75 950	76 200	76 550	76 550
Inndekning av kabel-TV	187 560	187 500	187 560	187 560
Vasketillegg fellesareal	26 640	26 700	26 640	26 640
Varmt vann, brensel og strøminnt.	115 488	115 500	115 488	115 488
Sum inntekter	**2 292 254**	**2 292 500**	**2 292 854**	**2 292 854**
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar	58 500	58 800	58 750	58 750
AGA, pensjon-, andre sos lønnskostn	8 249	8 300	8 284	8 284
Avskrivninger	8 456	7 300	10 856	10 856
Energi, strøm	170 009	208 000	153 313	153 313
Eiendomsskatt	103 467	103 500	121 822	121 822
Renhold fellesarealer	22 653	26 000	23 280	23 280
Inventar	7 529	27 500	628	628
Vedlikehold	113 253	128 000	24 940	24 940
Servicekontrakter, HMS, Brann	4 900	4 200	3 412	3 412
Vaktmestertjenester	118 275	129 000	118 249	118 249
Periodisk vedlikehold	0	0	227 299	227 299
Revisjonshonorar	4 189	4 600	4 065	4 065
Forretningsførerhonorar	110 778	110 800	106 518	106 518
Fremmedtj. adv. arkitekt, tenisk tjenest.	1 844	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto	3 422	4 000	4 576	4 576
TV bredbånd	173 313	187 500	164 645	164 645
Kontigent boligbyggelag og NBBL	6 242	6 500	6 242	6 242
Forsikring	99 073	93 200	86 334	86 334
Kurs	11 680	6 000	8 285	8 285
Kommunale avgifter	480 348	546 500	501 954	501 954
Bankgebyrer	3 256	2 000	2 993	2 993
Andre kostnader	3 670	2 500	3 588	3 588
Sum driftskostnader	**1 515 382**	**1 664 200**	**1 640 031**	**1 640 031**
Driftsresultat	**776 872**	**628 300**	**652 823**	**652 823**
FINANSINNT- OG KOSTNAD				
Utbytte	9 017	0	8 036	8 036
Renteinntekter	112 525	63 600	111 931	111 931
Rentekostnad	371 555	384 400	408 329	408 329
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-250 014**	**-320 800**	**-288 363**	**-288 363**
Perioderesultat	**526 858**	**307 500**	**364 460**	**364 460**

Balanse

	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomt	662 405	662 405
Bygninger	9 060 125	9 060 125
Garasjer	104 000	104 000
Andre fellesanlegg	103 702	112 157
Sum varige driftsmidler	**9 930 232**	**9 938 687**
Sum anleggsmidler	**9 930 232**	**9 938 687**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	6 193	156 354
Til gode av forretningsfører	148 551	152 571
Kundefordringer	1 449	35 261
Andre fordringer	119 634	2 144
Sum fordringer	**275 827**	**346 330**
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	2 847 017	2 467 446
Sum bankinnskudd og kontanter	**2 847 017**	**2 467 446**
Sum omløpsmidler	**3 122 844**	**2 813 777**
SUM EIENDELER	**13 053 076**	**12 752 464**

Balanse

	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	**3 000**	**3 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 437 540	4 910 683
Sum opptjent egenkapital	**5 440 540**	**4 913 683**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pant-og gjeldsbrev lån	6 435 595	6 900 599
Borettsinnskudd	888 000	888 000
Sum langsiktig gjeld	**7 323 595**	**7 788 599**
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	11 802	19 845
Gjeld til forretningsfører	14 305	16 355
Leverandørgjeld	262 834	13 983
Sum kortsiktig gjeld	**288 941**	**50 183**
Sum gjeld	**7 612 536**	**7 838 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**13 053 076**	**12 752 464**
Pantestillelser	**9 826 530**	**9 826 530**

