PRIVATMEGLEREN
HALDEN

MARGRETHE SCHWEIGAARDS GATE 9

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok og tinglyst festekontrakt

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Halden	Oppdragsnr.	147260055
Addresse	Margrethe Schweigaards gate 9		
Postnr.	1778	Sted	HALDEN
Selgers navn	Øyvind Inge Malkenes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

3725872

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget nytt bad i 2021. Utvidet eksisterende bad inn mot nærliggende soverom til dusj. Lagt nye rør fra kjeller og opp til 2.etasje, og kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av Halden Rørleggerservice AS. Dokumentert i boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flislagt gulv og vegger. Utført av Flis og maleservice AS. Dokumentert i boligmappa

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Flis og maleservice AS. Dokumentert i boligmappa

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler. Elisenberg elektro. Dokumentert i boligmappa

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport fra sluttkontroll dokumentert i boligmappa. Elisenberg elektro Juli 2021

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt alt nytt av rør i forbindelse med ombygging av 1. og 2. etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentert i boligmappa. Halden rørleggerservice AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Sluttkontroll 2021 Halden rørleggerservice.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Kjenner ikke til noen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny taktekking på østsiden gjort 2021. Andre siden kontrollert og reparert. Usikker på om det ble byttet. Fremstår som nytt av 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV i boligmappa. Arbeid utført av Servicealliansen (Takstfag bygg)

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget ny terrase 2022. Ahlstrøm byggVinduer byttet 2021 ServicealliansenEndret fasade ved bytte av vinduer og verandadør.(søkt og godkjent fasadeendring)Byttet lufteveranda Mai Freden byggservice

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentert i boligmappa. ARbeid på veranda ikke dokumntert pr 28.05.26 men kan fremskaffes hos Ahlstrøm bygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Delvis drenert. Noe fukt/fuktmerker i vaskerom. Noe tidligere fuktmerker i boder.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering gjort rundt fra gårdsplass og rundt til noen meter under terrase 2012. Usikker på hvem som har utført det

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker da det ble gjort at tidligere eier.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt gulvbelegg 2014 i vaskerom. Usikker på firma, men av faglært. Laminat resterende gulv i kjeller 2022

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp nytt elektrisk anlegg 1. og 2. etasje 2021. Etteretablert stikk og lys i alle rom kjeller april 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nytt elektrisk anlegg sluttrapport dokumentert i boligmappa Elisenberg elektro. Ettermontering stikk/lys kjeller gjort april 2026 Oskar Hansen. Dokumentasjon kommer i boiligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert varmepumpe i kjeller. Halden varmepumpeservice

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Halden varmepumpeservice

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Alt av gulv og vegger i 1. og 2 etasje er satt opp nytt på eksisterende konstruksjon.Laminat lagt på alle gulv, fliser på bad.Dobbel gips i tak stue kjøkken og tilstøtende vegg til naboleilighet.Etterisolert vegger 1. og 2. etasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Luftebalkong byttet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
Ø I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Øyvind Inge Malkenes*

Initialer selger:
Ø I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Rekkehus

Margrethe Schweigaards gate 9 , 1778 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 66, bnr. 699

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1031 **Eiendomsverdi ref nr:** XF2120

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.

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 som normalt vedlikeholdt og delvis modernisert, med flere oppgraderte bygningsdeler og tekniske installasjoner. De mest vesentlige forholdene i rapporten er knyttet til kjeller og konstruksjoner mot terreng, hvor det er registrert fuktpåvirkning, saltutslag og usikkerhet rundt drenering og fuktsikring. For øvrig registreres hovedsakelig aldersrelatert slitasje, enkelte vedlikeholdsbehov og HMS-relaterte forhold som må forventes i en bolig av denne alderen. Samlet vurderes boligen å ha normal teknisk standard ut fra alder og byggemåte, men med behov for oppfølging av registrerte fuktforhold og løpende vedlikehold.

BYGGEMÅTE
Rekkebolig med grunnmur i betong og støpt gulv mot grunn i kjeller. Yttervegger over grunnmur med isolert bindingsverk og fasader med liggende trekledning. Vinduer og dører i malte trekarmer. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Takverk med saltak i trekonstruksjoner, med kaldtloft/lagringsloft. Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Det er tekking med betongstein. Taket er høyt over bakkenivå, og det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på taket. Inspeksjonen er derfor utført fra bakkenivå på relativt lang avstand. Det kan derfor ikke anses som en fullverdig inspeksjon av tekkingen fra såpass lang avstand. Det er ikke tegn til utettheter eller svekkelser fra loftet.
Fra loftet observeres undertak av bordet taktro.
Tekkingen vurderes som relativt ny.
Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Takvann føres til drensledninger. Tilstanden er vurdert opp mot alder. Det er ikke mulig å kontrollere hele renner eller beslag på taket på nært hold.

MERKNAD:
Det er observert tegn til avskallinger eller lignende på toppen av skorsteinen, og det anbefales at dette kontrolleres.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er forskjellige utførelser av fasader, da enkelte fasader synes å ha bordkledning fra byggetiden, mens andre deler er oppført med nyere kledning.
Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Taket er et saltak med plassbygde sperrer på bærende knevegger. Dette er en konstruksjon fra byggetiden, med andre krav til dimensjonering, isolering og tetthet enn dagens standard.
Det er tilgang til loftet via nedfellbar loftsstige til kaldloft. Loftet har hovedsakelig bordgulv, noe som gir begrenset mulighet for kontroll av etasjeskillet mellom 2. etasje og loft.
Konstruksjonen ventileres via spalter i takutstikk. Det er opplyst at deler av takkonstruksjonen tidligere har vært berørt av brann, og sperrer og overflater fremstår bearbeidet etter tidligere utbedringsarbeider.

I boligen er det vinduer i malte trekarmer, hovedsakelig med 3-lags glass. Det er vinduer av ulik alder, men hovedsakelig utskiftede vinduer i nyere tid i 1. etasje og deler av 2. etasje, samt to vinduer i kjelleren. De nyere vinduene i 1. etasje og deler av 2. etasje er datert 2021. Det er registrert datering 2020 på to vinduer i kjelleren. Vinduene i 2. etasje som ikke er nyere utskiftet, har ikke registrert datering, men vurderes som eldre.
Det er typiske kjellervinduer fra byggetiden med koblede glass mot hagesiden av kjelleren.
Ytterdøren har malt trekarm og isolert dørblad med glassfelt.
Balkongdøren er utført i samme stil som vinduene, med 3-lags glass og heldekkende glassfelt. Balkongdøren er tofløyet.
Balkongdøren i 2. etasje er eldre og har naturlig slitasje som samsvarer med alderen.
Både ytterdør og balkongdør i 1. etasje fungerer tilfredsstillende ved åpning og lukking.

Det er en terrassekonstruksjon mot 1. etasje til boligen med tilgang fra stue og terreng. Deler av denne vurderes å ha betongdekke som er belagt med fliser, mens øvrige deler av terrassen er bjelkelagskonstruksjon med terrassebord med avrenning i spalter mellom bordene. Deler av konstruksjonen ble kontrollert fra tilgjengelig innsyn under terrassen (under betongdekke). Ved normal gange vurderes terrassen som stabil.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
GULV – Laminat på gulv.
VEGGER – Malte plater på vegger.
HIMLING – Malte plater i himling.

2. etasje:
GULV – Fliser på bad, laminat i øvrige rom.
VEGGER – Fliser på bad, malte plater i øvrige rom.
HIMLING – Malte plater.

Kjeller:
GULV – Belegg på vaskerom, laminat i øvrige rom.
VEGGER – Grunnmur og plater.
HIMLING – Pussede plater.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:
- Det er heng og slitasje på innerdører, og enkelte dører slår i hverandre, spesielt i 2. etasje.
- Det registreres slitasje, riss og sår på murt pipe, samt åpen peis på soverom i 2. etasje uten ubrennbart materiale i nødvendige områder.
- Det gis ikke tilstandsgrader til overflater (i henhold til forskrift til avhendingsloven) i boligen, da det må forventes normal bruksslitasje utover det som vurderes og gis tilstandsgrad i rapporten.

Det er gulv mot grunn i kjeller. Det er utført stikkprøvekontroll med krysslaser for planavvik
Etasjeskiller er av trebjelkelag i boligens etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det er utført stikkprøvekontroll med krysslaser for å avdekke eventuelle planavvik. Boligen er møblert, noe som medfører naturlige begrensninger for inspeksjonen.

Det er rom under terreng som typiske kjellerrom, men belagte laminat gulv. Kjelleren vurderes brukt som bodrom, gang og ett innredet rom. Det er startet en innredning av ett av rommene som også har en påført konstruksjon, med plater på vegger. I himlinger er det plater, trolig pussede fibersementplater eller lignende. Det er utført kontrollmålinger i påforede konstruksjoner med egnet fuktmålerverktøy.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er tilgang til badet i 2. etasje via gangen. Badet er nyere, med dusjnisje hvor det dusjes mot overflater. Dusjområdet er avgrenset og nedsenket, med dusjvegg i klart glass.

Det er fremvist dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt, og det er kontrollert fall på gulvet separat for de to sonene.
Dusjområdet er nedsenket med minimum 10 mm, og det er kontrollert ca. 1:100 fall i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det kontrollert 1:100 fall mot dusjsonen og sluk. Fallet er vurdert som tilfredsstillende.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved sluk og topp flis ved terskel er kontrollert til ca. 39 mm, noe som vurderes som tilfredsstillende.

Sluket er et veggnært rennesluk plassert innerst i dusjsonen. Det er registrert avtagbar vannlås og klemringfeste i sluket. Ved visuell kontroll er det tegn til klemt slukmansjett ved sluket.

Det foreligger dokumentasjon på utført våtromsarbeid fra 2021, inkludert fallskisse, sjekklister, FDV-dokumentasjon og produktdokumentasjon. Våtrommet er opplyst utført med Mapegum WPS membransystem fra Mapei med tilhørende mansjetter og tettesystem.

Underliggende tettesjikt er en skjult konstruksjon som ikke kan kontrolleres fullt ut ved visuell befaring. Ved enkel funksjonstest vurderes normal avrenning fra sluk og servant.
Innredningen i rommet består av fastmontert dusjvegg i klart glass. Dusjen har avtagbar hånddusj og takdusj. Baderomsinnredning med servant og underskap. Ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett bygget inn i kasse i rommet. Det er synlig spalte på den bygde kassen for innebygget sisterne, for synliggjøring av lekkasjevann.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er et grovvaskerom i kjeller som vurderes å være fra byggetiden, men det er skiftet et belegg på gulvet.

Dette er et grovt kjellerrom uten etablert tettesjikt mot vegger. Det er montert et kabinett og det er en innredning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Tilgang til rommet fra innredet rom.
Det er montert en mekanisk vifte på grunnmur, men ikke tilluft til rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og nedfelt kum med ettgreps blandebatteri. Waterguard er montert.

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og himling.

Innredningen fremstår som nyere og i normal stand. Det er over- og underskap. To overskapsseksjoner er montert på benkeplaten, og det er to høyskap i tillegg til dette.

Noe slitasje på overflater er registrert, uten at dette vurderes som et avvik.
Det er montert avtrekk integrert i induksjonstopp. Ved befaring var avtrekket ikke tilkoblet avkast ut av boligen, men ledet luften ned i skapet under koketoppen.

Etter befaring er det fremlagt bildedokumentasjon som viser at avtrekket er tilkoblet avkastkanal og ført ut av boligen. Det presiseres at fysisk avtrekk ikke er kontrollert av undertegnede med tilkoblet avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er ulike vanninstallasjoner i boligen. I 2. etasje er det etablert rør-i-rør-system, hvor rørskapet er plassert på soverommet tilstøtende bad, med avløpsløsning ut på baderomsgulvet.
I kjelleren er det fortsatt gjenstående kobberrør fra byggetiden.
Det er stoppekran i vaskerommet i kjelleren, testet med tilfredsstillende funksjon.
Det vurderes som normalt vanntrykk ved enkle tester.
VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.
Av det som er synlig i boligen, er det avløpsrør i plast. På grunn av boligens alder er det mulig at det finnes eldre avløpsrør av støpejern som fortsatt er i bruk, men avløpsstammen er ikke synlig da den sannsynligvis er bygget inn i en kasse i et rom i kjelleren.
Det er mulig å utføre staking fra avløpet, men det er ikke registrert andre stakepunkter. Det bør vurderes om avløpsluftingen er ført over tak.
Ved enkle tester vurderes normal avrenning.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffeventiler i yttervegger.
Periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i boligen. Det er ikke visuelt oppdaget symptomer på svekkelser rundt området til denne. Varmepumpen er datert 2021.

Det er ikke foretatt videre undersøkelser, da dette krever spesialkompetanse. Det anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid er 12–15 år.
Bereder er lokalisert i innredet rom i kjeller og er plassert direkte på laminatgulv. Berederen er datert 2015 og har et volum på ca.

Beskrivelse av eiendommen

200 liter. Det er montert sikkerhetsventil med avløpsrør ført ut på gulv for vaskerommet.
Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Det er automatsikringer og jordfeilautomater med kursfortegnelse i skapet. Det foreligger dokumentasjon fra Elisenberg Elektro AS i skapet, og det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Anlegget fremstår oppgradert i nyere tid. Det er montert AMS-måler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er registrert delvis montert grunnmursplast mot boligens grunnmur. Dette strekker seg ikke over hele grunnmuren. Utførelse og alder på eventuelle tiltak til drenering er ikke kjent. Det vurderes at deler av fuktsikringen kan være fra byggeår.

Grunnmuren er oppført som støpt konstruksjon fundamentert på stripefundamenter, som er vanlig for bygg fra perioden. Utvendige overflater er pusset og malt. Det er innredede rom og oppholdsarealer mot grunnmur under terreng. Dreneringsløsning og eventuell utvendig fuktsikring er ikke dokumentert.
Tomten er relativt flat og planert rundt boligen, men ligger i delvis skrått terreng. Det er opparbeidet gruset gårdsplass. Det er anlagt heller mot gavlsiden og terrasseområder mot hagen.

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

Boligen er oppført på 1950-tallet og har bygningsmessige løsninger som i hovedsak er vurdert ut fra byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Det er foretatt kontroll av forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, herunder trapper, rekkverk, radon og tilgjengelig kartgrunnlag fra NVE/NGU vedrørende flom-, skred- og radonforhold. Eiendommen ligger ikke i registrert flomutsatt område iht. tilgjengelige kartdata fra NVE. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire/skred iht. NVE sine kartdata, uten at det er registrert konkrete faresoner direkte på eiendommen. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lav radonaktsomhet iht. NGU sine kartdata. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

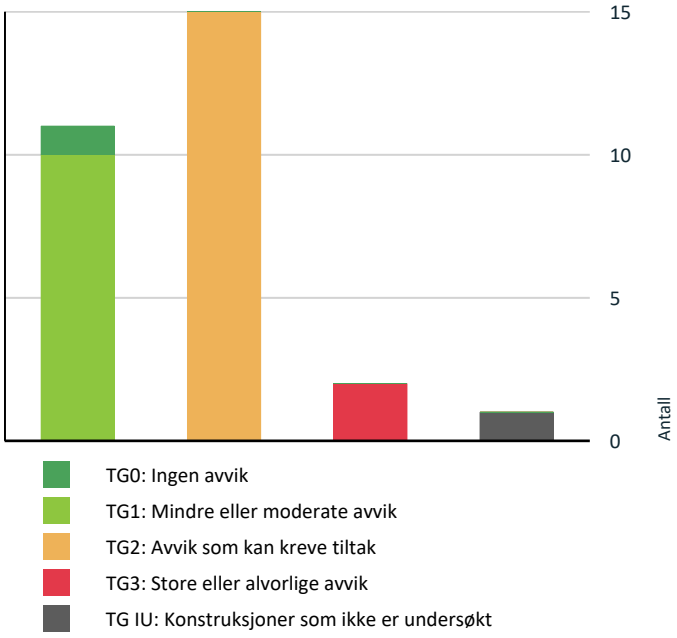
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt godkjente tegninger datert 25.06.1951. Det registreres følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse:
- 1. etasje fremstår i hovedsak med planløsning som samsvarer med godkjente tegninger.
- 2. etasje fremstår i hovedsak med planløsning som samsvarer med godkjente tegninger. Badet er utvidet mot tilstøtende soverom, noe som avviker fra godkjente tegninger.
- I kjeller er det innredet rom som ikke fremgår av godkjente tegninger. Det er også etablert våtrom i etasjen. Endringen innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fremstår som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at forholdet er omsøkt eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

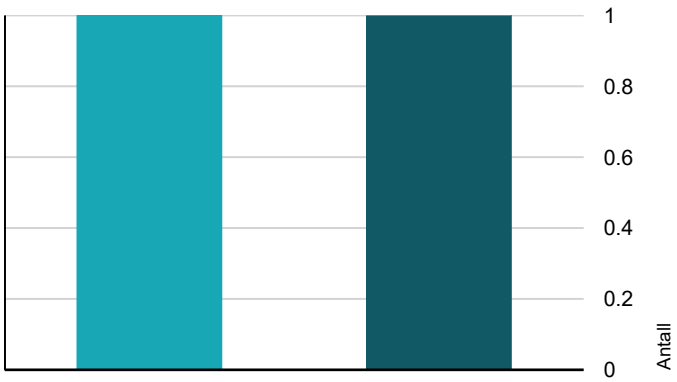
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkong 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt og oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Det er utført omfattende moderniserings- og oppgraderingsarbeider i boligen i perioden 2021–2026. Det er etablert nytt bad i 2. etasje med nye vann- og avløpsinstallasjoner, rør-i-rør-system, membran, flisarbeider, sluk og varmekabler. Det er opplyst utført oppgradering av elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje, utskifting av vinduer og verandadør, delvis fornyelse av taktekking, etterisolering av vegger samt oppgradering av innvendige overflater. Det er videre oppført terrasse i 2022 og ettermontert stikkontakter og belysning i kjeller i 2026. Det foreligger dokumentasjon for deler av arbeidene i Boligmappa, men ikke for alle opplyste tiltak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er tekking med betongstein. Taket er høyt over bakkenivå, og det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på taket. Inspeksjonen er derfor utført fra bakkenivå på relativt lang avstand. Det kan derfor ikke anses som en fullverdig inspeksjon av tekkingen fra såpass lang avstand. Det er ikke tegn til utettheter eller svekkelser fra loftet.

Fra loftet observeres undertak av bordet taktro.

Tekkingen vurderes som relativt ny.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport








TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Takvann føres til drensledninger. Tilstanden er vurdert opp mot alder. Det er ikke mulig å kontrollere hele renner eller beslag på taket på nært hold.

MERKNAD:
Det er observert tegn til avskallinger eller lignende på toppen av skorsteinen, og det anbefales at dette kontrolleres.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er forskjellige utførelser av fasader, da enkelte fasader synes å ha bordkledning fra byggetiden, mens andre deler er oppført med nyere kledning. Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert avskalling av maling og slitasje på overflater, spesielt på den eldre delen av fasaden.
- Det er registrert mangelfull utførelse ved fasaden mot stue, hvor avslutning av kledning fremstår utilstrekkelig utført.
- Oppbygging og utførelse av lufting bak kledning lar seg ikke verifisere. For den eldre delen er det normalt mindre lufting enn det som anbefales i dag. Det kan heller ikke verifiseres tilstrekkelig lufting bak kledning på nyere fasader.
- Det er registrert tegn til sverting på deler av fasadene, observert fra balkong i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å utbedre avskalling av maling og slitasje på overflater for å hindre videre forringelse av kledningen og redusere risiko for fuktskader.
- Mangelfull utførelse ved fasaden mot stue bør utbedres slik at fasaden får tilfredsstillende avslutning og beskyttelse mot fuktpåvirkning.
- Eldre deler av fasaden har trolig begrenset lufting ut fra byggemåte og alder. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fasader anbefales, spesielt ved nedre del av kledningen hvor fuktbelastningen normalt er størst.
- Sverting på deler av fasadene bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å forhindre videre utvikling og skade på fasaden.

TG 2 gis på grunn av registrert overflateslitasje, usikker lufting bak kledning, tegn til sverting og mangelfull utførelse ved deler av fasaden, som samlet gir behov for vedlikehold og videre oppfølging.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med plassbygde sperrer på bærende knevegger. Dette er en konstruksjon fra byggetiden, med andre krav til dimensjonering, isolering og tetthet enn dagens standard.

Det er tilgang til loftet via nedfellbar loftsstige til kaldloft. Loftet har hovedsakelig bordgulv, noe som gir begrenset mulighet for kontroll av etasjeskillet mellom 2. etasje og loft.

Konstruksjonen ventileres via spalter i takutstikk. Det er opplyst at deler av takkonstruksjonen tidligere har vært berørt av brann, og sperrer og overflater fremstår bearbeidet etter tidligere utbedringsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved stikkprøvekontroll på tilgjengelige og delvis åpne områder av konstruksjonen ble det ikke registrert dampsperre. Dette er normalt for byggetiden, da slike konstruksjoner opprinnelig ofte ble oppført uten dampsperre.
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk, med andre krav til isolering og lufttetthet enn dagens standard.
- Deler av takkonstruksjonen fremstår med slipte eller bearbeidede overflater etter tidligere brann- og utbedringsarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende dampsperre er normalt for konstruksjonens alder, men medfører økt risiko for fuktvandring og kondens mot kaldloftet sammenlignet med dagens byggeskikk.
- Ved eventuell fremtidig renovering eller etterisolering anbefales det å vurdere etablering av dampsperre og forbedring av konstruksjonens tetthet.
- Konstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsyn for å avdekke eventuelle tegn til fuktproblemer eller kondensdannelse over tid.
- Tidligere brannskade og bearbeiding av konstruksjonen vurderes å være eldre forhold. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for ytterligere inngrep eller undersøkelser ved befaringen.

TG 2 gis på grunn av eldre konstruksjonsoppbygging uten registrert dampsperre, noe som medfører økt risiko for kondens og fuktvandring sammenlignet med dagens byggeskikk.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Beskrivelse

I boligen er det vinduer i malte trekarmer, hovedsakelig med 3-lags glass. Det er vinduer av ulik alder, men hovedsakelig utskiftede vinduer i nyere tid i 1. etasje og deler av 2. etasje, samt to vinduer i kjelleren. De nyere vinduene i 1. etasje og deler av 2. etasje er datert 2021. Det er registrert datering 2020 på to vinduer i kjelleren. Vinduene i 2. etasje som ikke er nyere utskiftet, har ikke registrert datering, men vurderes som eldre.
Det er typiske kjellervinduer fra byggetiden med koblede glass mot hagesiden av kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- De eldste vinduene i boligen har avvik som slitasje på karmer, avflassing av maling, slitte tettelister og elde som gir økt risiko for punktering.
- Ett kjellervindu i en av bodene har sprekk i ett glass og høy slitasje på karm.
- Vindu på loftet med koblet glass har høy slitasje.
- Det er enkelte utførelser i omrammingen rundt vinduer som medfører behov for hyppigere vedlikeholdsintervall.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av eldre vinduer, inkludert overflatebehandling, utskifting av slitte tettelister og nødvendig vedlikehold av karmer og rammer.
- Kjellervindu med sprekk i glass bør skiftes for å redusere risiko for videre skadeutvikling, varmetap og fuktpåvirkning.
- Vindu på loftet med høy slitasje anbefales vedlikeholdt eller vurdert skiftet ut.
- Omramminger og detaljer rundt enkelte vinduer bør holdes under jevnlig vedlikehold for å redusere risiko for fuktinntrengning og forkorte levetid på tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 gis på grunn av alder, registrert slitasje på eldre vinduer, sprekk i glass på kjellervindu og behov for vedlikehold og oppfølging.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren har malt trekarm og isolert dørblad med glassfelt. Balkongdøren er utført i samme stil som vinduene, med 3-lags glass og heldekkende glassfelt. Balkongdøren er tofløyet.

Balkongdøren i 2. etasje er eldre og har naturlig slitasje som samsvarer med alderen.

Både ytterdør og balkongdør i 1. etasje fungerer tilfredsstillende ved åpning og lukking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Balkongdøren i 2. etasje er eldre og har slitasje mot karmsider og terskel.
- Overgangen mellom balkongkonstruksjonen og ytterveggen er utført med oppbrett av takpapp/tettesjikt mot vegg. Løsningen fremstår som en enkel utførelse hvor fuktsikringen er avhengig av et eksponert oppbrett. Materialet kan over tid bli utsatt for aldring, slitasje og oppsprekking, noe som gir usikkerhet knyttet til den langsiktige fuktsikringen av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Balkongdøren i 2. etasje bør vedlikeholdes, justeres eller vurderes skiftet ut på sikt, da slitasje mot karmsider og terskel kan føre til redusert funksjon, trekk og økt fuktbelastning.
- Overgangen mellom balkongkonstruksjonen og ytterveggen bør holdes under jevnlig observasjon og vedlikehold. Dersom tettesjiktet svekkes eller får oppsprekkinger over tid, kan dette øke risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.
- Dører og detaljer rundt innsetning bør holdes under jevnlig vedlikehold og kontroll for å opprettholde funksjon og begrense videre slitasje.

TG 2 gis på grunn av alder og registrert slitasje på balkongdør i 2. etasje, samt usikkerhet knyttet til den langsiktige funksjonen til fuktsikringen i overgangen mellom balkongkonstruksjon og yttervegg.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrassekonstruksjon mot 1. etasje til boligen med tilgang fra stue og terreng. Deler av denne vurderes å ha betongdekke som er belagt med fliser, mens øvrige deler av terrassen er bjelkelagskonstruksjon med terrassebord med avrenning i spalter mellom bordene. Deler av konstruksjonen ble kontrollert fra tilgjengelig innsyn under terrassen (under betongdekke). Ved normal gange vurderes terrassen som stabil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert avskallinger og slitasje i ytterkant av betongdekke under flislagt del av terrassen.
- Ytterkant av terrassekonstruksjonen fremstår mangelfullt avsluttet, hvor deler av bjelkelaget er ført ut i vegetasjon uten tilfredsstillende avslutning eller kantbjelke. Dette gir økt fuktbelastning og redusert beskyttelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Avskallinger og slitasje i ytterkant av betongdekket bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes ved behov for å begrense videre nedbrytning og fuktpåvirkning.
- Terrassekonstruksjonen bør avsluttes og tilpasses bedre ved ytterkant for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen og gi bedre beskyttelse av bjelkelaget.
- Vegetasjon tett mot terrassekonstruksjonen bør holdes tilbake for å bedre lufting og redusere risiko for fuktpåvirkning over tid.
- Jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen anbefales som følge av utførelse, værbelastning og eksponering mot fukt.

TG 2 gis på grunn av registrerte avskallinger i betongdekke og mangelfull avslutning av terrassekonstruksjonen med økt fuktbelastning mot deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkong 2. etasje

Beskrivelse

Det er en utkragende balkongkonstruksjon fra 2. etasje med tilgang fra balkongdør. Balkongen er oppført med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner. Eier opplyser at balkongen er nylig oppført. Konstruksjonen er lukket og det er ikke mulig å kontrollere oppbygging, tettesjikt eller overgang mellom yttervegg og balkong uten destruktive inngrep. Ved normal belastning vurderes konstruksjonen som stabil ved befaringen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Overgangen mellom balkongkonstruksjonen og ytterveggen er utført med oppbrett av tettesjikt (takpapp) mot vegg. Løsningen lar seg ikke kontrollere fullt ut ved visuell befaring, og det er derfor usikkerhet knyttet til hvordan fuktsikringen fungerer bak kledning og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Overgangen mellom balkong og yttervegg bør holdes under jevnlig observasjon og vedlikehold.
- Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning, misfarging eller nedbrytning i kledning og tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom tettesjiktet over tid får oppsprekkinger eller svekket funksjon, kan dette øke risikoen for fuktpåvirkning av konstruksjonen.

TG 2 gis på grunn av usikkerhet knyttet til den langsiktige funksjonen til fuktsikringen i overgangen mellom balkongkonstruksjon og yttervegg.

Tilstandsrapport









INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
GULV – Laminat på gulv.
VEGGER – Malte plater på vegger.
HIMLING – Malte plater i himling.

2. etasje:
GULV – Fliser på bad, laminat i øvrige rom.
VEGGER – Fliser på bad, malte plater i øvrige rom.
HIMLING – Malte plater.

Kjeller:
GULV – Belegg på vaskerom, laminat i øvrige rom.
VEGGER – Grunnmur og plater.
HIMLING – Pussede plater.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:
- Det er heng og slitasje på innerdører, og enkelte dører slår i hverandre, spesielt i 2. etasje.
- Det registreres slitasje, riss og sår på murt pipe, samt åpen peis på soverom i 2. etasje uten ubrennbart materiale i nødvendige områder.
- Det gis ikke tilstandsgrader til overflater (i henhold til forskrift til avhendingsloven) i boligen, da det må forventes normal bruksslitasje utover det som vurderes og gis tilstandsgrad i rapporten.

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er gulv mot grunn i kjeller. Det er utført stikkprøvekontroll med krysslaser for planavvik

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ujevnheter i gulvet mot grunn, som er belagt med laminat. Det er merkbare ujevnheter i enkelte områder.
- Gulvet mot grunn fra boligens oppføringstid er normalt uten fuktsperre og isolasjon.
- Det er målt planavvik på opptil 40 mm over hele rommet (gang er det området med størst avvik).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ujevnheter og planavvik i gulv mot grunn bør tas hensyn til ved fremtidig bruk og eventuell oppgradering av kjelleren. Ved legging av nye overflater må det påregnes avretting eller andre tilpasninger.
- Eldre gulv mot grunn uten fuktsperre og isolasjon gir økt risiko for fuktpåvirkning, kalde gulv og begrenset bruksegnethet sammenlignet med dagens byggeskikk.
- Tiltak må vurderes etter ønsket bruk av kjelleren, og full oppgradering av gulv mot grunn vil normalt være et omfattende tiltak.

TG 3 gis på grunn av målte planavvik på opptil 40 mm i gulv mot grunn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Etasjeskille

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i boligens etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og 2. etasje.

Det er utført stikkprøvekontroll med krysslaser for å avdekke eventuelle planavvik. Boligen er møblert, noe som medfører naturlige begrensninger for inspeksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Største målte avvik på strekninger av 2 meter er opptil 15 mm, og opptil 28 mm på hele rom i 1. etasje.
- Største målte avvik på strekninger av 2 meter er opptil 8 mm, og opptil 11 mm på hele rom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Planavvik og skjevheter i etasjeskiller må sees i sammenheng med bygningens alder, byggemåte og naturlige bevegelser over tid.
- Ved fremtidig oppgradering eller legging av nye overflater må det påregnes behov for lokale tilpasninger og eventuell avretting av gulv.
- Tiltak bør vurderes etter behov og ønsket standard. Det er normalt ikke økonomisk rasjonelt å rette opp slike avvik som enkeltstående tiltak.

TG 2 gis på grunn av målte planavvik og skjevheter i etasjeskiller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom under terreng som typiske kjellerrom, men belagte laminat gulv. Kjelleren vurderes brukt som bodrom, gang og ett innredet rom. Det er startet en innredning av ett av rommene som også har en påført konstruksjon, med plater på vegger. I himlinger er det plater, trolig pussede fibersementplater eller lignende. Det er utført kontrollmålinger i påførede konstruksjoner med egnet fuktmålerverktøy.

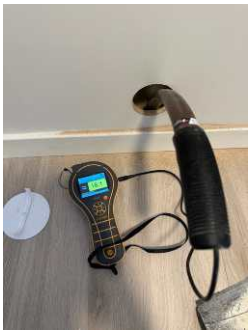
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dette er en grovkjeller som delvis er innredet. Det er ujevnheter i gulvet, slitasje på mur, samt saltutslag på grunnmuren.
- Rom/bod innredet med laminat på gulv har en grov utførelse, og plater på vegger samt belistning vurderes ikke som ferdigstilt.
- Det er registrert forhøyede fuktverdier i påført konstruksjon i innredet rom, med målt verdi på opptil 18,1 vektprosent.
- Det må ikke forventes at dette er varige oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ujevnheter i gulv, slitasje på mur og registrerte saltutslag viser at konstruksjonen er påvirket av alder og fuktbelastning som er vanlig for rom under terreng. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning, kondens og videre forringelse av materialer over tid.
- Rom under terreng har generelt høyere risiko for fuktproblemer enn rom over terreng, og rommene bør derfor holdes under jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling av fukt eller skader.
- Registrerte forhøyede fuktverdier i påført konstruksjon indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Videre oppfølging og kontroll anbefales for å redusere risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader.
- Innredede deler fremstår med enkel og ikke ferdigstilt utførelse. Dersom rommene skal benyttes til annet enn bod- eller lagerformål må det påregnes omfattende oppgraderinger og tilpasninger.
- Tiltak mot overflatefukt, saltutslag og slitasje må vurderes etter ønsket bruk og fremtidig oppgraderingsnivå.

TG 2 gis på grunn av registrerte ujevnheter, saltutslag, forhøyede fuktverdier og enkel utførelse i innredede deler av rom under terreng.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er tilgang til badet i 2. etasje via gangen. Badet er nyere, med dusjnisje hvor det dusjes mot overflater. Dusjområdet er avgrenset og nedsenket, med dusjvegg i klart glass.

Det er fremvist dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister og bilder.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er en dør plassert i våtsone, hvor det er registrert fuktpåvirkning på belistningen.
- Det er en drager i tre over dusjvegg, i dusjsone, hvor det er oppsprekkinger mellom denne og himlingen.
- Det er lokale områder i dusjsonen hvor elastisk fug har oppsprekkinger og mindre forekomst av svertesopp. Dette gjelder områder mellom gulv og vegg, samt i hjørnet av vegg. Eier opplyser at elastiske fuger er rengjort i etterkant av befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dør og belistning som er plassert i våtsone er utsatt for fuktbelastning og bør holdes under jevnlig vedlikehold og kontroll for å redusere risiko for videre fuktskader og redusert levetid på materialene.
- Drager i tre over dusjvegg er plassert i våtsone og vil jevnlig bli utsatt for fuktbelastning. Overflater og oppsprekkinger bør vedlikeholdes og holdes tilstrekkelig overflatebehandlet for å redusere risiko for fuktopptak og skadeutvikling over tid.
- Elastiske fuger med oppsprekkinger og lokal forekomst av svertesopp i dusjsonen er et vedlikeholdsforhold. Fugene bør renses og fornyes for å opprettholde funksjon og redusere risiko for videre fuktpåvirkning.

TG 2 gis på grunn av registrert fuktpåvirkning på belistning i våtsone, oppsprekkinger ved drager over dusjsone og slitasje i elastiske fuger.

Tilstandsrapport






ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt, og det er kontrollert fall på gulvet separat for de to sonene. Dusjområdet er nedsenket med minimum 10 mm, og det er kontrollert ca. 1:100 fall i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det kontrollert 1:100 fall mot dusjsonen og sluk. Fallet er vurdert som tilfredsstillende.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved sluk og topp flis ved terskel er kontrollert til ca. 39 mm, noe som vurderes som tilfredsstillende.

Merknad: Det er lokale områder med svertinger og slitasje mot fuger i dusjområdet, som bør renses/rengjøres som en del av vedlikeholdstiltak.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er et veggnært rennesluk plassert innerst i dusjsonen. Det er registrert avtagbar vannlås og klemringfeste i sluket. Ved visuell kontroll er det tegn til klemt slukmansjett ved sluket.

Det foreligger dokumentasjon på utført våtromsarbeid fra 2021, inkludert fallskisse, sjekklister, FDV-dokumentasjon og produktdokumentasjon. Våtrommet er opplyst utført med Mapegum WPS membransystem fra Mapei med tilhørende mansjetter og tettesystem.

Underliggende tettesjikt er en skjult konstruksjon som ikke kan kontrolleres fullt ut ved visuell befaring. Ved enkel funksjonstest vurderes normal avrenning fra sluk og servant.

Tilstandsrapport







ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen i rommet består av fastmontert dusjvegg i klart glass. Dusjen har avtagbar hånddusj og takdusj. Baderomsinnredning med servant og underskap. Ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett bygget inn i kasse i rommet. Det er synlig spalte på den bygde kassen for innebygget sisterne, for synliggjøring av lekkasjevann.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.

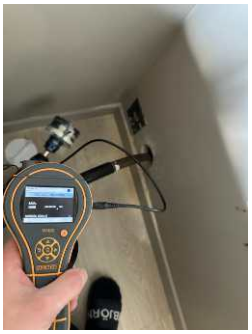
ETASJE 2 > BAD

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 (soverom) 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.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er et grovvaskerom i kjeller som vurderes å være fra byggetiden, men det er skiftet et belegg på gulvet.
Dette er et grovt kjellerrom uten etablert tettesjikt mot vegger. Det er montert et kabinett og det er en innredning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.
Tilgang til rommet fra innredet rom.
Det er montert en mekanisk vifte på grunnmur, men ikke tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det er ikke etablert tettesjikt mot vegger.
- Saltutslag observeres mot grunnmur.
- Det er slitasje på gulvbelegget, noe som medfører økt risiko. Belegget ligger også ujevnt mot gulvet på flere områder.
- Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende tettesjikt mot vegger og eldre utførelse medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skader ved lekkasjer eller vannsøl i rommet.
- Saltutslag mot grunnmur viser tegn til fuktvandring i konstruksjonen, noe som er vanlig i eldre rom under terreng. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales for å begrense videre utvikling.
- Gulvbelegget fremstår med slitasje og ujevnheter, og bør vedlikeholdes eller skiftes ved videre oppgradering av rommet.
- Manglende tilluft gir redusert ventilasjon av rommet, noe som kan bidra til økt fuktbelastning og dårligere inneklima.
- Dersom rommet skal oppgraderes til moderne våtromsstandard må det påregnes omfattende tiltak og oppbygging etter dagens krav.

TG 3 gis på grunn av manglende tettesjikt mot vegger, slitasje på gulvbelegg, saltutslag og mangelfull ventilasjon i et eldre vaskerom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og nedfelt kum med ettgreps blandebatteri. Waterguard er montert.

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og himling.

Innredningen fremstår som nyere og i normal stand. Det er over- og underskap. To overskapsseksjoner er montert på benkeplaten, og det er to høyskap i tillegg til dette.

Noe slitasje på overflater er registrert, uten at dette vurderes som et avvik.




Tilstandsrapport

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekk integrert i induksjonstopp. Ved befaring var avtrekket ikke tilkoblet avkast ut av boligen, men ledet luften ned i skapet under koketoppen.

Etter befaring er det fremlagt bildedokumentasjon som viser at avtrekket er tilkoblet avkastkanal og ført ut av boligen. Det presiseres at fysisk avtrekk ikke er kontrollert av undertegnede med tilkoblet avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er ulike vanninstallasjoner i boligen. I 2. etasje er det etablert rør-i-rør-system, hvor rørskapet er plassert på soverommet tilstøtende bad, med avløpsløsning ut på baderomsgulvet.
I kjelleren er det fortsatt gjenstående kobberrør fra byggetiden.
Det er stoppekran i vaskerommet i kjelleren, testet med tilfredsstillende funksjon.
Det vurderes som normalt vanntrykk ved enkle tester.
VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er gjenstående eldre vannrør fra byggeåret i kjelleren.

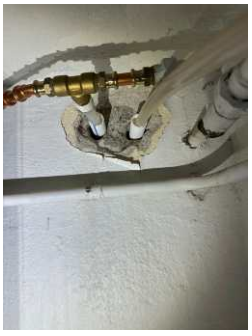
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eldre vannrør i kjelleren har høy alder og må forventes å ha økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer sammenlignet med nyere røropplegg.
- Jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger anbefales. Utskifting bør påregnes som et fremtidig vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid.

TG 2 gis på grunn av alder på gjenstående vannrør i kjelleren.









TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Av det som er synlig i boligen, er det avløpsrør i plast. På grunn av boligens alder er det mulig at det finnes eldre avløpsrør av støpejern som fortsatt er i bruk, men avløpsstammen er ikke synlig da den sannsynligvis er bygget inn i en kasse i et rom i kjelleren.
Det er mulig å utføre staking fra avløpet, men det er ikke registrert andre stakepunkter. Det bør vurderes om avløpsluftingen er ført over tak.
Ved enkle tester vurderes normal avrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det antas at det kan være eldre avløpsrør fra byggetiden som fortsatt er i bruk i boligen, da ikke alle rørføringer er synlige for inspeksjon. Avløpsstammen vurderes sannsynligvis å være skjult i innbygget kasse i ett av rommene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Eldre avløpsrør som fortsatt er i bruk vil normalt ha økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.
- Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av avløpsanlegget, og utskifting må påregnes som et fremtidig vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid dersom eldre rør fortsatt er i bruk.

TG 2 gis på grunn av alder og usikkerhet rundt skjulte eldre avløpsrør i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffeventiler i yttervegger. Periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i boligen. Det er ikke visuelt oppdaget symptomer på svekkelser rundt området til denne. Varmepumpen er datert 2021.

Det er ikke foretatt videre undersøkelser, da dette krever spesialkompetanse. Det anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid er 12–15 år.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er lokalisert i innredet rom i kjeller og er plassert direkte på laminatgulv. Berederen er datert 2015 og har et volum på ca. 200 liter. Det er montert sikkerhetsventil med avløpsrør ført ut på gulv for vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Bereder er plassert i innredet rom uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller sluk. Avløp fra sikkerhetsventil er ført ut på gulv i vaskerommet, men løsningen vurderes ikke som fullgod ved eventuell lekkasje fra berederen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Bereder plassert i innredet rom uten tilfredsstillende lekkasjesikring gir økt risiko for fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring og sikker bortledning av vann fra berederen.

TG 2 gis på grunn av manglende lekkasjesikring ved varmtvannstank plassert i innredet rom.

Tilstandsrapport







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

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Det er automatsikringer og jordfeilautomater med kursfortegnelse i skapet. Det foreligger dokumentasjon fra Elisenberg Elektro AS i skapet, og det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Anlegget fremstår oppgradert i nyere tid. Det er montert AMS-måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i 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.
   1953 Forventes anlegg installert ved byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det som er utført under nåværende eier er opplyst utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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 er fremlagt samsvarserklæring fra Elisenberg Elektro AS for arbeider utført på det elektriske anlegget. Dokumentasjonen omfatter blant annet sikringsskap med kursfortegnelse og overspenningsvern. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som verifiserer fullstendig rehabilitering av hele det elektriske anlegget.

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?
   Nei DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
   Siste tilsyn på anlegg: Aldri.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en enkel visuell kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller andre forhold som gir grunnlag for å anbefale utvidet el-kontroll på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser utført av registrert elektroinstallatør.

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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert delvis montert grunnmursplast mot boligens grunnmur. Dette strekker seg ikke over hele grunnmuren. Eier opplyser at deler av dreneringen ble skiftet i 2012, fra gårdsplass og rundt deler av boligen. Omfang og utførelse er ikke dokumentert ved befaring. Det vurderes at deler av fuktsikringen kan være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres saltutslag, avskalling og fuktpåvirkning på innvendige grunnmursflater i kjeller.
- Det er registrert grunnmursplast montert mot deler av grunnmuren, men løsningen er ikke ført rundt hele bygningen.
- Det er stedvis mangelfull avslutning og innfesting av grunnmursplast under terrasse og ved terreng.
- Alder og utførelse på drenering/fuktsikring er ikke kjent, og det kan ikke utelukkes at deler av løsningen er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Registrerte forhold indikerer fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.
- Fuktsikring og drenering bør overvåkes jevnlig, særlig med tanke på videre bruk av rom under terreng.
- Innredning og bruk av rom under terreng uten tilstrekkelige tiltak for drenering og fuktsikring vil medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjoner og overflater.
- Tiltak for utbedring av fuktsikring og eventuell redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 gis på grunn av registrerte symptomer på fuktbelastning mot grunnmur med saltutslag og avskalling på innvendige grunnmursflater, samt usikker alder og utførelse på drenering og fuktsikring.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført som støpt konstruksjon fundamentert på stripefundamenter, som er vanlig for bygg fra perioden. Utvendige overflater er pusset og malt. Det er innredede rom og oppholdsarealer mot grunnmur under terreng. Dreneringsløsning og eventuell utvendig fuktsikring er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Registrert vertikalt riss i grunnmur under trapp i kjeller.
- Det er registrert saltutslag, avflassing og fuktpåvirkning på innvendige overflater mot grunnmur.
- Innredede konstruksjoner mot grunnmur under terreng gir økt risiko for skjulte fukt- og skaderelaterte forhold dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende.
- Grunnmuren fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning ut fra konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Registrerte fuktmerker og saltutslag indikerer fuktvandring gjennom grunnmuren. Videre utvikling kan medføre nedbrytning av overflater og fuktrelaterte skader i innredede konstruksjoner.
- Det anbefales videre undersøkelser og vurdering av drenering/fuktsikring dersom innredede rom under terreng skal benyttes til varig opphold.
- Innredede konstruksjoner mot grunnmur bør ikke etableres eller opprettholdes uten tilfredsstillende tiltak for drenering, ventilering og fuktsikring.
- Riss og overflater bør holdes under observasjon og vedlikeholdes ved behov.

TG 2 gis på grunn av registrerte fuktpåvirkede overflater, saltutslag, riss i grunnmur og innredede konstruksjoner mot grunnmur under terreng som medfører økt risiko for skjulte fuktskader.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er relativt flat og planert rundt boligen, men ligger i delvis skrått terreng. Det er opparbeidet gruset gårdsplass. Det er anlagt heller mot gavlsiden og terrasseområder mot hagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er områder med mindre avrenning fra grunnmuren enn det som anbefales.
- Terrasse- og helleområder ligger tett opptil grunnmuren, noe som begrenser kontroll av fallforhold og overflateavrenning.
- Det registreres fuktmerker og saltutslag på innvendige overflater mot grunnmur, som indikerer fuktpåvirkning fra terreng eller konstruksjoner under terreng.
- Forholdene vurderes i sammenheng med registrerte forhold ved rom under terreng samt grunnmurens alder og fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Områder med begrenset avrenning fra grunnmuren kan bidra til økt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng over tid.
- Terrasse- og helleområder tett opptil grunnmuren begrenser kontroll av fallforhold og kan medføre økt belastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.
- Forholdene bør sees i sammenheng med registrerte avvik ved grunnmur, rom under terreng og fuktsikring/drenering.
- Ved videre innredning eller bruk av rom under terreng bør terrengfall, drenering og fuktsikring vurderes nærmere for å redusere risiko for fuktskader.

TG 2 gis på grunn av begrenset avrenning enkelte steder mot grunnmur, samt registrerte fuktpåvirkede forhold i konstruksjoner under terreng.

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

Boligen er oppført på 1950-tallet og har bygningsmessige løsninger som i hovedsak er vurdert ut fra byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Det er foretatt kontroll av forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, herunder trapper, rekkverk, radon og tilgjengelig kartgrunnlag fra NVE/NGU vedrørende flom-, skred- og radonforhold. Eiendommen ligger ikke i registrert flomutsatt område iht. tilgjengelige kartdata fra NVE. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire/skred iht. NVE sine kartdata, uten at det er registrert konkrete faresoner direkte på eiendommen. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lav radonaktsomhet iht. NGU sine kartdata. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring.

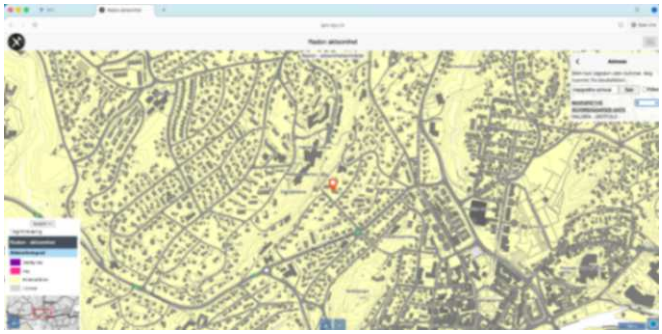
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverk ved trapp til kjeller er målt lavere enn dagens anbefalte høydekrav på 0,9 m.
- Det er større åpninger mellom opptrinn i trapp enn det som tillates etter dagens forskrifter.
- Trappeløpet mangler håndløper på begge sider.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring.
- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Det er ikke etablert fast tilkomst eller stigetrinn for sikker adkomst til skorstein og takflater.
- Det er registrert åpninger og mangelfull tetting rundt gjennomføringer og konstruksjonsdeler i himling på loft/kaldtloft. Forholdet kan medføre redusert brannmotstand i skillende konstruksjoner sammenlignet med dagens krav til branncellebegrensende bygningsdeler.
- Det er registrert eldre påfyllings- og luftingsrør på utvendig grunnmur som kan indikere tidligere oljefyringsanlegg og/eller nedgravd oljetank. Det foreligger ikke dokumentasjon ved befaring på om eventuell oljetank er sanert eller fjernet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Trappeløsningen avviker fra dagens anbefalte sikkerhetskrav med hensyn til rekkverkshøyde, åpninger og håndløper. Forholdet er vanlig for eldre boliger fra byggeperioden, men innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
- Manglende dokumentasjon på radonmålinger medfører usikkerhet rundt radonnivået i boligen. Det anbefales å utføre radonmåling for å avklare forholdet.
- Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra takflater. Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming og bruk.
- Manglende stigetrinn og sikker tilkomst til tak medfører redusert sikkerhet ved tilsyn, feiing og vedlikehold av skorstein og takflater. Det anbefales å etablere godkjent adkomstsikring for trygg ferdsel på taket.
- Mangelfull tetting rundt gjennomføringer og konstruksjonsdeler kan bidra til raskere spredning av røyk og brann mellom bygningsdeler ved en eventuell brann. Det anbefales å få kontrollert og eventuelt utbedret branntetting og utførelse av skillende konstruksjoner av kvalifisert fagperson.
- Eventuell nedgravd oljetank kan medføre miljømessige konsekvenser dersom tanken ikke er forskriftsmessig sanert eller fjernet. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller nærmere avklaring fra kommunen eller tidligere eier vedrørende eventuell oljetank på eiendommen.









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

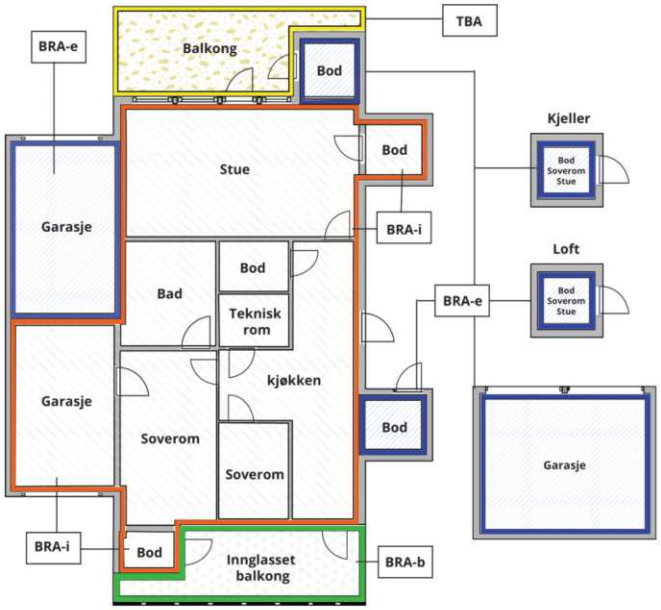
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	51			51	51
Etasje 2	52			52	1
Kjeller	47			47	
SUM	**150**				**52**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, gang, stue/kjøkken		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, garderobe, bad		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, innredet rom, vaskerom		

Kommentar

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,39m og 2,40m i 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,40m og 2,41 i 2. etasje. 2,34m på bad,
- Takhøyder er kontrollert mellom 1,97m og 2,00m i kjeller.

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger datert 25.06.1951. Det registreres følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse:
- 1. etasje fremstår i hovedsak med planløsning som samsvarer med godkjente tegninger.
- 2. etasje fremstår i hovedsak med planløsning som samsvarer med godkjente tegninger. Badet er utvidet mot tilstøtende soverom, noe som avviker fra godkjente tegninger.
- I kjeller er det innredet rom som ikke fremgår av godkjente tegninger. Det er også etablert våtrom i etasjen. Endringen innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fremstår som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at forholdet er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst at deler av boligen er gjenoppbygget etter tidligere brannskade. Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa knyttet til deler av de utførte arbeidene, herunder våtromsarbeider, VVS-installasjoner og elektriske arbeider. Fremlagt dokumentasjon gjør det ikke mulig å fastslå fullt ut hvilke arbeider som er utført som følge av den opplyste brannskaden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør
	Øyvind Inge Malkenes	Kunde
	Kim Myhre	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	699		0	424.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Margrethe Schweigaards gate 9

Hjemmelshaver

Halden Kommune, Malkenes Øyvind Inge

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Sentrumsplan, vedtatt 09.03.2017. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan G-519 Stangeløkka, vedtatt 21.09.1950. Opplysninger er hentet fra arealplaner.no / Halden kommune.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasseområder og heller mot terreng. Terrenget er skrånende i området, men fremstår i hovedsak planert rundt boligen. Det er plenområder samt noe beplantning med busker og trær på eiendommen.

FERDIGATTEST

- Det er gitt ferdigattest for for fasadeendring og gjenoppbygging av brannvegg. Datert 01.06.2022.

BRANNFOREBYGGING

- Det anbefales å teste røykvarslere på overtakelse, og bytte batterier etter varslerens anviste intervaller.
- Det anbefales å lokalisere og kontrollere brannslukningsutstyr på overtakelse.
- Det gjøres oppmerksom på at det er brann- og feiervesenet som har det overordnede kontrollansvaret for ildsteder, røykløp og fyringsanlegg, og at opplysninger om tilsyn og feiing er basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.
- Det er opplyst om 3 stk. røykvarslere og 1 stk. pulverapparat i boligen.
- Det er registrert vedovn i stue i 1. etasje samt peisinnsats i 2. etasje.
- Siste registrerte tilsyn og feiing er utført 28.11.2024.
- Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra brannmyndighetene på bruksenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.05.2026	Tilsendt eier ved oppstart av oppdrag.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	12.05.2026	Meglerpakke - Kommunale opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

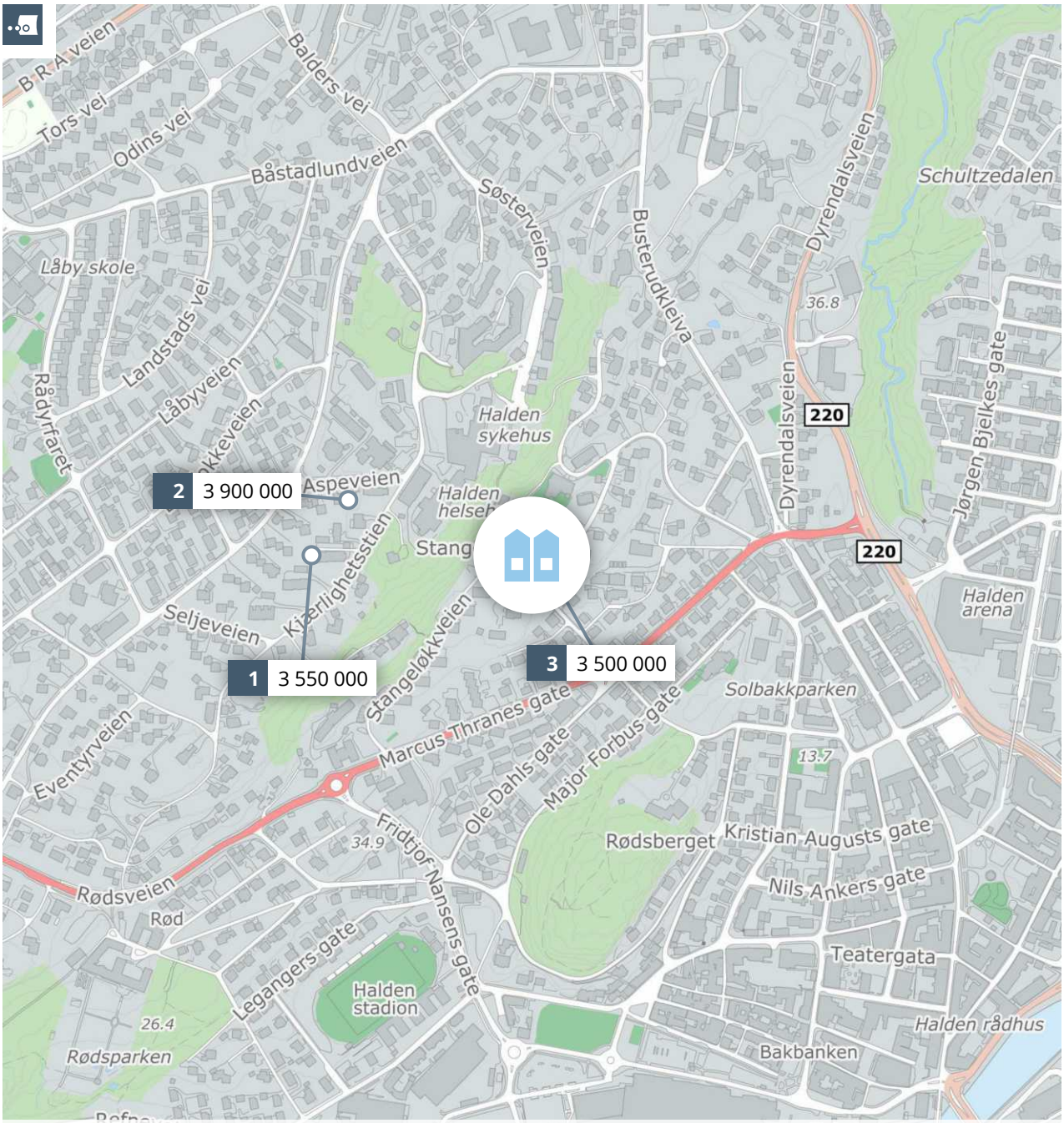
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Leietaker tok imot undertegnede ved befaringen. Eier var til stede under siste del av befaringen og ga muntlige opplysninger om boligen.

Befaringen ble utført i dagslys i en møblert bolig, noe som medførte begrenset tilgjengelighet til enkelte overflater og konstruksjoner, slik det normalt vil være i en møblert bolig.

Det var tilgang til loft via nedfellbar loftstige. På grunn av stor høyde opp til takflaten ble det vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere undersøkelser av takkonstruksjon og tekking fra oversiden av loftet. Vurderingen av taktekking er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Det er opplyst at boligen tidligere har vært utsatt for brann, og at deler av boligen er gjenoppbygget som følge av dette. Det foreligger noe dokumentasjon i Boligmappa, herunder dokumentasjon fra blant annet Halden Rørleggersenter, Elisenberg Elektro, Servicealliansen og Flis og Malerservice AS.



Meglers verdivurdering

MARGRETHE SCHWEIGAARDS GATE 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 02.06.2026

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: Kim Myhre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 HALDEN

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1953

GNR 66 BNR 699 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN
GRUNNKRETS Refne - Banken

Verdivurdert til

4 150 000

-	4 150 000	27 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	150 m²	- m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt					425 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjærlighetsstien 19 H 117 m² 1964 37 m² 3 sov	17.09.2025	3 425 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**30 342**
2	Aspeveien 4 C 126 m² 2004 1 265 m² 3 sov	24.02.2025	3 850 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**30 952**
3	Margrethe Schweigaards gate 7 150 m² 1951 398 m² 2 sov	26.02.2025	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**23 333**

Boligen ligger i et etablert boligområde i Halden med kort avstand til både bysentrum og grøntområder. Området har en blanding av boligbebyggelse og ulike servicetilbud. Det er gangavstand til flere dagligvarebutikker, spisesteder og treningssentre. Nærmeste kollektivknutepunkter ligger omtrent tre minutters gange unna, og det er enkel tilgang til offentlig transport som gir forbindelse til resten av byen og nærliggende områder.