Disponible midler

	Disponible midler pr 31.12.25	Budsjett disponible midler 2025	Disponible midler pr 31.12.24
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd	2 847 017	2 467 446	2 467 446
Restanse fellesutgifter	6 193	156 354	156 354
Til gode av forretningsfører	148 551	152 571	152 571
Forskudd for andelseiere	1 449	35 261	35 261
Andre fordringer	119 634	2 144	2 144
Sum omløpsmidler	**3 122 844**	**2 813 777**	**2 813 777**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter	11 802	19 845	19 845
Gjeld forretningsfører	14 305	16 355	16 355
Leverandørgjeld	262 834	13 983	13 983
Sum kortsiktig gjeld	**288 941**	**50 183**	**50 183**
DISPONIBLE MIDLER	**2 833 903**	**2 763 594**	**2 763 594**
OVERSIKT OVER ENDRING I ÅR			
Periodens resultat	526 858	307 500	364 460
Tilbakeført avskrivninger	8 456	7 300	10 856
Avdrag lån	-465 004	0	-435 370
ENDRING DISPONIBLE MIDLER I ÅR	**70 309**	**314 800**	**-60 054**

BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Til generalforsamlingen i Refne Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Refne Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Penneo Dokumentnøkkel: 4CUG1-07CWO-INT02-VLC7D-S4OIF-TE02K

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4CUG1-O7CWO-INTO2-VLC7D-S4OIF-TE02K

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Anders Stenerud Gjesteby
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-226575
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-27 09:22:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4CUG1-07CWO-INTO2-VLC7D-S4OIF-TE02K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Refne borettslag mandag 09.03.2026 kl. 17:30 - Gamle Meieriet over Felleskjøpet.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 26.02.26

Antall fremmøtte: 18

Antall stemmeberettigede: 16

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 16

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne Wahlstrøm

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne Wahlstrøm

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Lars Nordby

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2025

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for

regnskapsåret og revisors beretning.

Det signerte Årsregnskapet gjelder borettslaget samlet (begge blokker)

Regnskap og disponible midler pr blokk ligger også vedlagt.

Refneveien 42 er merket "Refne Borettslag"

Refneveien 40 er merket "Refne Borettslag Refneveien 40"

Vedtak:
Regnskap med disponering av årets resultat for 2025 ble enstemmig godkjent.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 55 000,-

Ronny Mathisen kr 13 750,- Jan-Petter jensen kr 41 250,-

Honorarer til nestleder kr: 27 500,-

Honorar til 3 styremedlemmer kr: 11 000,- pr medlem

Honorar til varamedlemmer kr: 4 000,- (fordeles 2 500,- og 1 500,-)

Honorarer til valgkomite kr: 500,- pr person.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Jan-Petter Jensen er ikke på valg, valgt for 2 år i 2025.

Vedtak:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer Grethe Mikkonen er ikke på valg, valgt for 2 år i 2025.

2 styremedlemmer velges for 2 år: Bjørn A. Buer og Jan Larsen

1 styremedlem for 1 år: Hilde Torgalsbøen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år: Kari Y. Østdahl og Thor Sletmo

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Rita S. Hansen og Steinar Jacobsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Jan-Petter Jensen

Vara: Bjørn A. Buer

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Utredning av mulighet for montasje av varmepumper

Forslag fra andelseier: Økonomiske fordeler, lavere strømregning. Varmepumper leverer betydelig mer varme energi. Bedre inneklima og komfort, jevn og behagelig, fordeling av varme, noe som eliminerer kaldt golv og rom. Gir renere luft siden varmepumpe filtrerer støv og partikler fra lufta, noe som gir bedre inneluft, spesielt gunstig for allergikere Kjølig på sommer, gir en langt høyere bo-komfort på varme dager.

Styrets behandling av saken: Styret skal utrede muligheter for å kunne tillate montasje av varmepumper for de som ønsker det. Utredningen skal vurdere eventuelle negative konsekvenser med tanke på kostnader for laget, støy og fasader. Styret tilstreber å ha resultatet klart til neste ordinære generalforsamling. Resultatet kommuniseres til beboerne når det er klart, og saken vil måtte behandles på ny generalforsamling.

Vedtak:

Styret stiller seg positivt til forslaget og anbefaler generalforsamlingen vedtak. Styret ser verdien av å utrede dette, men ønsker å sikre at konsekvenser for fellesskapet er tilstrekkelig vurdert før det eventuelt åpnes for installasjon. Vedtatt med 15 stemmer for og 1 stemme mot.