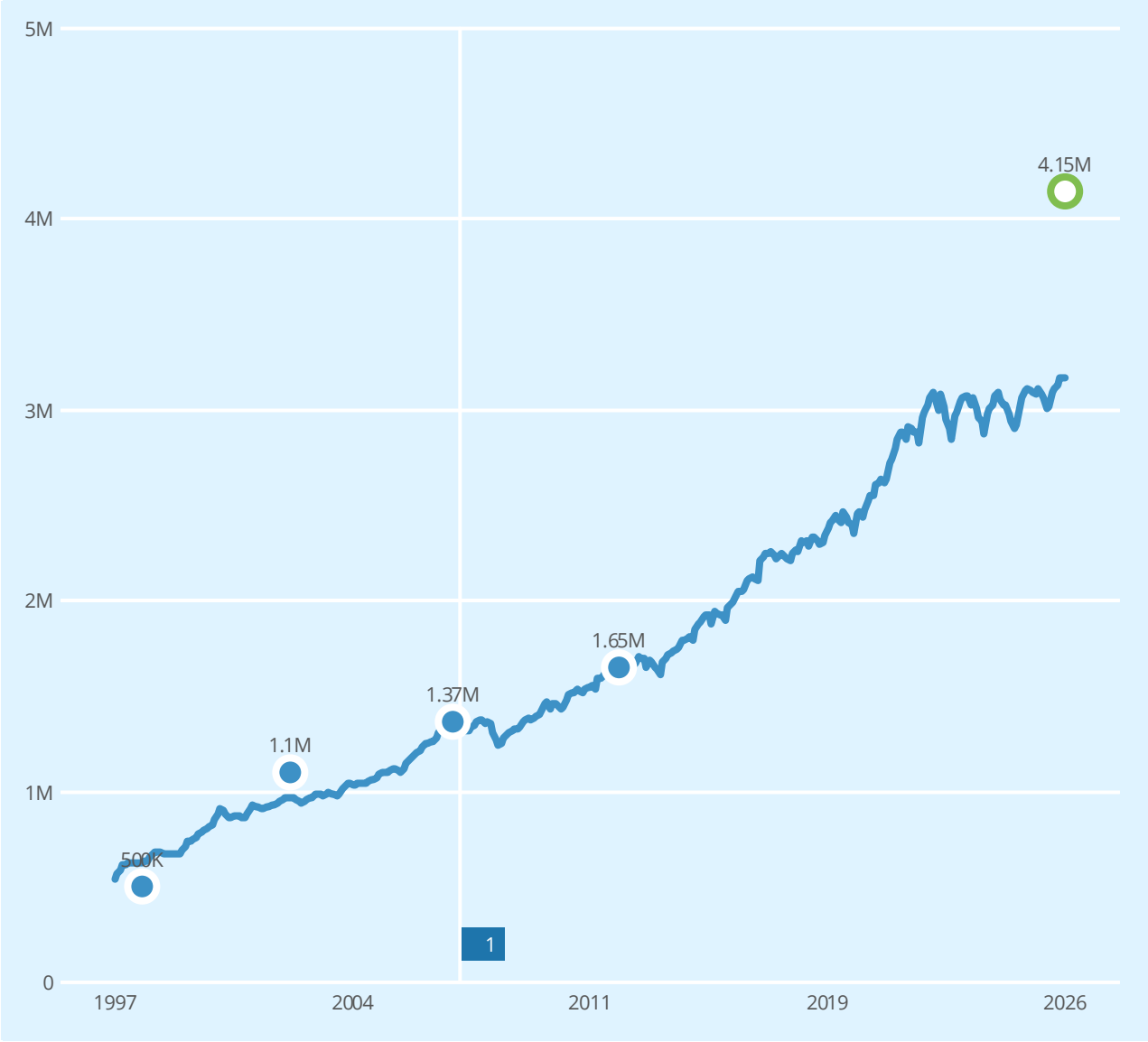
Boligen har gjennomgående god standard og har særdeles flott bad og lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer.

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.09.2012	25.09.2012	11.12.2012	1 650 000	1 650 000	0	1 650 000	2
11.05.2007	13.07.2007	20.08.2007	1 490 000	1 370 000	-	1 370 000	
05.07.2002		05.07.2002	-	1 100 000	-	1 100 000	
19.12.1997		19.12.1997	-	500 000	-	500 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen ble bygd delvis ny i 2021 etter en brann.

Rekkehus til salgs i HALDEN kommune nå

5
rekkehus til salgs

4.8M
4.6M
4 466 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Rekkehus solgt i HALDEN kommune siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

3 611 000 Prisantydning i snitt
3 599 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
138
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 115 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
32 297 HALDEN kommune i snitt siste 3 mnd
27 667 Margrethe Schweigaards gate 9 Totalpris 4 150 000

enova

Energiattest



Adresse **Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 HALDEN**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306117**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145167418**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **699**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1954**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **272,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **272,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 420 kWh**

Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 HALDEN

Detaljering

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

Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 HALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.

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

Grunnboksutskrift

Eiendomsinformasjon
Knr.: 3101
Gnr.: 66
Bnr.: 699
Adresse: Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 Halden
Registreringsenhet: Statens Kartverk
Oppdatert per: 07.05.2026 kl. 20.37

Hjemmelsopplysninger

- Rettighetshaver til eiendomsrett: Halden Kommune (Org.nr: 959 159 092)
- Dokumentnr: 900089-1/2
- Hjemmel til eiendomsrett
- Vederlag: NOK 0
- Omsetningstype: Uoppgitt
- Utskilt fra tidligere matr.nr. 457-460

Rettighetshavere til festerett

- Dokumentnr: 2012/1055811-1/200
- Tinglyst: 11.12.2012
- Hjemmel til feste
- Vederlag: NOK 1 650 000
- Omsetningstype: Fritt salg
- Fester: Malkenes Øyvind Inge

Andel i realsameie

- Dokumentnr: 903461-1/2
- Opprettelse av realsameie
- Denne matrikkelenheten har andel i: KNR 3101, GNR 66, BNR 702
- Ideell andel: 1/3

Dokumenter av særlig interesse

- 1952/2570-3/2 – Urådighet

Pengeheftelser

- 1952/2570-2/2 – Festekontrakt – Vilkår
- Festetid: 0 år
- Årlig avgift: NOK 39
- Pant for forfalt festeavgift
- Uoppsigelig
- Bestemmelse om forkjøpsrett

- Bestemmelse om bebyggelse
-
- 1952/2570-3/2 – Urådighet
- Bestemmelse om deleforbud
-
- 2025/475893-1/200 – Pantedokument
- Beløp: NOK 2 000 000
- Panthaver: SpareBank 1 Boligkreditt AS (Org.nr: 988 738 387)
- Panthaver: SpareBank 1 SMN (Org.nr: 937 901 003)
-
- 2025/1341278-1/200 – Pantedokument
- Beløp: NOK 1 240 000
- Panthaver: DNB Bank ASA (Org.nr: 984 851 006)
- Panthaver: DNB Boligkreditt AS (Org.nr: 985 621 551)

Servitutter

- Ingen servitutter registrert.

Grunndata

- 1951/57-1/2 – Registrering av grunn
- Denne matrikkelenheten utskilt fra: KNR 3101, GNR 66, BNR 688
-
- 2020/409272-1/200 – Omnummerering ved kommuneendring
- Tidligere: KNR 0101, GNR 66, BNR 699
-
- 2024/680076-1/200 – Omnummerering ved kommuneendring
- Tidligere: KNR 3001, GNR 66, BNR 699

Eiendommens rettigheter

- Ingen rettigheter registrert.

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Grunneiendom 3101-66/699

Norkart
Utskriftsdato: 11.05.2026 10:43

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MARGRETHE SCHWEIGAARDSGT.	Beregnet areal	424.6
Etablert dato	11.01.1951	Historisk oppgitt areal	425,2
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/699
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/699
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.01.2015 12.01.2015			0101-Mnrmangler, 66/698, 66/699, 66/700, 66/701, 66/702, 66/703, 66/704
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	11.01.1951			66/699 (425,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556695.23	636051.53	0	Ja	424.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MALKENES ØYVIND INGE F060479*****	Fester (F) 1/1	Margrethe Schweigaards gate 9 1778 HALDEN	Bosatt (B)
HALDEN KOMMUNE S959159092	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 150 1751 HALDEN	

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3101-66/702	Grunneiendom	1/3

Adresse

Vegadresse: Margrethe Schweigaards gate 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1778 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden

Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145167418		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	09.10.2007

1: Bygning 145167418: Rekkehus (131), Tatt i bruk 09.10.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	09.10.2007	09.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Margrethe Schweigaards gate 9	H0101	66/699	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Utskriftsdato: 11.05.2026

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.**	66	**Bruksnr.**	699	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
Avløpsgebyr	3 802,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
Vanngebyr	2 147,28 kr
Avløpsgebyr	3 497,84 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
Vanngebyr	2 334,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Eiendomsskatt-bolig	3 346,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 104,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Sum	**25 458,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,16 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	270,50 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	982,36 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 307,50 kr
Vanngebyr	15%	160	24.81	1/1	0 %	3 968,88 kr	1 984,44 kr
Avløpsgebyr	15%	160	39.50	1/1	0 %	6 320,40 kr	3 160,20 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 307,50 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1137211	3.00	1/1	0 %	3 411,00 kr	1 705,50 kr
					Sum	**23 716,27 kr**	**11 858,16 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: 11.05.2026

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.	66	Bruksnr.	699	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	237935105	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145167418	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Contura	Contura
2 etasje	Peisinnsats	Ukjent	Åpen peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2024	Tilsyn	28.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237935105

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: 11.05.2026

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.**	66	**Bruksnr.**	699	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

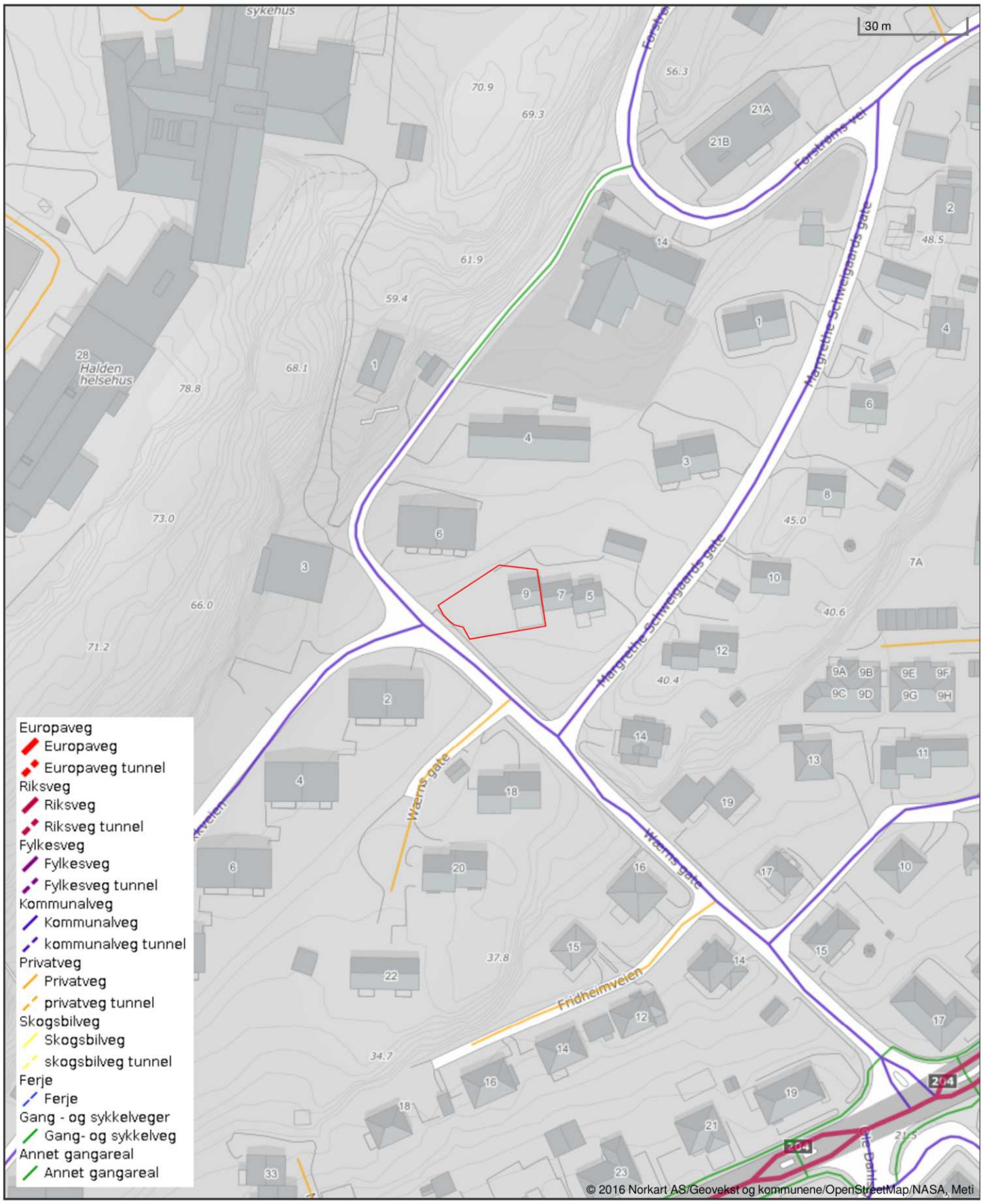
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om 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: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/699//



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

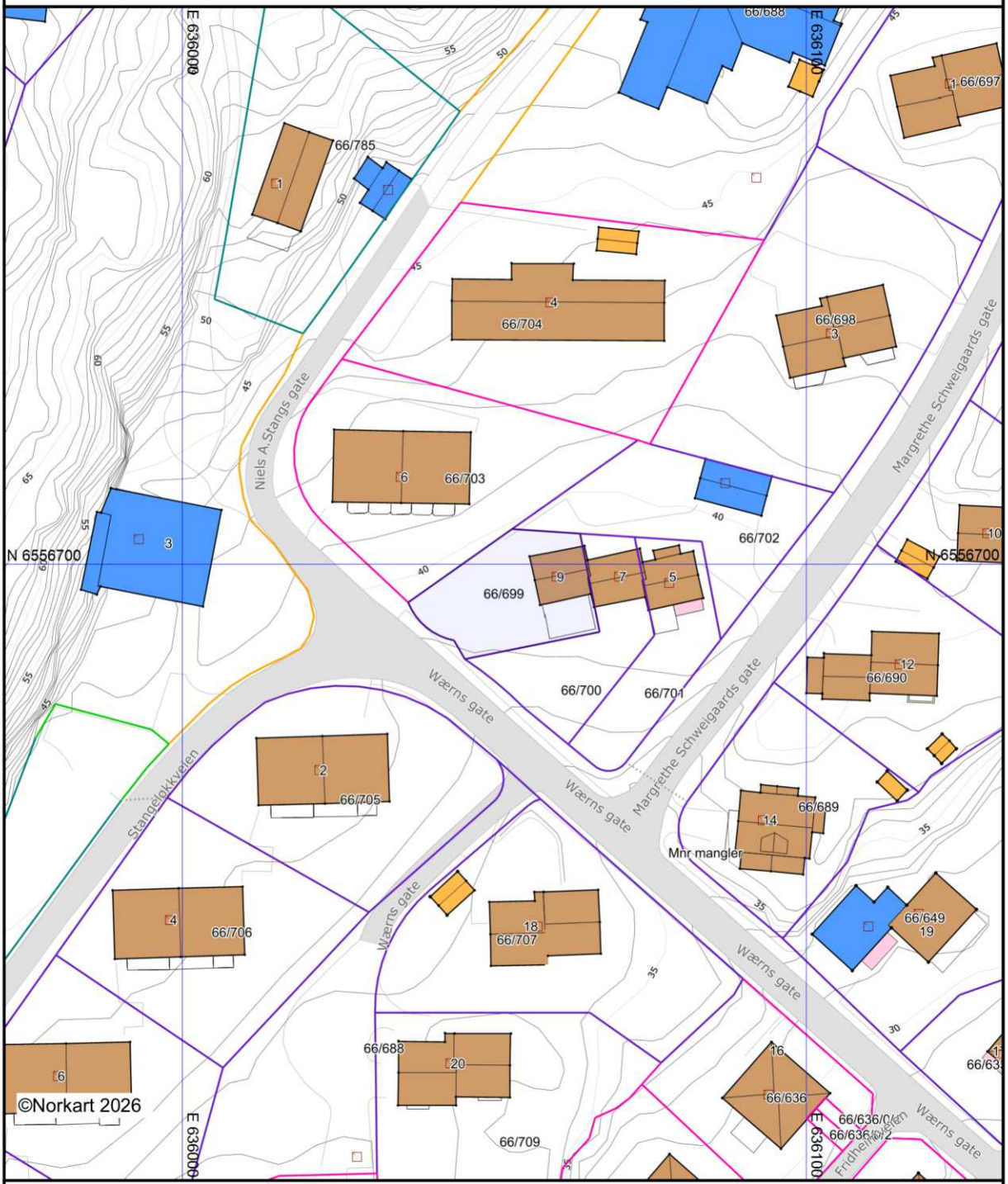
Grunnkart

Eiendom: 66/699
Adresse: Margrethe Schweigaards gate 9
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 66/699//



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

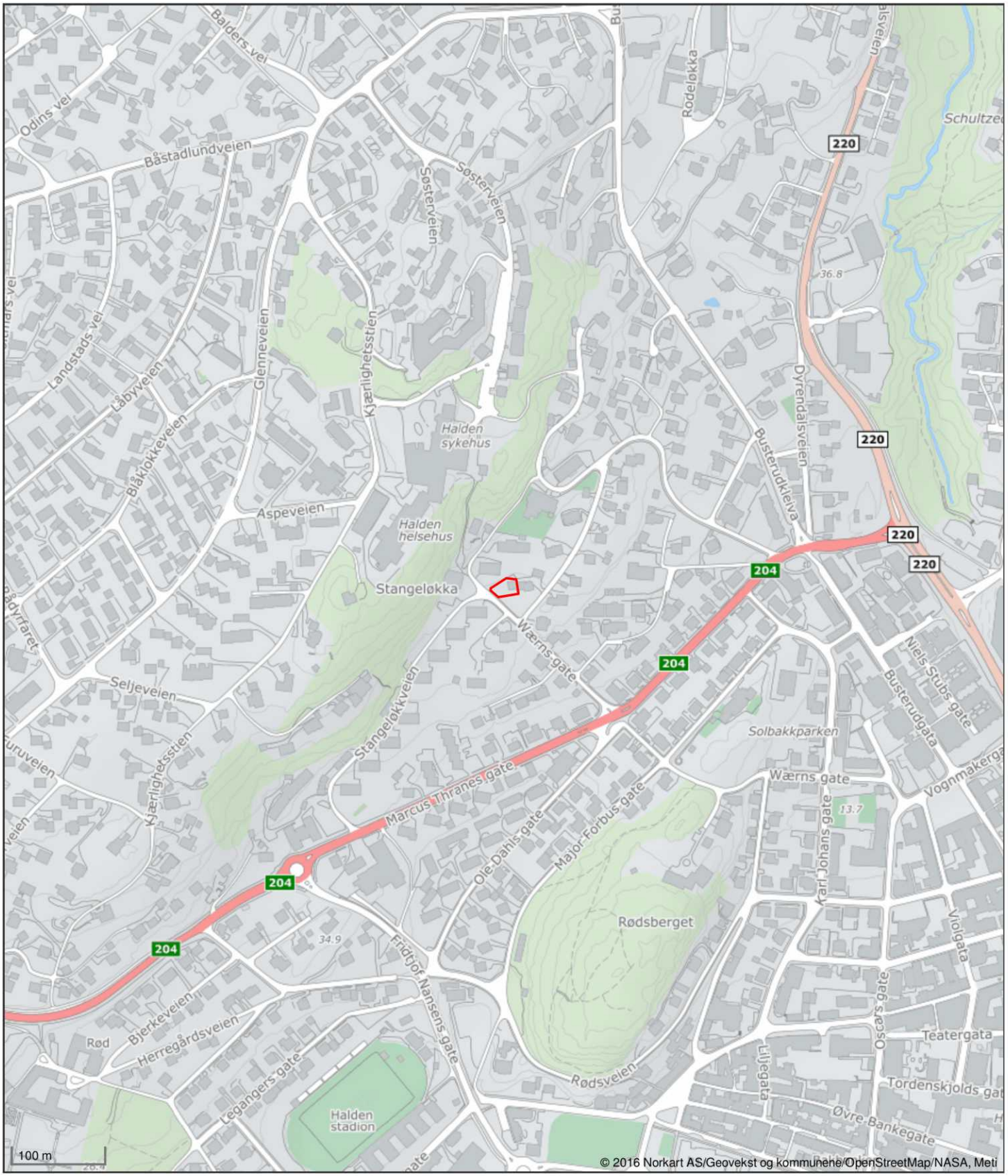
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	424,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556695,23	**Øst**	636051,53	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556687,8	636043,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,95	9,97
2	6556684,81	636045,27	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,45	
3	6556689,16	636066,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,04	
4	6556704,93	636063,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,08	
5	6556705,65	636052,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,92	
6	6556693,89	636036,19	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,38	

Utskriftsdato: 11.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 66/699//



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

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	699	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 425 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 419 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-519
Navn	Stangeløkka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/311/Bestemmelser.pdf

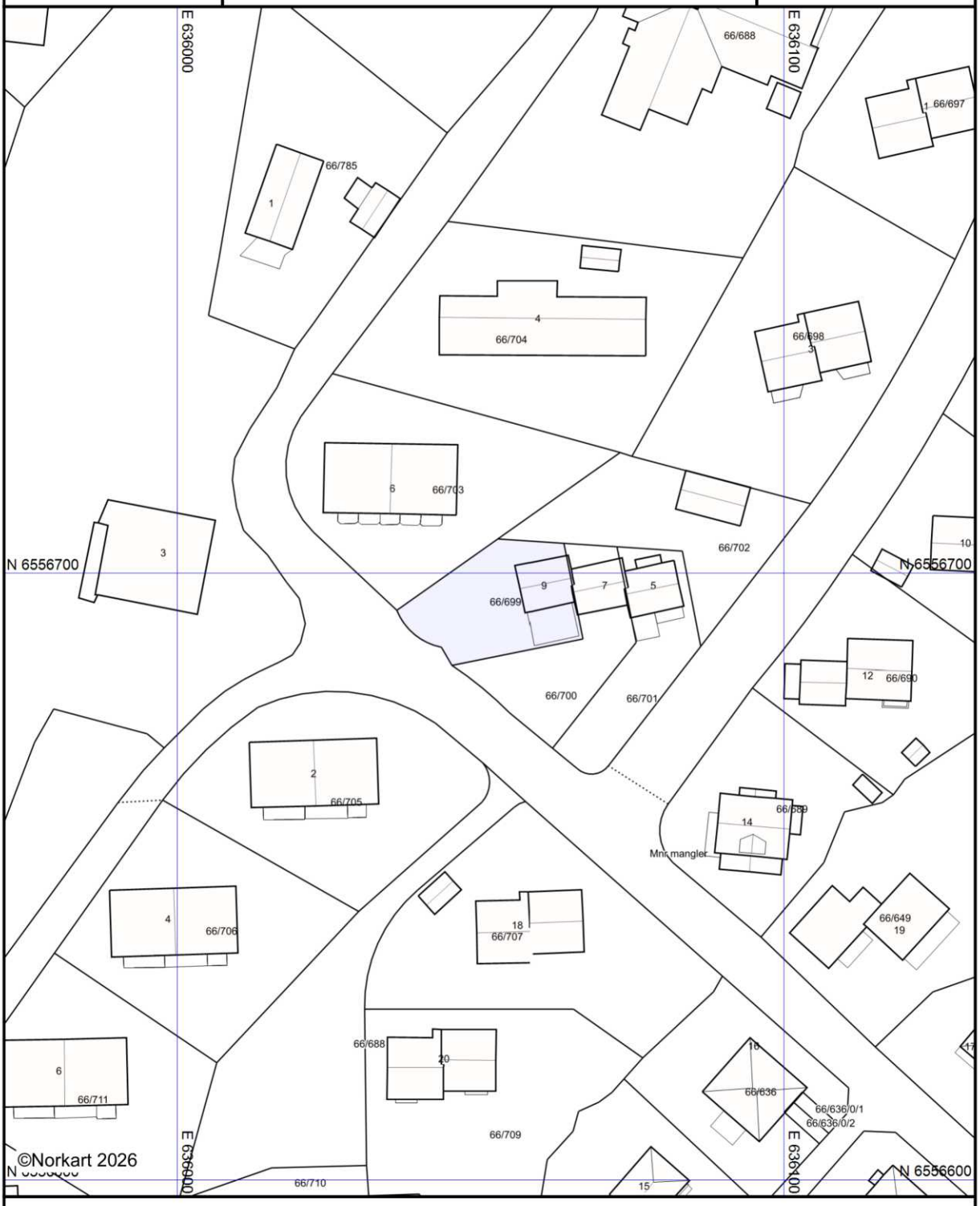
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/699
Adresse: Margrethe Schweigaards gate 9
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

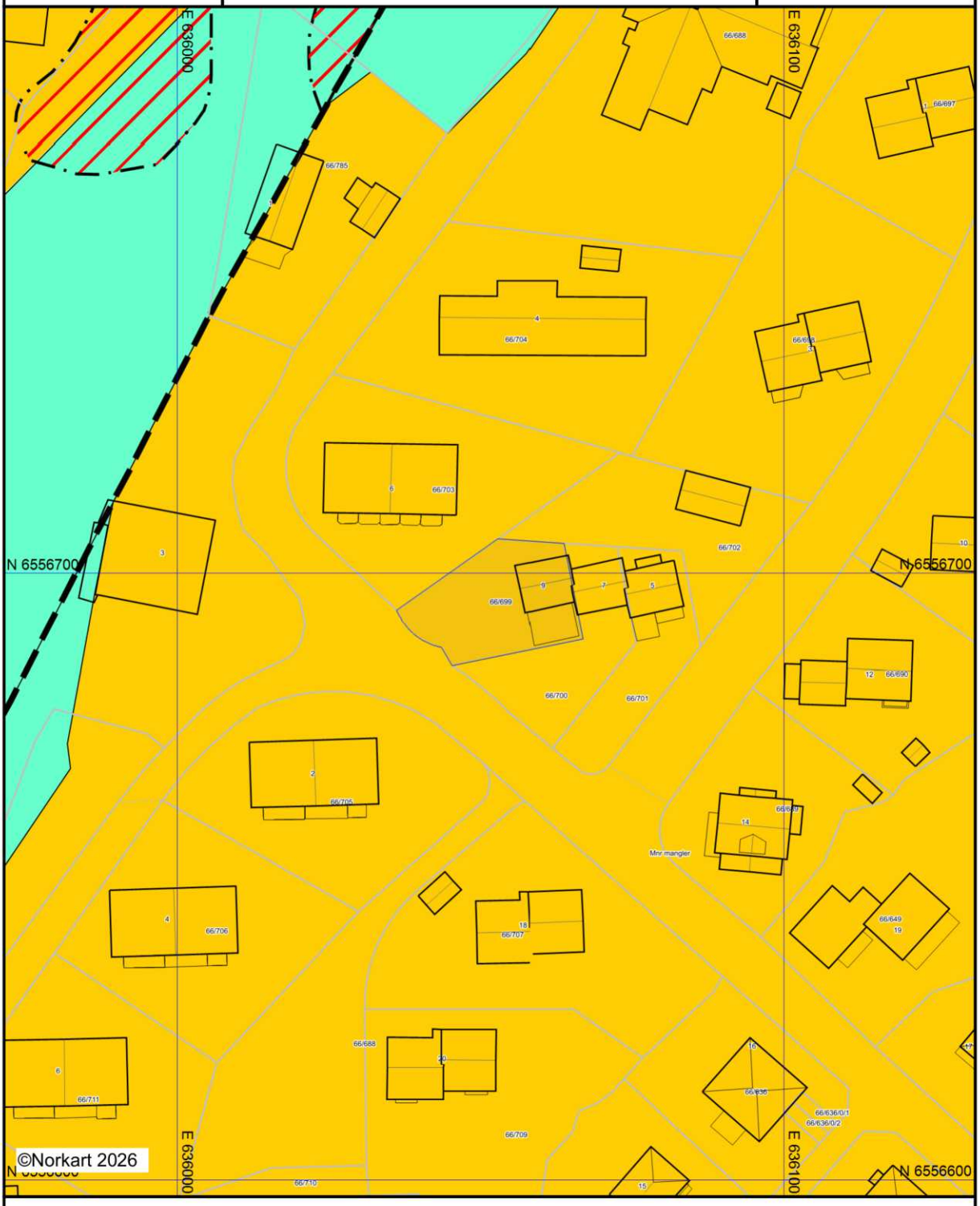
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/699
Adresse: Margrethe Schweigaards gate 9
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

Vedtekter for Stangeløkka.

A. Blokkbebyggelse.

1. På parsellene 13, 17, 19, 23, 24, 26, 27, 28 skal oppføres blokker i mur eller armert betong.

2. Samtlige blokker innredes for vanlig boligbebyggelse. Plasering og størrelse er vist på planen.

3. På parsell 24 kan der i blokkens underetasje innredes en butikk.

4. På parsell 66 skal oppføres en forretningsgård. Plasering og størrelse er vist på planen.

5. Parsell 30 er avsatt til herredshus for Berg kommune.

6. Etasjeantallet er angitt på planen. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapping fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i m. 1 : 500.
Blokkene på parsellene 13-28 skal ha ens takform og takvinkel.

7. Garasjer plaseres som vist på planen.

8. Parsell 18 er fellesområde for beboerne av parsellene 13, 14, 15, 16, 17, tilsvarende er 21 fellesområde for 19,20,22,23 og 25. For 24,26,27 og 28. På disse fellesområder kan oppføres lekestue (uværsskur) for barn, og eventuelle hobbyrom.

9. Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

10. Det oppsettes fellesantenne for hver bygningsblokk.

11. Det skal anordnes søppelnedkast i hver blokk, godkjent av bygningsrådet. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

12. Blokkene skal gis samstemt material- og fargebehandling, som skal godkjennes av bygningsrådet.

13. Særskilt takplan (med oppriss) må innsendes til bygningsrådet med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

14. Gjerde tillates ikke oppsatt mellom blokkparsellene. Mot offentlig vei kan anbringes lave hegn av levende vekster.

15. Planering og beplantningsplan for blokkparsellene (med fellesområde) i minst m. 1 : 200 skal foreligge sammen med bygningstegningene og godkjennes av bygningsrådet.

B. Villabebyggelse.

16. Våningshusene oppføres i tre, betong eller mur.

17. Planen angir bebyggelsens plasering i forhold til de regulerte veier, tomte- og eiendomsgrenser. Likeledes er angitt etasjeantall.
Bygningens form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.

18. Størrelsen av hvert enkelt hus i villa- og rekkebebyggelsen kan være opptil 11 % av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m2.

19. Garasjer skal være ildfaste, i størrelse ikke over 25 m2.

20. Tørkeplassens plasering og eventuelle innhegning ved pergola eller lign. skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder plasering av utvendige søppelkasser.

21. På fellesarealet innregulert i en villagruppe kan oppføres lekestue eller lign. for barn.

22. Mot regulert vei oppsettes gjerde med en høyde ikke over 1,oo m. utført etter godkjenning av bygningsrådet. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerde skal stå, etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, eventuellt sette forstøtningsmur hvor dette er påkrevet. For porter gjelder samme høydebestemmelser som for gjerder. Selve utførelsen kan imidlertid her varieres, men skal godkjennes av bygningsrådet.

23. Fargen på hus, garasjer etc. og gjerde med port skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Generelt.

24. Innenfor de på planen viste parkarealer (bortsett fra de i punkt 8 og punkt 21 nevnte fellesarealer) kan anlegges barnehager eller lign. etter nærmere forslag.

25. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet fabrikk, industrielle anlegg bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o.l. Anlegg, virksomheter eller foretagender som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende er også forbudt. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av bygningsrådet etter innhentede uttalelser fra skjønnhetsråd, brannstyre og helseråd.

26. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

27. Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter punkt 2-10 og 16-22 innenfor bygningslovens ramme. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven.

3



Sentrumsplan for Halden 2017 - 2029

Bestemmelser

Rettet etter formannskapets behandling 7. mars 2017

Kommunedelplan

Innhold

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

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

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

Gjeldende veiledninger

Vernevurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.

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

Bestemmelser

§ 1.1 RETTSVIRKNING

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

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

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

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

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan sentrum:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pkt. 5:
Kirkegården på Os med utvidelse.

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

§ 1.3 Støysone

(jfr. PBL. § 11-8a)

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

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

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

§ 1.4 Luftforurensning

(jfr. PBL § 11-9 pkt.6)

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

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

§ 1.5 Faresone

(jfr. PBL § 11-8a)

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

§ 1.6 Grunnundersøkelser

(jfr. PBL § 28-1)

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

§ 1.7 Sikringssone jernbane

(jfr. PBL § 11-8 b)

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

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

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

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

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

§ 1.8 Kulturminner

(jfr. PBL § 11-8 c))

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

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

§ 1.9 Sjøareal

(jfr. PBL §11-9 pk.t 8)

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

§ 1.10 Universell utforming

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser



§ 2.1 Formål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.2 Områdekarakter

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

§ 2.3 Gatestruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.4 Kvartalsstruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

§ 2.5 Bebyggelsens formspråk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

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

§ 2.6 Hjørner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.7 Tak.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

§ 2.8 Materialbruk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

§ 2.9 Avfallshåndtering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

§ 2.10 Sykkel/bilparkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

Boliger

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

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

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet

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

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

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

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

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

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

Midlertidig parkeringsplass på rivingstomter tillates ikke.

§ 2.11 Overvann

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 3)

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

§ 2.12 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 2.13 Byggehøyder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

Laveste kotehøyde for bygging 2.2

§ 2.14 Bebygd areal BYA

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

§ 2.15 Arealer til lek og opphold

((jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

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

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

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

Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:

Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA

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

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

Nye permanente baldakiner skal ikke bygges.

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

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

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

§ 2.19 Bygningsdybder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

Areal som ikke regnes er:

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

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

I de tilfeller forholdene ligger til rette for det, kan det etableres uteoppholdsrom og lekearealer på 2. nivå over parkeringsanlegg som utfyller hele gårdsrommet på bakkenivå.

§ 2 .21 Arealer til lek og opphold

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², for aldersgruppen 0 – 12 år. Lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og minimum 2 lekeapparater og ligge i umiddelbar nærhet til nye byggeprosjekter.

For ombyggingsprosjekter kan arealer til lek og opphold erstattes av offentlig tilgjengelig areal som ligger inntil 150 m boligen.

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

OS

§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Næringsvirksomhet på eiendom 66/593, 66/516 og 66/850 kan fortsatt finne sted for virksomhet som dekkes innenfor sentrumsformål. BYA her er 100 %.

«Park Hotell»

§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell»

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området får sentrumsformål med begrensning i formålet til å gjelde Tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. BYA for området settes til 50%.
Byggelinje mot Stadionbakken settes til 15m målt fra senter vei.

Tista/Høvleriområdet

§2.24 Tistasenteret/Høvleriet

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsformålet innbefatter ikke boligbygging i området sør for Walkers gate frem til Fisketorget. Høvleriområdet frem til Jernbanen. Område med boliger i Peder Ankers Gate inngår ikke i denne begrensningen.

JERNBANE

§2.25 Uttrekkssporet på Mølen

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)
Uttrekkssporet opprettholdes så lenge det er behov for dette. I forbindelse med nytt spor inn til Halden og bygging av nytt stasjonsområde, skal en søke løsning på etablering av nytt uttrekkspor langs hovedsporet. Intensjonen i reguleringsplan av 2005 og senere studier på mulighet av uttrekksspor langs hovedsporet skal ivaretas for å frigjøre Mølen som fremtidig havn/byggeområde.

§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)
Jernbaneformålet opprettholdes inntil flytting av eksisterende virksomhet er gjennomført eller arealet er frigitt av Bane NOR.

Fisketorget

§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området S3 bygges ut på grunnlag av ny reguleringsplan for utbyggingsområdet fra og med dagens inngang til kjøpesenteret og frem til Fisketorget 2.

§ 3 OFFENTLIGE ROM

Fellesbestemmelser

§ 3.1 Offentlige fellesrom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Detaljert utvikling av offentlige fellesrom skjer på bakgrunn av en gatebruksplan.

Det er viktig å bevare og skape nye offentlige rom (gågate, plasser, torg og parker) i sentrum slik at en voksende befolkning kan møtes og delta i aktivitet i fellesskap.

De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende.

§ 3.2 Møblering i offentlige rom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Det gis anledning til å møblere i gågate, på torg, plasser avsatt til gategrunn og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet. Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til § 3.2). Ved behov for overdekking skal det benyttes ensfargede parasoller.

§ 3.3 Belegningsstein

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Eksisterende fortau og gater med brostein skal opprettholdes som i dag.

§ 3.4 Ramper

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming, skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes Historiske bygninger innenfor Riksantikvarens NB. Områder eller har vernevurdering i klasse 1, 2, og 3 bør benytte granitt/mur og smijern. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

§ 3.5. Reklame

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33.

a) Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg.

b) Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

c) I Halden sentrum og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. For historiske bygninger benyttes fortrinnsvis påmalte bokstaver, alternativt frittstående tette bokstaver. Disse kan være bakbelyst.

d) Skilt og reklame i form av lyskasser tillates ikke på verneverdig bebyggelse. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt /reklameinnretninger.

e) Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.

f) Frittstående reklameinnretninger tillates kun i sentrumsformål / næringsformål. Med frittstående reklameinnretning forstås flaggstenger i tilknytning til kontor/forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot, mv.

g) På næringsbygg/forretningsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. Det tillates ikke oppført mer enn et uthengsskilt og ett veggskilt pr fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Reklameskilt/reklameinnretninger skal plasseres over åpninger på byggets hovedfasade. Summen av skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde.

h) På takflate, gesims eller møne, er det ikke tillatt å plassere reklameskilt eller annen form for reklameinnretning.

i) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter.

j) Det er ikke tillatt med produktreklame eller midlertidige bannere på bygningers fasader.

k) Reklame på markiser tillates ikke. Firmalogo og navn er tillatt. Dette skal utforme på en nøytral måte.

l) I naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasseres.

m) For idrettsanlegg og næringsparker skal det foreligge en helhetlig skiltplan hvor en samordning av skilt/reklameinnretninger vektlegges.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 parkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

4.1.1 Parkeringsanlegg skal gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress (kunstgress). Tette, høye hekker skal unngås. Etablering av parkeringsplasser på rivningstomter eller andre ubenyttede byrom tillates som regel ikke.

4.1.2 På tidligere taxi holdeplass gis det mulighet for å etablere parkeringsplass eventuelt ladestasjon.

4.1.3 På Jernbanetorget og i Blokkhusgata mellom Jernbanegata og Storgata tillates etablert fast oppstillingsplasser for taxi.

4.1.4 Fremtidig kollektivterminal for buss og taxi skal etableres i området mellom Stasjonsbygningen, Blokkhusgata og Jernbanegata.

§ 4.2 Gatebelegning

4.3.1 I gater som i dag har gatestein i granitt, skal det ved graving/utbedring og vedlikehold fortsatt være gatestein i granitt.

4.3.2 Ved reparasjon av hele gatelengder der det ligger asfalt eller annet dekke med gatestein under dagens dekke, skal det vurderes tilbakeføring til gatestein. Dette skjer i samråd med kommunens fagetater.
For gater innenfor Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal tilbakeføring til gatestein veie tungt i denne vurderingen.