6.2 Etablering av fremtida arbeidsgruppe

Styret / Generalforsamlingen gir Jan Wedell mandat til å organisere, kartlegge og undersøke interessen for å etablere en "fremtida arbeidsgruppe" med følgende formål:

a) Øke trivsel og sosialisering blant beboerne

b) Undersøke og kartlegge eventuelle fremtidige behov

c) Bidra til å øke borettslagets verdi

d) Avlaste styret ved å arbeide med fremtidsrettede perspektiver og vurdere hva borettslaget skal være og utvikle seg til i et 5–10 års perspektiv.

Det er viktig å huske at styret har fullt mandat til å beslutte alle endelige avgjørelser. Eventuelle forslag fra "fremtida arbeidsgruppen" kan løftes og behandles på generalforsamlingen i 2027 eller senere.

Vedtak:

Jan Wedell får mandat til å organisere, kartlegge og undersøke interessen for å etablere en "fremtida arbeidsgruppe" vedtatt med 11 stemmer for og 5 stemmer mot.

Møtet avsluttet 18.20

Møteleder: Anne Wahlstrøm (sign.)

Protokollvitne: Lars Nordby (sign.)

---	---
Møteleder	Protokollvitne

Vedtekter

for Refne borettslag org nr 948 957 949
tilknyttet Halden boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 12. april 2000, endret den 29.03.16, sist endret 04.04.18
Ikrafttredelse fra 04.04.2018

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Refne borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Halden kommune rett til å eie inntil 12% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider og ved oppslag i borettslaget

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med brytere og tilbehør, varmekabler, varmeovner, hvitevarer, avtrekksventilator over komfyr, øvrig inventar og apparater, utstyr som vannklosett og vasker samt innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med brytere og tilbehør, varmekabler, varmeovner, hvitevarer, avtrekksventilator over komfyr, øvrig inventar og apparater, utstyr som vannklosett, vasker samt tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. Arbeider som omfatter elektrisitet, vann/avløp og ventilasjon, skal utføres av autoriserte håndverkere, ikke av andelseier, såfremt andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Ved renovering av våtrom skal dokumentasjon framlegges som viser at Byggebransjens Våtnormsform er fulgt. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like, herunder nødvendig rensing av ventilasjonskanaler og hovedvifte, også i de tilfeller der det er en hovedvifte for hver leilighet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligens ytterdører og vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, ventilasjonskanaler med tilhørende hovedvifte, også i de tilfeller der det er en hovedvifte for hver leilighet, videre sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha ett styre bestående av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med i alt 2-4 varamedlemmer. Et varamedlem skal alltid innkalles når et styremedlem melder forfall til et styremøte eller annet viktig møte og da fra samme blokk som det styremøte som melder forfall

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Trivsels- og ordensregler for Refne Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 29.03 2016

1. Innledning. Trivselsreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig og vel fungerende bomiljø. Om alle tar hensyn til hverandre og følger disse reglene, er sannsynligheten mye mindre for at uoverensstemmelser oppstår.

2. Bruk av boligen. Andelseieren, eller den som andelseieren overlater bruken av boligen til, skal behandle boligen samt ytre rom, fellesrom ute og inne og eiendommen forøvrig med aktsomhet. Røyking i trappegang og fellesrom er ikke tillatt. Den enkelte beboer skal ikke på noen måte volde ubehag eller ulempe for de andre beboerne gjennom sin adferd. I de tilfeller man gir andre personer adgang til sin bolig eller borettslagets område forøvrig, plikter man dessuten å sørge for at heller ikke disse volder ubehag eller ulempe. Innvendige forandringer av boligen må utføres i henhold til borettslagets vedtekter samt forskrifter gitt av stat og kommune.

3. Fellesarealer. Alle beboere plikter å medvirke til å holde boligområdet pent og ryddig. Enhver må rydde opp etter seg og sine besøkende og ta ansvar for felles anlegg. Søppelsekker eller avfall skal ikke stå på fellesområdet. Spill og lek med ball skal ikke forekomme foran glassbalkongene eller på vei og parkeringsplasser!

4. Søppel og renhold. Avfall skal behandles i henhold til Halden kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser. Dette er noe den enkelte beboer plikter å sette seg inn i, og å følge, likeså de oppslåtte sorteringsanvisningene i områdets avfallsboder. Halden kommune har kildesortering og har miljø-stasjoner flere steder i byen. Avfall og søppel som ifølge anvisningene ikke kan kastes i borettslagets egne avfallsboder, leveres sortert på nærmeste miljøstasjon.