4.3.3 Innenfor planområdet skal det som hovedregel benyttes kantstein i granitt og renner med gatestein i granitt.

§ 5 HENSYNSSONER

§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

(jfr. PBL § 11-8 c))

Eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.
Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal vies spesiell oppmerksomhet.
(jfr. retningslinje til §5.1)

§ 5.2 Spesialområder

Spesialområder etter vedtatt reguleringsplan, hvor det er detaljerte bestemmelser knyttet til prosjektutforming og estetikk, skal fortsatt gjelde.

§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse

(jfr. PBL § 11-8 pkt. c))
For tiltak som berører bygninger eller områder som i verneverdivurderingen er gitt vernegrad, eller spesialområder etter vedtatte reguleringsplaner, skal tiltaket både før prosjektets oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes fylkeskonservatoren for uttalelse.

§ 5.4 Rammer for endringer

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)
Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter. Tilbygg kan gis et formspråk som bryter, ved å gis et moderne uttrykk eller bygger opp under opprinnelig stil.

§ 5.5 Restaurering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved reparasjon og vedlikehold av bygninger som er gitt vernestatus skal de opprinnelige bygningsdeler fortrinnsvis repareres og ikke byttes. Materialer, konstruksjoner og overflatebehandling skal i størst mulig grad beholdes. Reparasjon og vedlikehold av yngre bygningsdeler og overflatebehandling bør tilbakeføres til det opprinnelige. Endringstiltak som nevnt foran skal utformes på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi.

§ 5.6 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)
Ved søknad om riving av bebyggelse med vernegrad må søker, ved påstand om dårlig teknisk stand, legg fram fagmessig holdbar dokumentasjon. Søknad om å rive av bygninger med vernestatus skal som hovedprinsipp ikke godkjennes. Søknad om å rive bygninger med vernestatus kan kun godkjennes etter politisk behandling.
Ved godkjenning skal bestemmelsens § 2.12 følges.

§ 5.7 Hensynsone Jernbane

(jfr. PBL § 11-8 pkt. b)
Innenfor områder med hensynsone Jernbane skal alle tiltak oversendes Bane NOR for uttalelse før tiltak iverksettes.

§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart

Det skal ikke tillates nedbygging av den blå/grønne strukturen innen sentrumsplanområdet. Det kan tillates anlegg som bygger opp under økt bruk av områdene til fritids og aktivitetsbruk. Eksempel på dette er fremføring av stier, idretts og friluftsanlegg.

Etablering av sti med nødvendig universell tilpasning langs Tistas nord og sydside tillates uten reguleringsplan.

Etablerte stier i den grønne strukturen skal ikke nedbygges.

Før fjerning av treklynger og store trær som inngår i botanisk registrering i sentrumsområdet skal ikke skje uten uttalelse fra kompetent myndighet i kommunen. Nyplanting av trær etter at trær er fjernet kan pålegges ved tillatelse til å fjerne eksisterende registrerte trær.

§7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor leke og oppholdsareal ikke kan tilfredsstilles etter § 2.21 på egen byggegrunn, skal det gjøres en utredning av omkringliggende lekeplasser og avstand til disse samt vei som fører til leke- og oppholdsarealet. Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til opphold- og lek.

§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor parkering ikke kan tilfredsstilles etter § 2.10 på egen byggegrunn skal det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringsplasser og avstand til disse.
Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til parkering.

§ 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører riks- og fylkesveger før arbeidet settes i gang, jfr. vegloven § 30. Statens vegvesen skal kontaktes ved oppstart av byggeplanfasen, for å kunne rettlede og gi råd.

RETNINGSLINJER

Retningslinje til § 1.3 Støysone

Innenfor rød og gul støysone i temakart skal det gjøres målinger og nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende støygrenser. Støysoner i temakart er basert på T-1442.

Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning

Innenfor soner som på bakgrunn av kontinuerlige måling og overvåkning fremstår med dårligere verdier enn Statlige retningslinjer for svevestøv setter kan det pålegges nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende terskelverdier.

Retningslinje til § 1.5 Faresone

a)Faresone skredfare

I områder innenfor faresone kvikkleireskred og i byggeområder knyttet til ustabile masser markert i temakart faresone skredfare skal det gjennomføres nærmere geoteknisk utredning av faren inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen i hele influensområdet i henhold til sikkerhetskravene i TEK 10 § 7.3 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om bygge- og anleggstiltak.

b) Forurenset grunn /deponi
I forbindelse med søknad om tiltak innenfor faresone forurenset grunn/deponi i temakart forurenset grunn/deponi skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser og dokumentasjon av grunnforhold.

Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate

Byens viktigste forretningsgate omfatter alle fasadene mot torget, Storgata syd og nord.

- I byens viktigste forretningsgater stilles det krav om at minimum 80 % av 1.etasjes gatefasade skal være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer eller serveringssteder med åpent innsyn. Gjelder ikke verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil.

- Butikkvinduer bør være opplyst også utenom forretningens åpningstid.

- Farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

Retningslinje til § 2.20

Bestemmelsen om bebyggelsens plassering er å tolke at plassering i nabogrensen er i samsvar med planen og ikke avhengig av nabosamtykke.

Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

Hensynsonene fremgår av «Verneverdige bygninger/områder» vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER

Områder innenfor Nasjonalt viktige bygningsmiljøer er registrert i riksantikvarens NB! register over kulturminner i by og fremgår av Vernevurdering av bygninger og bygningsmiljøer
(jfr. Kartvedlegg 1. Vernevurdering av bygninger og bygningsmiljøer)

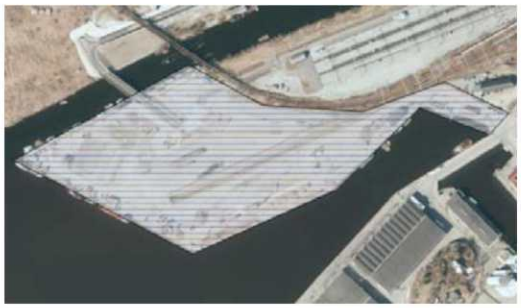
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

MØLEN

Område for havnevirksomhet defineres ut fra kommunens arbeid med havnestrategi.

På grunnlag av denne avsettes nødvendig havneareal.

For øvrige områder igangsettes det regulering. Det skal fortrinnsvis etableres bolig, kontor og servicefunksjoner.



Uttrekksporet til NSB reguleres langs eksisterende hovedspor.

JERNBANETOMTA

Uregulert området mellom reguleringsplan HALDEN DRIFTSBANEGÅRD G – 612 og Jernbanegata/ Blokkhusgata avsettes som fremtidig utbyggingsområde. Området skal reguleres med sentrumsformål og nødvendig gategrunn.

Område A avsettes til kollektivterminal/ sentrumsformål.
Område B avsettes til sentrumsformål – bolig/næring/handel



Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas,

GRØNLAND

Områder avsatt til industri i Reguleringsplan GRØNLAND G-346 endres til sentrumsformål.

Byggeområder på Grønland fra reguleringsplan SAUGBRUGS INDUSTRIOMRÅDER MM / OMLEGGING AV RV 21 G – 328 endres til sentrumsformål.

Maks gesimshøyde innenfor området 18 m. Maks gesimshøyde ut mot Tista 15 m.



STANGELØKKA / HOLA

50 - talls område bygd rundt plan fra 1947.

Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket Valmede tak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området sør for Marcus Thranes gate skal ha maks gesimshøyde på 6.5 m.



Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservatoren. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.

RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.

40 – tallsområde bygd rundt plan fra 1923 - Rødsbryggen/Hoffgårdløkka. Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket skifertak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.



OS

Nyempire og Jugend område. I hovedsak boligområde med enhetlig struktur. Bygd rundt plan av Os Alle 1918. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.



OS KIRKEGÅRD

Før det gis tillatelse til utvidelse av kirkegårdsområdet slik planen legger opp til skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.

Eksisterende tre-rekke mot Gimleveien og Løkkeveien opprettholdes. Ved kirkegårdsutvidelser mot Gimleveien og Løkkeveien opparbeides det et parkbelte som en skjermet sone. Osbekken utredes for åpent vannspeil i området for å øke områdets attraktivitet.

I syd mot bebyggelsen i Garvegata og Oskleiva etableres det en tre-rekke for å markere skillet mellom kirkegård og bebyggelse.

Alleen langs Kirkegårdsgata re-plantes.

Kirkegården med kapell og terrassert begravelser har meget høy kulturverdi og tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.



Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon:

8.1.1 Faglig kompetanse

Det må dokumenteres nødvendig faglig kompetanse ved planlegging og utforming av bygg i sentrumsplanområdet.

8.1.2 Estetiske begrunnelser

I tillegg til tegninger skal det medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort.
Farger og materialbruk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene.

8.1.3 Stedstilpassing

Stedstilpassing skal vises med tegninger, fotomontasje eller 3D modell forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur mv.

8.1.4 Modell

For større tiltak skal det leveres fysisk eller digital modell, eller perspektiv.

8.1.5 Soldiagram

Ved boligprosjekter med mer enn fire enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram

8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan

Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.

8..7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1)

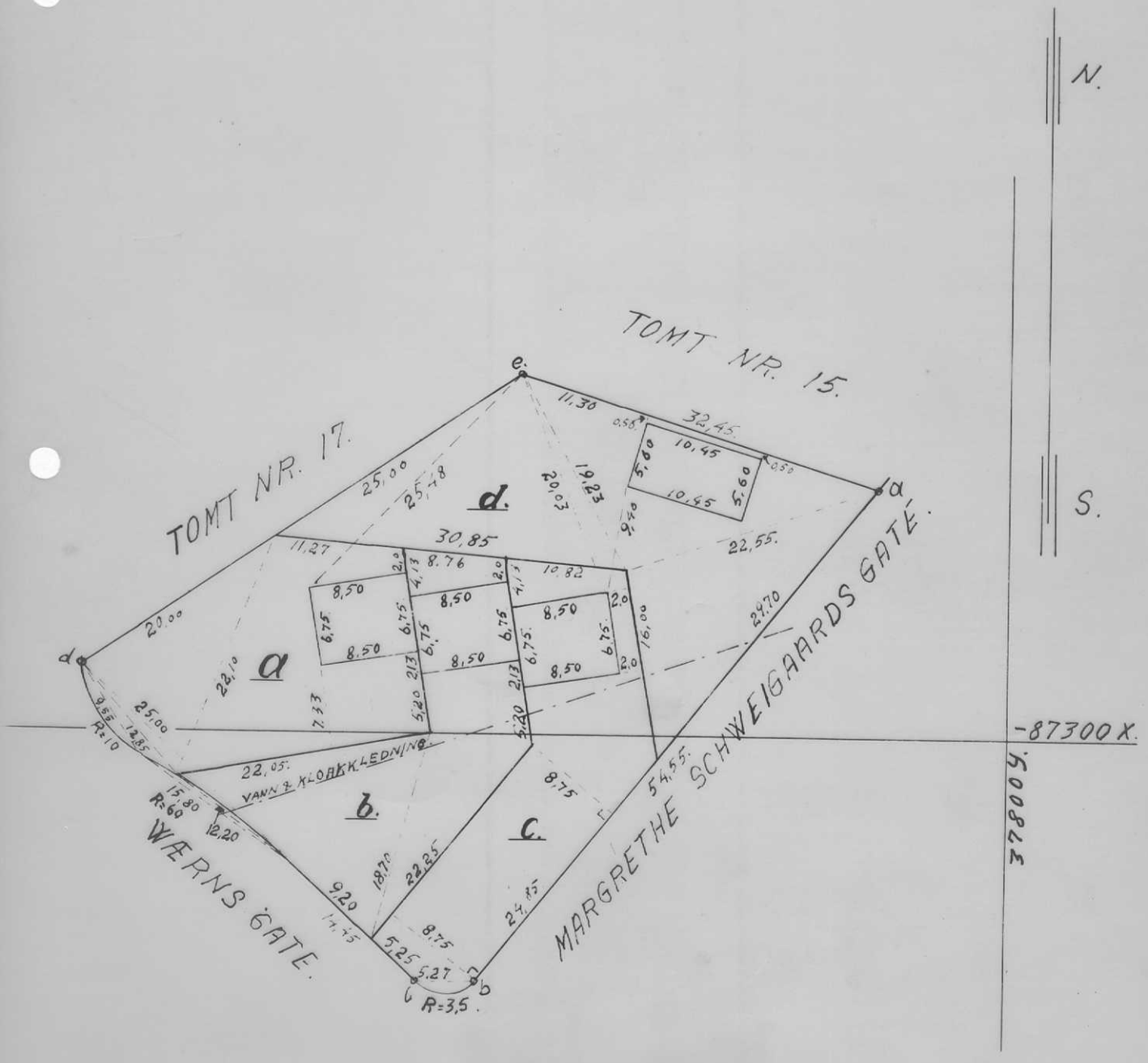
Det bør avholdes forhåndskonferanse for alle nybygg, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.

M.nr. 31/52 til og med
" 34/52

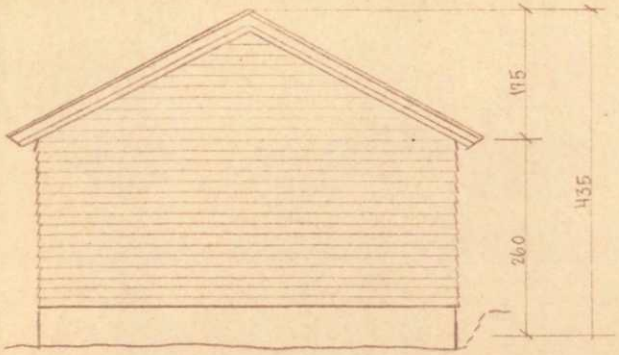
KART
OVER
FIRE PARSELLER AV TOMT NR. 16.
AV Mtr nr. 1000. STANGELØKKA.
M=1:500

a.	y=37788,87.	X=-87278,83.
b.	=37754,42.	-87321,16.
c.	=37749,24.	-87321,47.
d.	=37720,20.	-87294,63.
e.	=37757,71.	-87269,56.

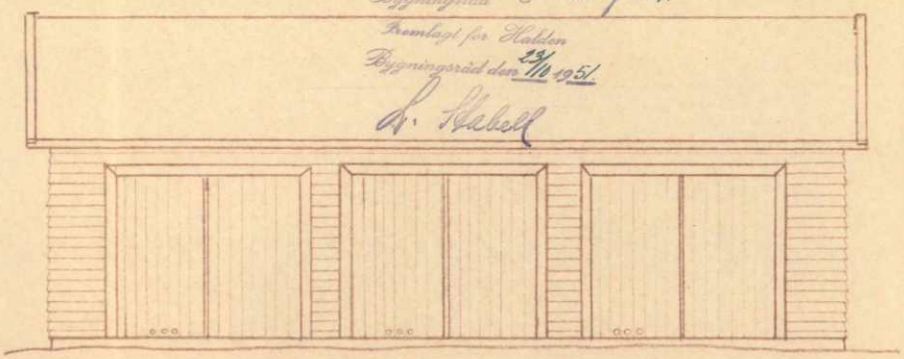
AREAL AV PARSELL a=425,2 m².
" " b=399,8 m².
" " c=395,0 m².
" " d=630,0 m².



Halden
Bygningsråd Jnr 191 / 1951.
Fremlagt for Halden
Bygningsråd den 23/10 1951
L. Hebell

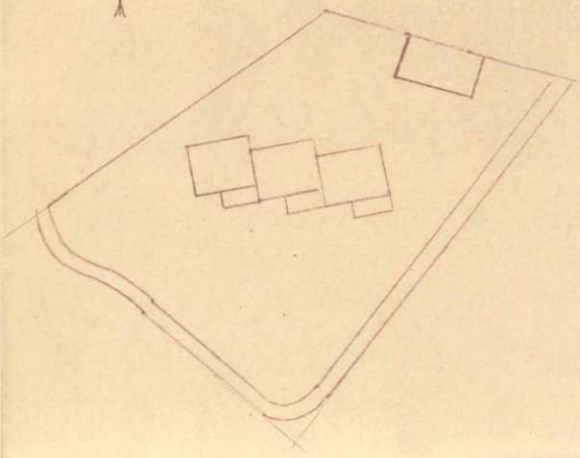


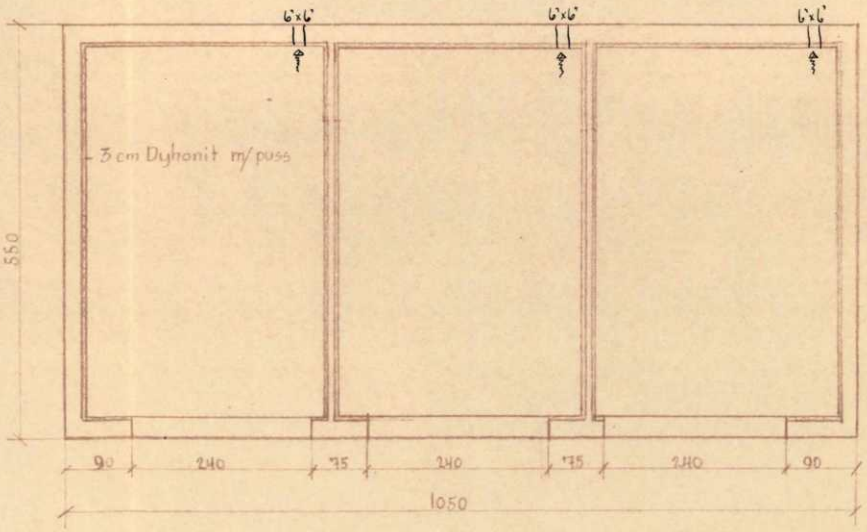
Fasade mot øst og vest



Fasade mot syd.

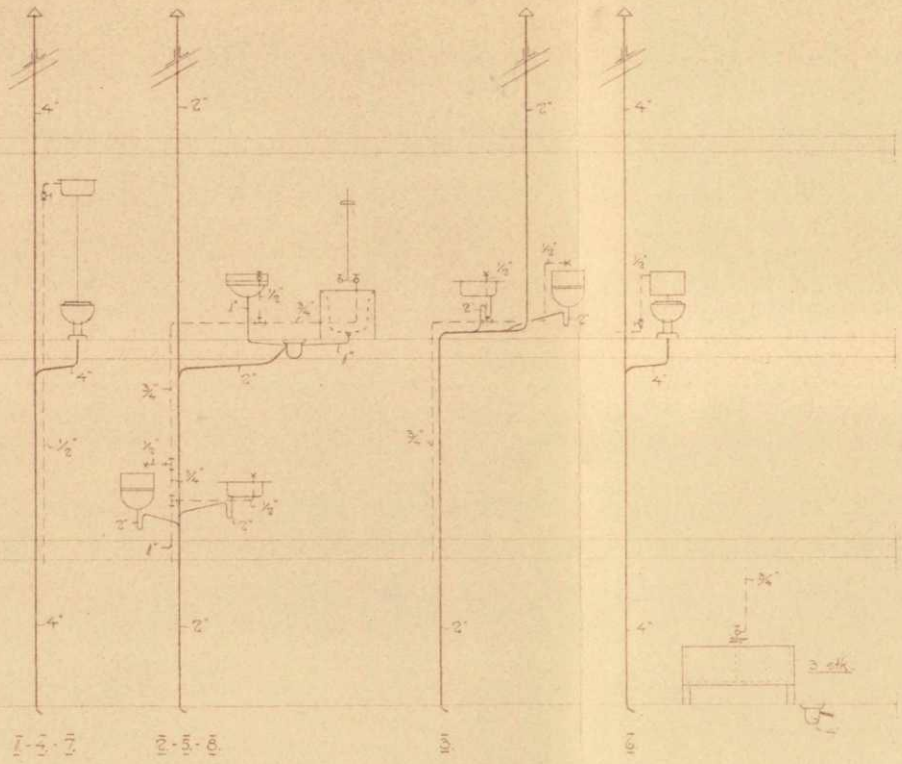
Situasjonsplan 1:500





Garasje, Sparbo
Stangelåkka nr. 16 av matr.nr. 100
12.10.51.
O.S.

Halden Bying. J. No.
T. & K.
30/1951.

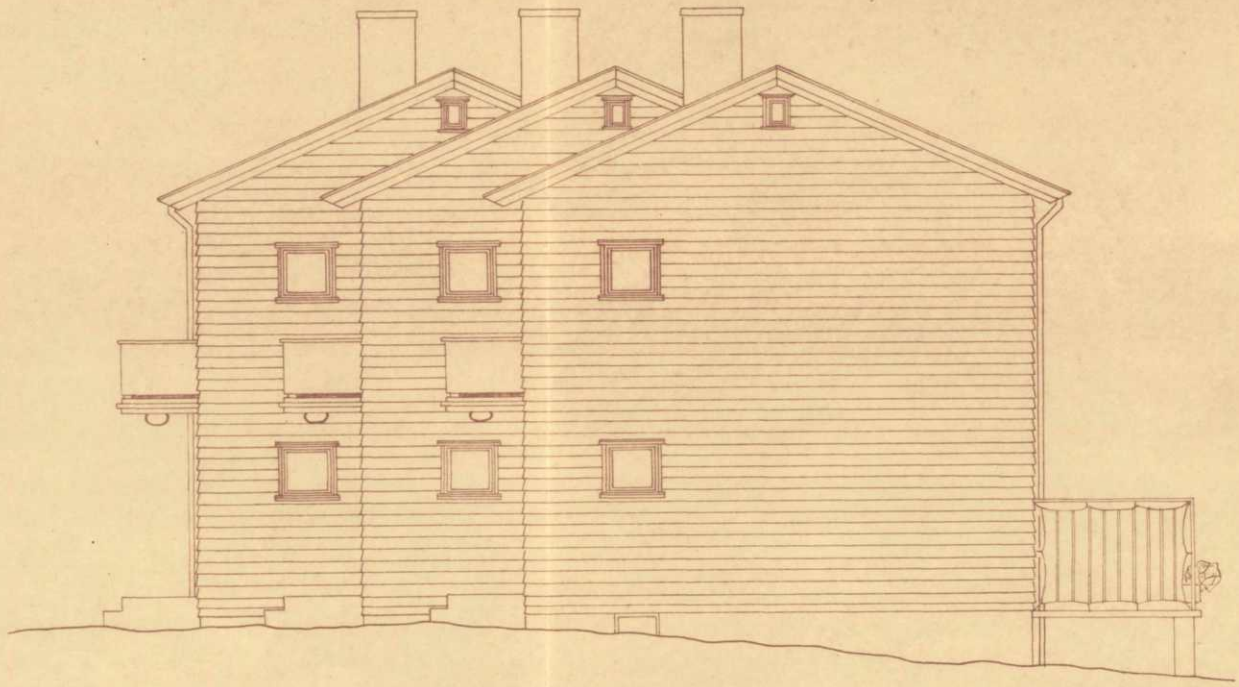


– SANITÆROPPLEGGSSKJEMA –

SPARBO - STANGELØKKA 16	M: 1/50
SANITÆRANLEGG	TEGN NR 4.
F. JØRGENSEN, AUT. RØRL. - HALDEN	DATO: 25-6-51 A.J.

Halden
Bygningsråd J.no. 10/1949

Fremlagt for Halden
Bygningsråd den 4/2 1949
H. Hald



FASADE MOT NORDVEST

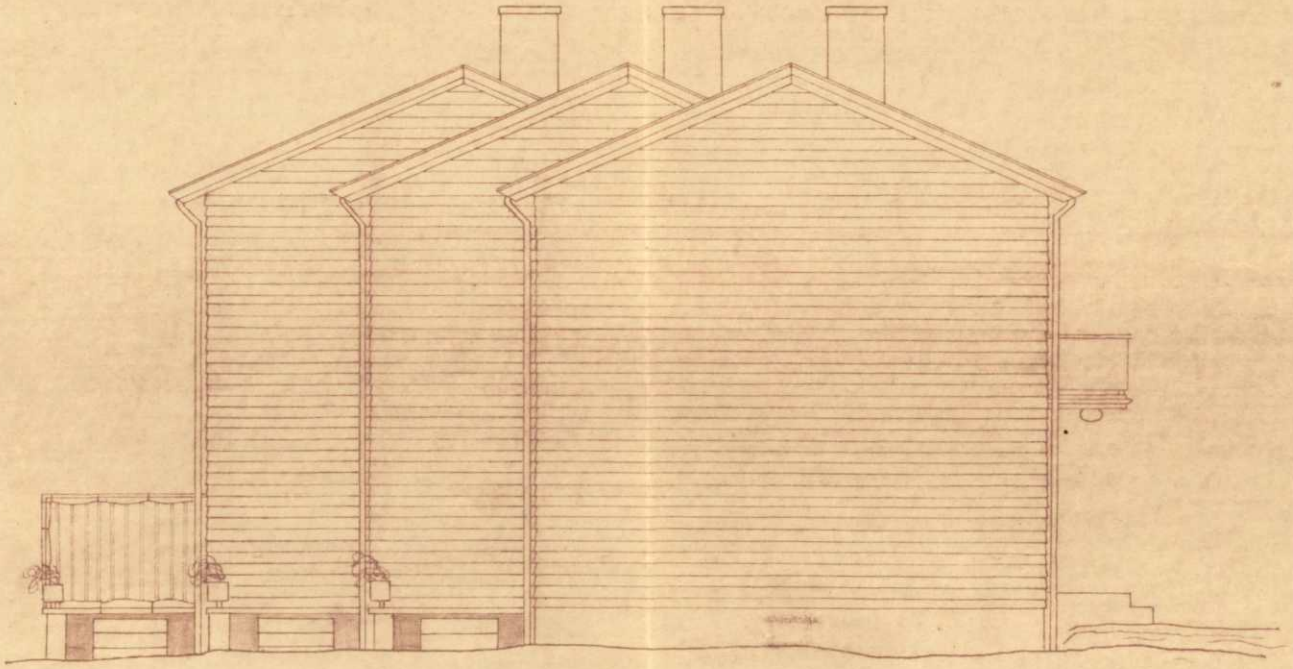
M·1:50

"sparbo" halden
21. jan. 1949
Bj. Björndal

85-4

Halden
Bygningsråd Jnr. 10/1949

Fremlagt for Halden
Bygningsråd den 4/2 1949
L. Stabell



FASADE MOT SYDØST

M=1:50

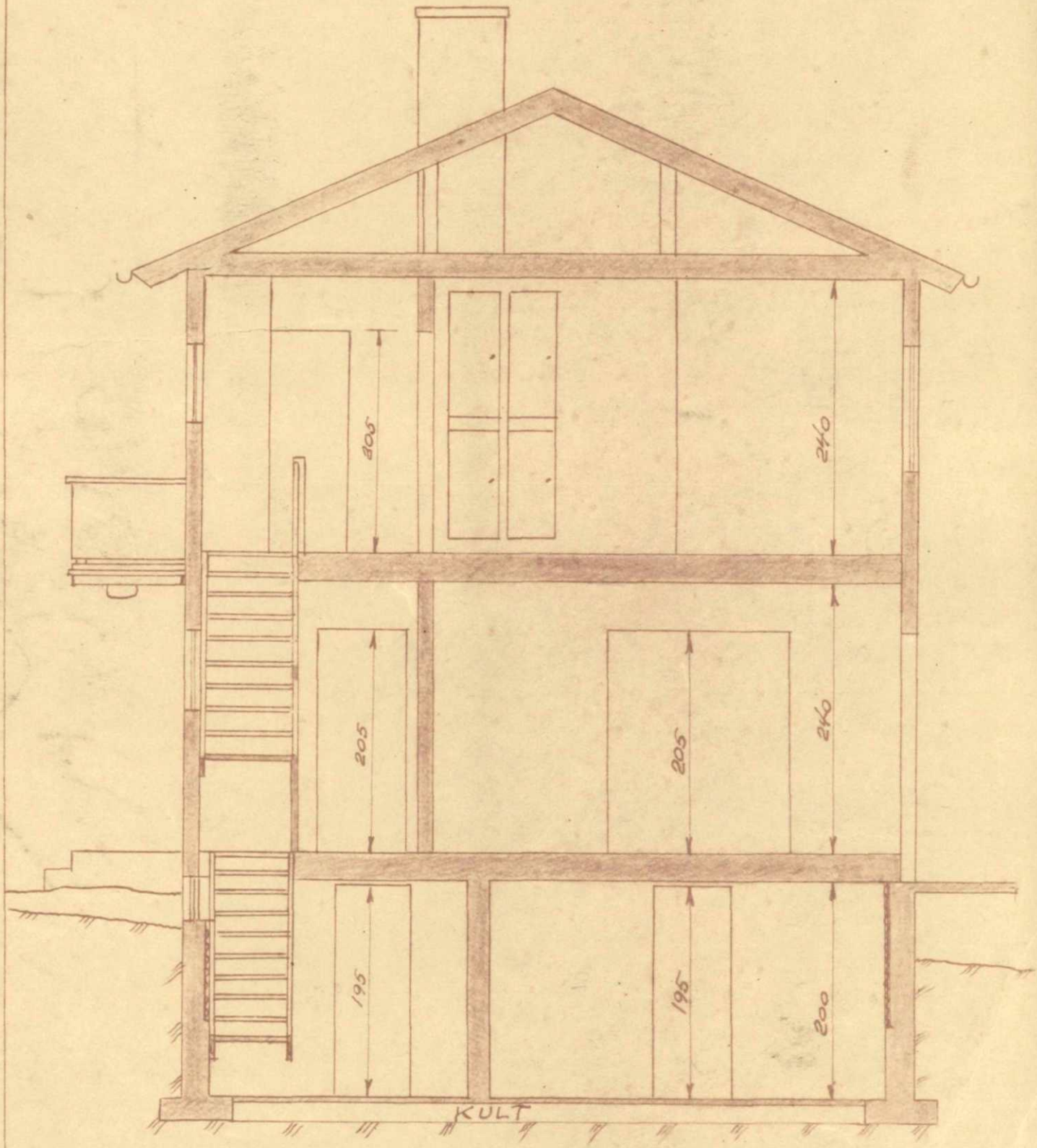
"sparbo" halden
21 jan 1949

85-6

1571
149

Halden
Bygningsråd J.no. 10/1949

Fremlagt for Halden
Bygningsråd den 4/2 1949
A. Bakell



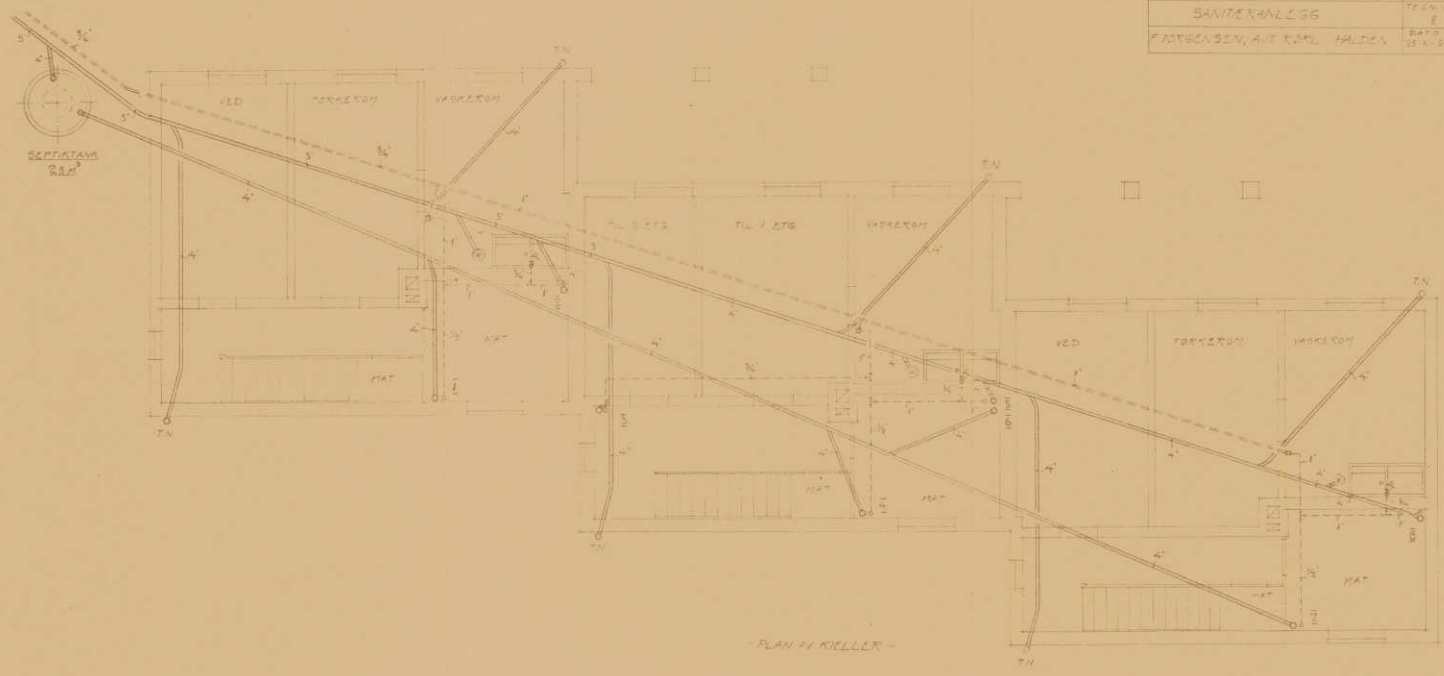
M=1:50

SNITT

"sparbo" halden

Halden Bying. J. Nr. 30/1951
V. & K.

SVARBO - STANGELØKKA 16	M: 1/50
SANITÆRANLEGG	TEGN. NR. 8
FØRGENSEN, ARNT KARL HALDEN	DATO 25-6-51

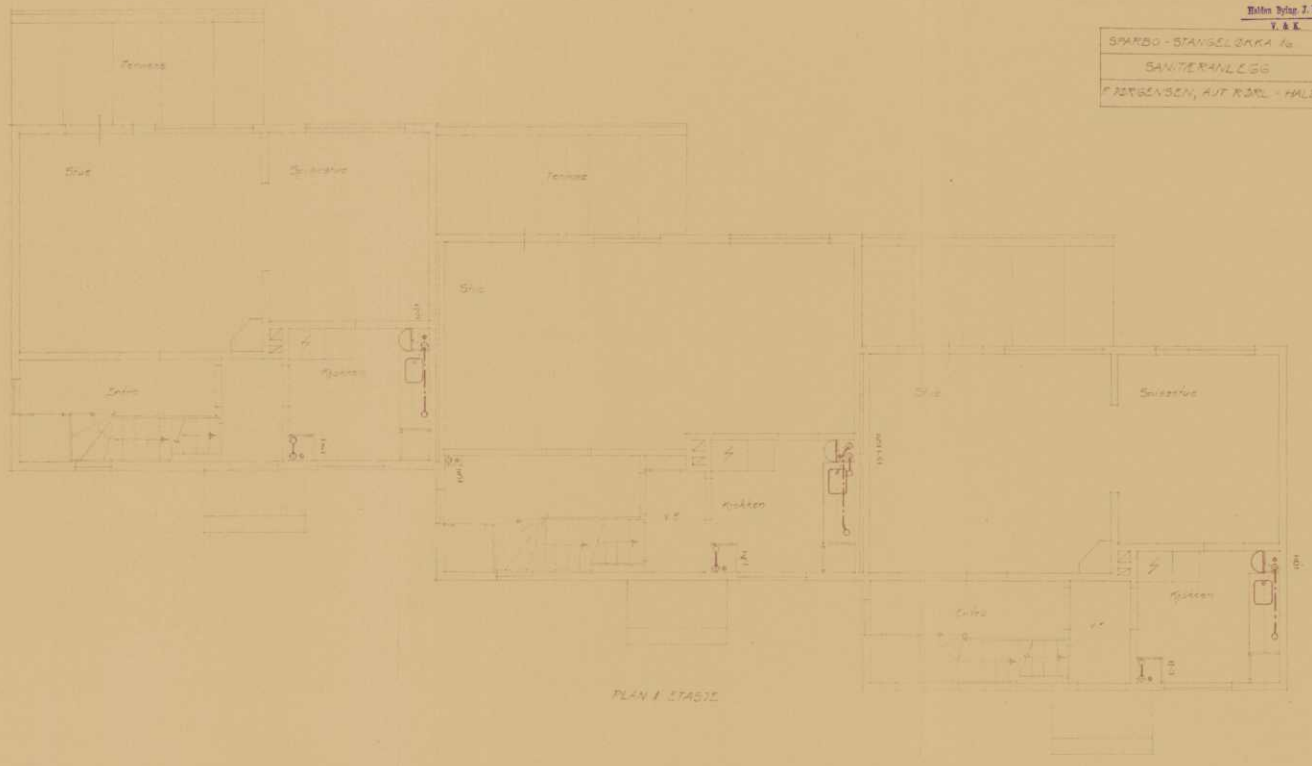


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

Halden Bygg. T. Nr. 30
V. & K. 1951.

SPARBU - STANGELØKKA Nr.	M: 1/50
SANITÆRANLEGG	TEGN. NR 2.
P. JØRGENSEN, AUT. RØR. - HALDEN.	DATO 25-6-51

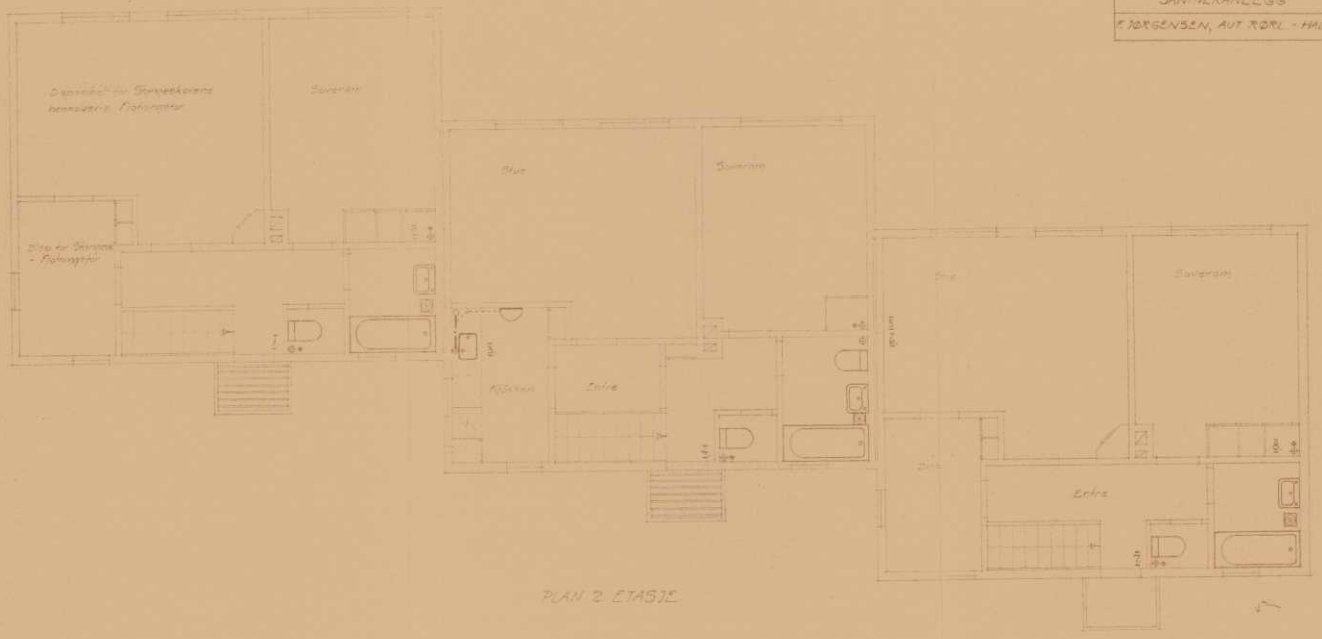


PLAN I STABIL

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

Halden Byfog. J. No. 30 1951.
V. & K.