5. Ro. Man bor tett, og det må derfor tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Alminnelig nattero - inne og ute - er mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. For eksempel er bruk av vaskemaskin og tørketrommel ikke tillatt når det skal være nattero. Hamring, boring og andre støyende arbeider er kun tillatt fra kl. 08.00 til 20.00 mandag til fredag, samt lørdag kl. 09.00 - 17.00. Søndag og helligdag skal det være stille. Ved selskap: Varsle naboene og vis hensyn!

6. Biler i fellesmiljø. Bilkjøring på gårdsplassen er ikke tillatt med annet formål enn inn- og utkjøring til parkering/garasjer, av- og påstigning og av- og pålessing. Max tillatt hastighet på området er 30 km/t. Bilen parkeres på anvist plass (leilighetsnummer) som tildeles etter ansiennitet i borettslaget og annonseres via oppslag, på linje med tildeling av garasje. Det er altså ikke tillatt for beboere å parkere på P-plasser merket "Gjester". Det er heller ikke tillatt, verken for beboere eller gjester, å parkere i eller langs veiene på området, da dette kan være til hinder for evt. ambulansetransport, brannbil, vaktmester-tjeneste, håndverkere, renovasjons-kjøretøy, flyttebil etc. samt allmenn ferdsel. Andelseier som ikke har bil og ønsker å låne ut sin ordinære plass (merket med leilighetsnummer), kan gjøre det, men skal underrette styret om hvem som låner den. Avskiltede biler er ikke tillatt på området og kan resultere i borttauing for bileiers kostnad.

7. Dyrehold. Dyrehold er ikke tillatt.

8. Varmepumper. Av praktiske grunner er det ikke tillatt å installere varmepumpe i boligene.

9. Andre forhold. Biler, matter m.m. skal kun vaskes på særskilt vaskeplass. Tørking og lufting av tøy er kun tillatt i egen leilighet og på egen balkong. Det er ikke tillatt å riste eller henge tepper, matter, sengeklær og lignende ut av glassbalkongene eller vinduene. Kast ikke ut mat og lignende, da dette kan trekke mus, rotter og annet utøy til boligene. Ta hensyn til naboene hvis du spiller musikk. Parabol eller andre antenner er ikke tillatt utvendig. NB: Når en leilighet fraflyttes, skal dekoderutstyr bli igjen, da dette eies av den kabel-TV- og nettleverandør som borettslaget har inngått avtale med.

10. Vaktmesteri, renhold og sikkerhet. Navn og kontaktopplysninger for de firmaer som besørger vaktmesterfunksjoner og gang-/trappevask er oppslått på oppslagstavlene i hver oppgang. Av hensyn til framkommelighet ved evt. brannutrømning eller båretransport samt andres ferdsel er det ikke tillatt å ha andre ting på gulvet i trappegangen enn en dørmatte. Denne skal dessuten oppbevares inne i leilig-heten fra kvelden før trappevask til etter at vaskingen er utført (se oppslag ang. vaskedag).

Vis hensyn - og har du ideer eller klager, ta det opp med styret i skriftlig form!

HALDEN BOLIGBYGGELAG
Org nr: 935 892 910

E-post: habo@habo.no
Telefon: 39 21 37 77

MELDING OM FORKJØPSRETT

Melding om forkjøpsrett er bindende.
Dersom du melder forkjøpsrett og er den som har lengst ansiennitet, plikter du å overta boligen på de vilkår som er avtalt mellom kjøper og selger. **Du trer inn i budet.**
Den med lengst ansiennitet får normalt melding etter kl 12:00 ved fristens utløp.

Tar du boligen på forkjøpsrett, tilkommer det et avklaringsgebyr til HABO på kr 7 768,-.

Henvendelser om resultatet av forkjøpsrettsprøvingen kan normalt besvares etter kl 12:00 den dagen fristen går ut

Bolig i borettslag:		
Adresse:		
Jeg ønsker med dette å melde min interesse for bruk av min forkjøpsrett som medlem i HABO. Melding om forkjøpsrett kan ikke inneholde forbehold.		
NB! Skal du benytte deg av forkjøpsretten, må finansiering av hele kjøpesummen dokumenteres skriftlig av långiver innen meldefristen går ut. Eventuell egenkapital må også dokumenteres skriftlig.		
Navn:		Født:
Adresse:		Medlemsnummer:
Postnummer:		Sted:
Tlf privat:	Tlf. arbeid:	Mobil:
Type forkjøpsrett (kryss av i rubrikkene under)		
☐ Er andelseier i samme borettslag andel nr:		
☐ Medlem i HABO		
☐ Medlem i annet Boligbyggelag med felles forkjøpsrett. Boligbyggelaget er:		

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med boligen og de forutsetninger som ligger til grunn for salget.
Dersom forkjøpsretten benyttes, trer jeg inn i den avtalen som er avtalt mellom opprinnelig kjøper og selger av boligen.

.....	.....	.....
Sted	dato	signatur

HALDEN BOLIGBYGGELAG

Informasjon til megler om avklaring av forkjøpsretten

Saksgangen ved fastprisavklaring

1) Megler sender melding om eierskifte til HABO Mailadresse: habo@habo.no
2) **Salgsmeldingen må inneholde:**
   - Borettslagets navn, leilighetsnr og adresse
   - Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
   - Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
   - Kjøpers navn, adresse, telefonnr, E-postadresse samt personnr
   - Avtalt pris, herunder avtalt forskudd og betalingstidspunkt
   - Akseptdato
   - Overtagelsesdato
   - Andre avtalte vilkår og evt. særlige forhold knyttet til boligens tilstand, evt. ansvarsfraskrivelser, etc
   - **Eller send kopi av kjøpekontrakten**.
   - Meglers telefonnr og E-postadresse

2) Dersom det er mer enn én kjøper må HABO få oppgitt navn og fødselsnr. på alle, samt hvilket medlemsnummer som skal knyttes til boligen og benyttes ved bruk av forkjøpsretten
3) HABO har i henhold til lov om borettslag, § 4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.
4) Meldefristen vil være minimum 5 hverdager etter utlysning.
5) HABO sender melding til megler om resultatet av forkjøpsrettsprøvingen.

Saksgangen ved forhåndsavklaring

1) Etter at kunde har signert oppdrag hos megler, sendes melding om prøving av forhåndsvarsel til habo@habo.no Meldingen må inneholde:
   - Borettslagets navn, leilighetsnr og adresse
   - Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
   - Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
   - Evt. visningstidspunkt og hvem som avholder forkjøpsrettsvisningen
   - Overtagelsesdato
   - Meglers telefonnr og E-postadresse

2) HABO avd for medlemsfordeler mottar melding om forhåndsvarsel og annonserer på HABOs hjemmeside og i boligavisa. Meldefristen må være minimum 5 hverdager etter kunngjøring.
3) Megler får melding fra HABO om hvor mange som har meldt sin interesse etter at meldefristen har utløpt. Hvis ingen melder sin interesse innen fristen, kan megler innen en periode på 3 måneder annonsere boligen for salg uten mer avklaring av

forkjøpsretten. Går det mer enn 3 måneder etter at forhåndsvarselet er kommet fram til HABO, må forkjøpsretten annonseres på nytt. HABO lar nytt forhåndsvarsel inngå i opprinnelig gebyr, forutsatt at ny annonsebestilling fra selger/megler kommer til oss innen utløpet av første 3-månedersperiode.
4) Når selger aksepterer bud på aktuell bolig, sendes salgsmelding til habo@habo.no.
Salgsmeldingen må inneholde:

Borettslagets navn, boligens nr og adresse
Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
Kjøpers navn, adresse, telefonnr, E-postadresse samt personnr
Avtalt pris, herunder avtalt forskudd og betalingstidspunkt
Akseptdato
Overtagelsesdato
Andre avtalte vilkår og evt. særlige forhold knyttet til boligens tilstand, evt. ansvarsfraskrivelser, etc
det beste er å sende over kjøpekontrakten.
Opplysninger om kjøper har vært budgiver før meldefristens utløp.

5) HABO tar kontakt med de som eventuelt har meldt sin interesse og gir de en frist på 24 timer dvs. ca et døgn til å benytte seg av forkjøpsretten. Hvis ingen har meldt sin interesse på den aktuelle boligen eller HABO ser at opprinnelig kjøper er den med best ansiennitet, avklarer vi forkjøpsretten med en gang eller så fort det lar seg gjøre. HABO har iflg. loven 5 hverdager på seg til å avklare forkjøpsretten hvis salgsmelding kommer etter 15- dagersfristen. Mottar HABO salgsmelding før 15-dagersfristen er utløpt, har HABO (i teorien) 20 dager på seg til å avklare forkjøpsrett.
6) Det er viktig at megler sender melding om salg til HABO slik at HABO får meldt fra til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Borettslaget har 20 dager på seg etter salgsmelding er mottatt til å godkjenne ny andelseier.

Spesielt om visning
Det er selger som har ansvaret for å gjøre boligen tilgjengelig for forkjøpsrettsvisning, men selger kan avtale med megler at de tar visningen. Visningstidspunkt blir annonsert når dette er oppgitt i meldingen fra megler. Hvis dette ikke er oppgitt, vil det bli henvist til selger for å avtale tidspunkt for slik visning. HABO vil i denne sammenheng vise til lov om borettslag, § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan si seg ubundet av løsningskravet hvis boligen ikke vært gjort tilgjengelig for forkjøpsrettsvisning innen forkjøpsrettsfristens utløp.

HABO anmoder eiendomsmegler om å

- informere sine kunder om at det er forkjøpsrett i henhold til borettslagets vedtekter og gi informasjon til kundene om at de må melde seg til HABO dersom de ønsker å benytte forkjøpsretten.
- avholde kontraktsmøte med den forkjøpsberettigede og ordne med oppgjør.
- oversende selgers nye adresse så snart denne foreligger.
- oversende kopi av kontrakten til HABO snarest mulig etter kontraktsmøtet.
- sende HABO melding om eierskiftet med bekreftelse på at andelen er overført, og at ny eier skal registreres i borettslagets register. Melding om endring av hjemmel og pantenoteringer sendes til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysing borettslag, 5788 Kinsarvik.

kreve inn gebyr til HABO herunder andelskapital og avgift på kr 500,- hvis ny eier ikke er medlem i boligbyggelaget. Alle må være medlem av HABO for å flytte inn i et tilknyttet borettslag. Også andre kan ha bestemmelser om dette.

Styregodkjenning
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget eller boligbyggelaget til å godkjenne ny andelseier. HABO vil sende melding til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. En forutsetning for godkjenning er at kjøper er medlem av HABO der det er et krav iflg. vedtektene.
Kjøper har ikke rett til å overta boligen før søknaden er godkjent, jfr borettslagsloven § 4-5.

Gebyrer
Eierskiftegebyr 4 x R (R = rettsgebyr) p.t. kr 6 215,- ink. mva.
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten 5 x R p.t. kr 7 768,- ink. mva.
Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett 5 x R p.t. kr 7 768,- ink. mva.
Det framgår av informasjonen i meglerpakkene fra HABO om det er mva eller ikke på eierskifte- og forkjøpsrettsgebyret.

Ta gjerne kontakt med Cathrine Øberg på tlf 69 21 37 77 eller på E-post habo@habo.no hvis du har spørsmål om forkjøpsretten.

HALDEN BOLIGBYGGELAG
Org nr: 935 892 910

E-post: habo@habo.no
Telefon: 69 21 37 77

MELDING OM FORKJØPSRETT – FORHÅNDSAVKLARING

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt. Prisen som fremkommer på boligen er **forventet** salgssum. Interessenter må da melde sin interesse innen gitte frist. En slik melding er ikke bindende.

Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at HABO henvender seg til de som tidligere har meldt interesse. Ved en slik henvendelse må interessentene innen 24 timer, og med bindende virkning, ta stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt. Nå til fast pris.

Bolig i borettslag:		
Adresse:		
Jeg ønsker med dette å melde min interesse for bruk av min forkjøpsrett som medlem i HABO. Straks endelig pris er avklart vil HABO kontakte meg. Beslutningen om å benytte forkjøpsretten må jeg ta innen kort tid og seines innen 24 timer etter at melding er mottatt.		
Skal du benytte deg av forkjøpsretten, må finansiering av hele kjøpesummen dokumenteres skriftlig av långiver innen meldefristen. Eventuell egenkapital må også dokumenteres skriftlig. I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger til HABO.		
Navn:		Født:
Adresse:		Medlemsnummer:
Postnummer:		Sted:
Tlf privat:	Tlf. arbeid:	Mobil:
Type forkjøpsrett (kryss av i rubrikkene under)		
☐ Er andelseier i samme borettslag andel nr:		
☐ Medlem i HABO		
☐ Medlem i annet Boligbyggelag med felles forkjøpsrett. Boligbyggelaget er:		

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med boligen og de forutsetninger som ligger til grunn for salget.
Dersom forkjøpsretten benyttes treer jeg inn i den avtalen som er avtalt mellom opprinnelig kjøper og selger av boligen.

.....	.....	.....
Sted	dato	signatur

Skatteetaten

Dato
30.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HAFSRØD & PARTNERS EIENDOMSMEGLING AS
Langbrygga 7
1767 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Organisasjonsnr 948 957 949 Andelsnr 17

Eiendommens adresse:

Refneveien 42B, 1771 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 682 686
Som sekundærbolig:	kr 2 730 742

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Refneveien 42B

Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter

SKOLER

Låby skole (1-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	5 min 2.8 km
Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser	7 min 3.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	7 min 3.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 3.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	8 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rødsveien Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633	13 min 1 km
Halden stasjon Linje RE20	6 min 2.6 km

BARNEHAGER

Høvleriet barnehage (0-6 år) 99 barn	13 min 1.1 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år... 32 barn	18 min 1.4 km
Trolltangen naturbarnehage (0-5 år... 38 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Høvleriet	15 min
Meny Halden	19 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tista Senter	20 min
Vitusapotek Høvleriet	15 min
Halden Vinmonopol	20 min

SPORT

Isebakke - ballbinge	13 min
Halden stadion	14 min
Nivå Trening	20 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	20 min

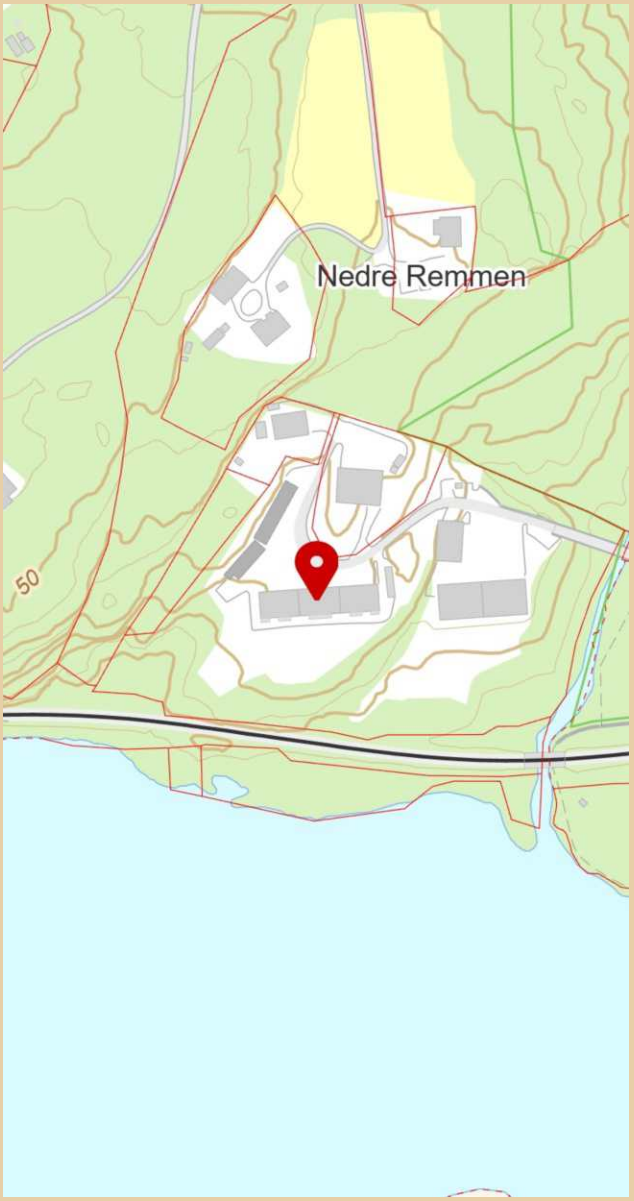
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Refneveien 42B, 1771 Halden
Gnr. 60, Bnr. 4, andelsnr. 17 i REFNE BORETTSLAG, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260037

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.