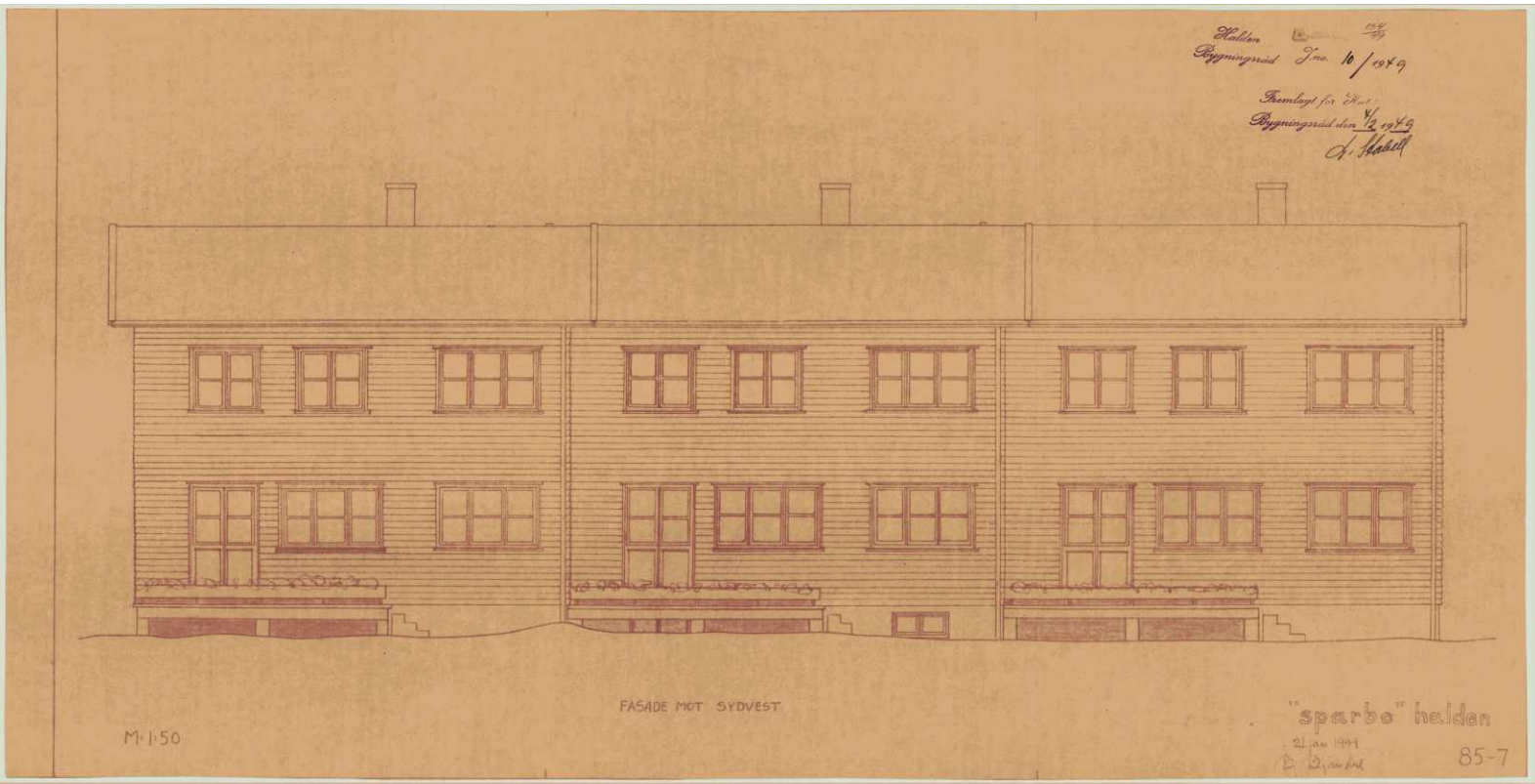
SPARBO - STANGELOKKA 16	M = 1/50
SANITÆRANLEGG	TEGN. NR. 3.
F. JØRGENSEN, AUT. RØRL. - HALDEN	DATO 25-6-51



PLAN 2 ETASJE

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

Dansk Scanning A/S



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

Halden Byggningsråd Jnr. 10/1949

Fremlagt for Halden Byggningsråd den 4/2 1949
Arthur Ebbell



FASADE MOT NORDØST

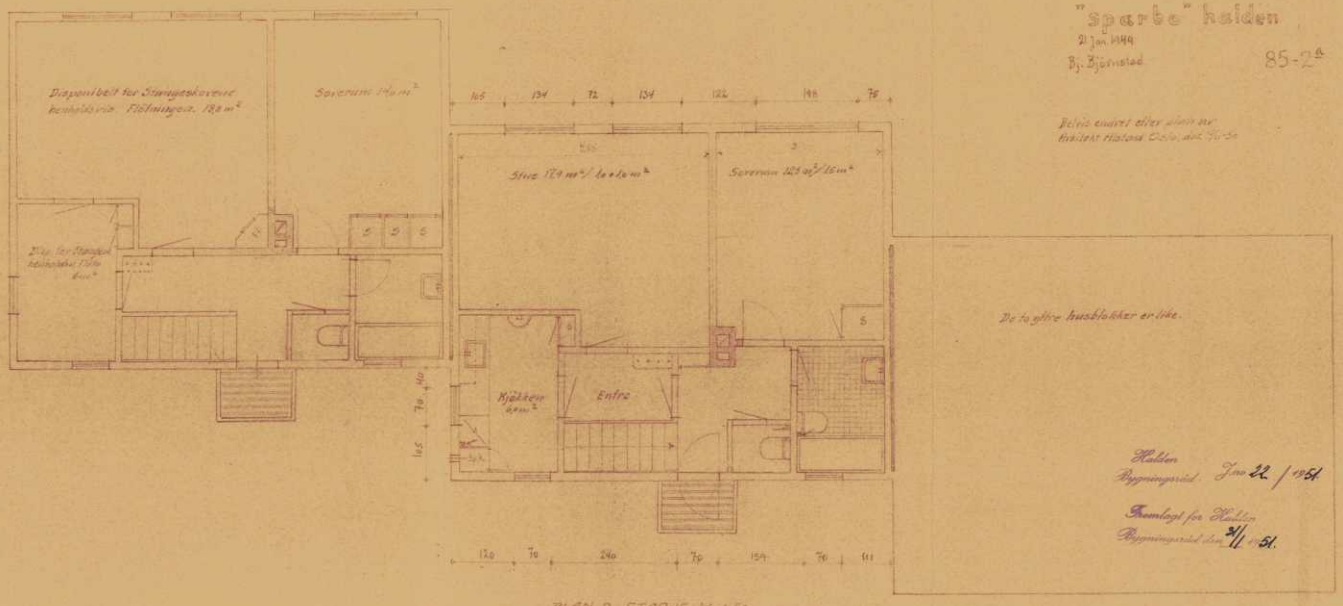
M-1:50

"sparbo" halden

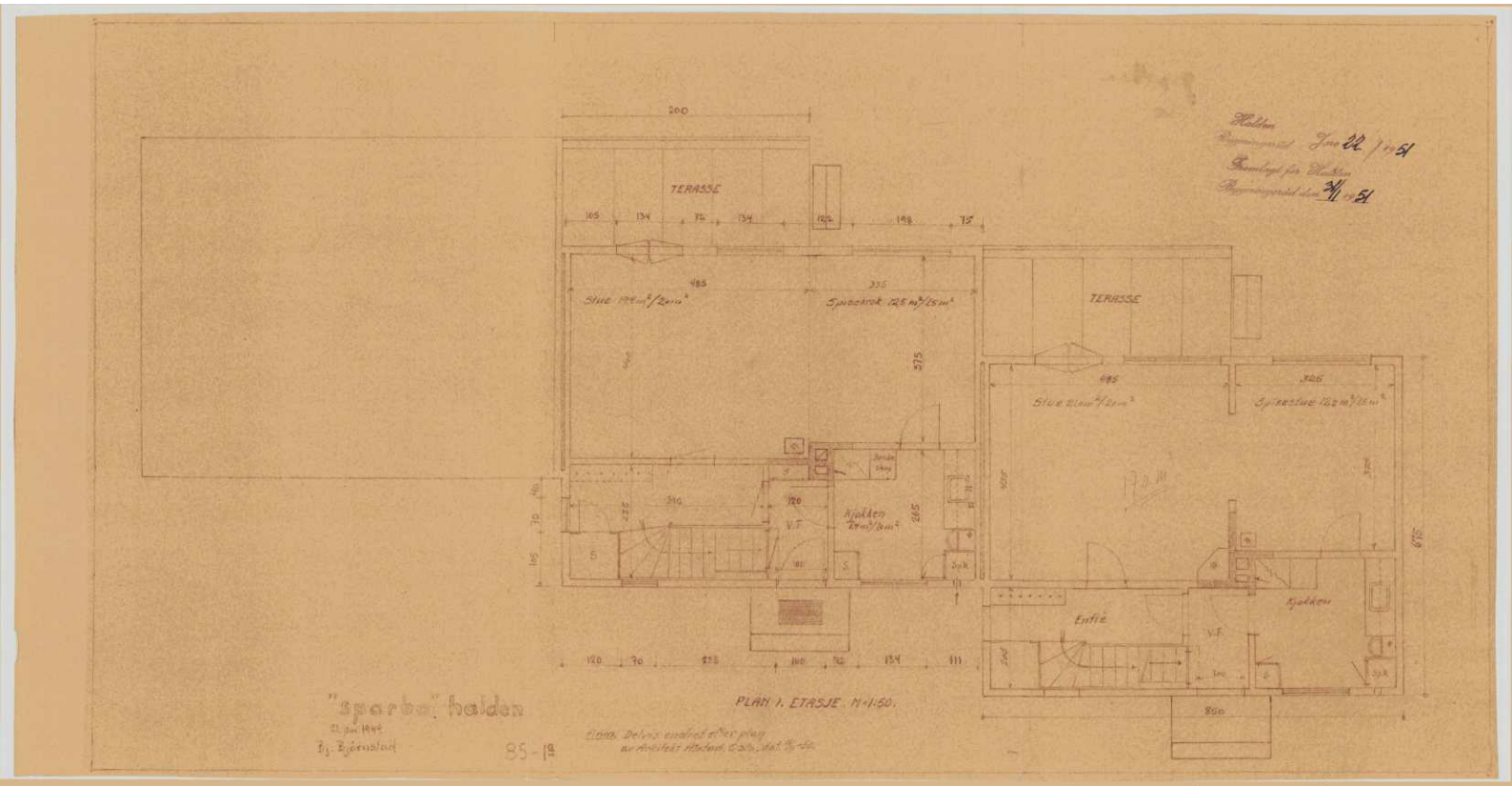
21 jan. 1949
Bjørn Bjørndal

85-5

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



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



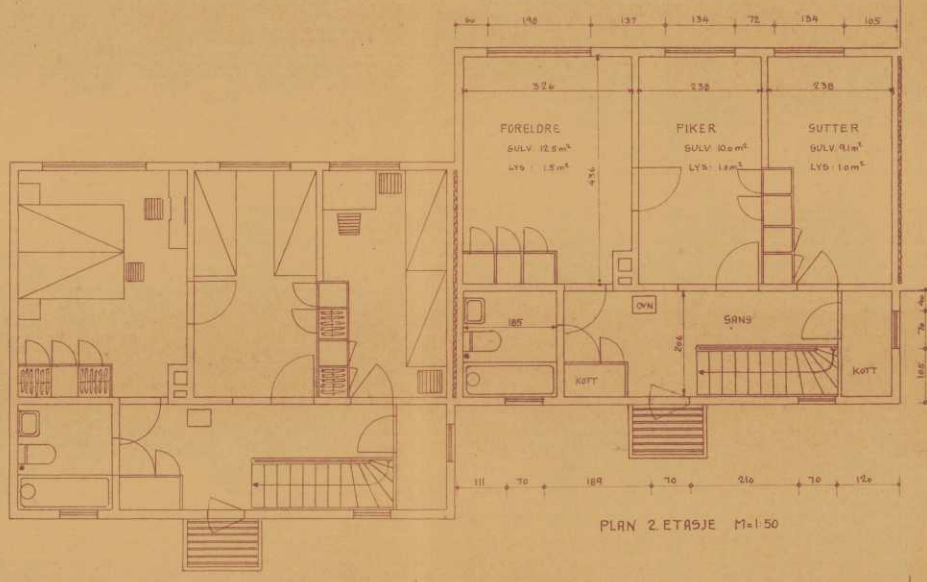
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Hallen
Byggningsråd Jnr. 10 / 1949

Fremlagt for Hallen
Byggningsråd den 7/6 1949

Arkitekt

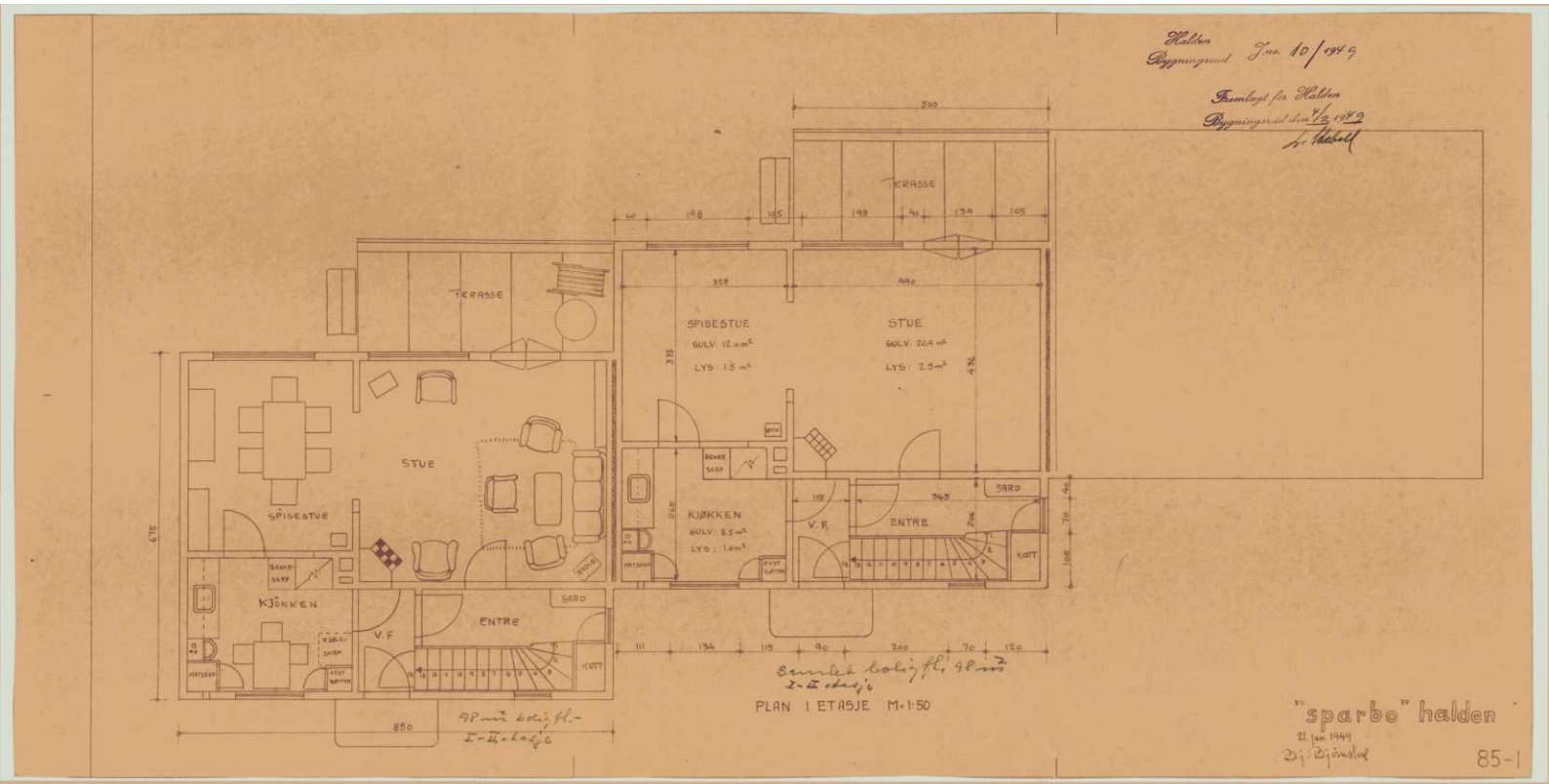


PLAN 2. ETASJE M=1:50

"sparbo" halden
21 jan 1949
Dj Gjørstad

85-2

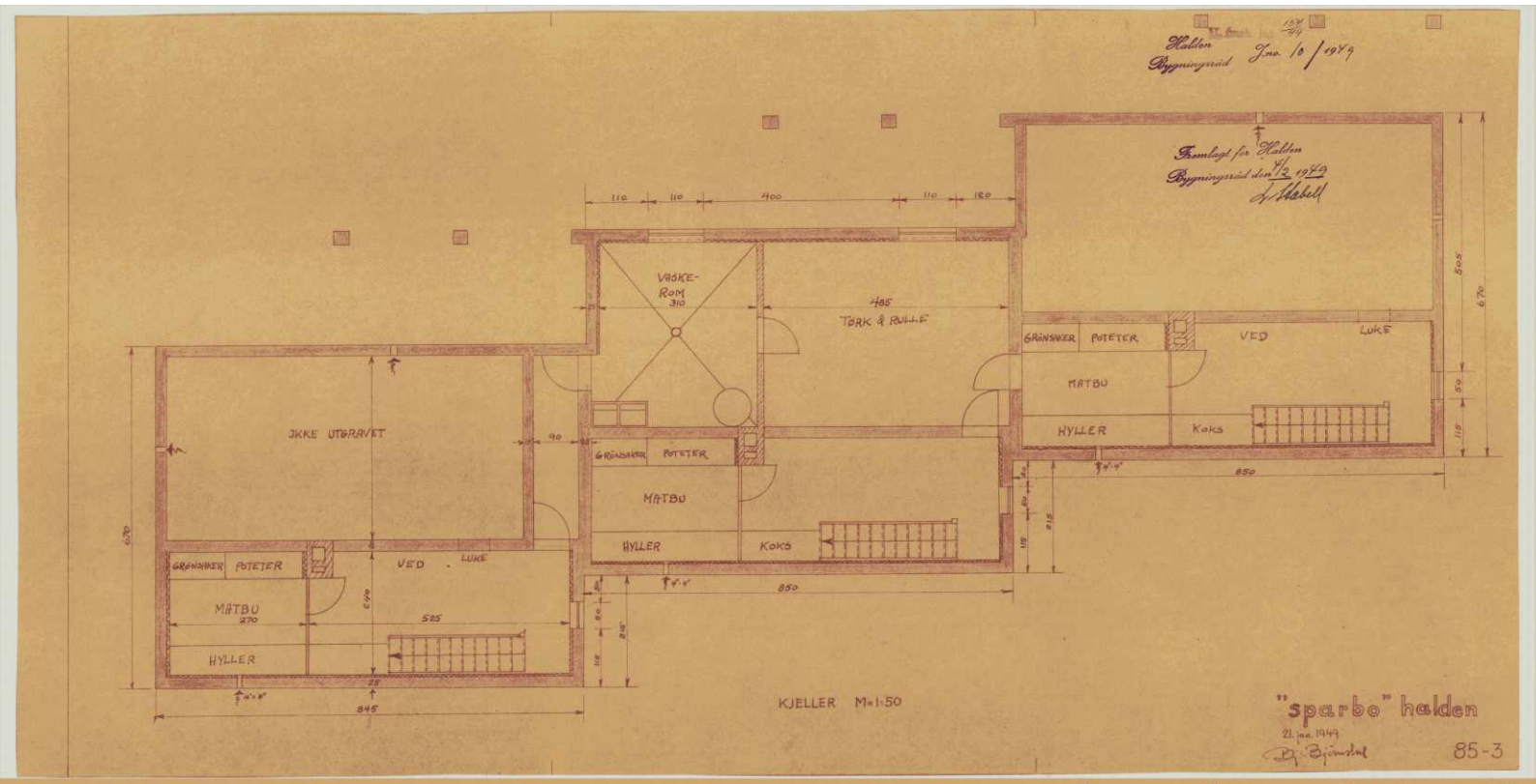
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



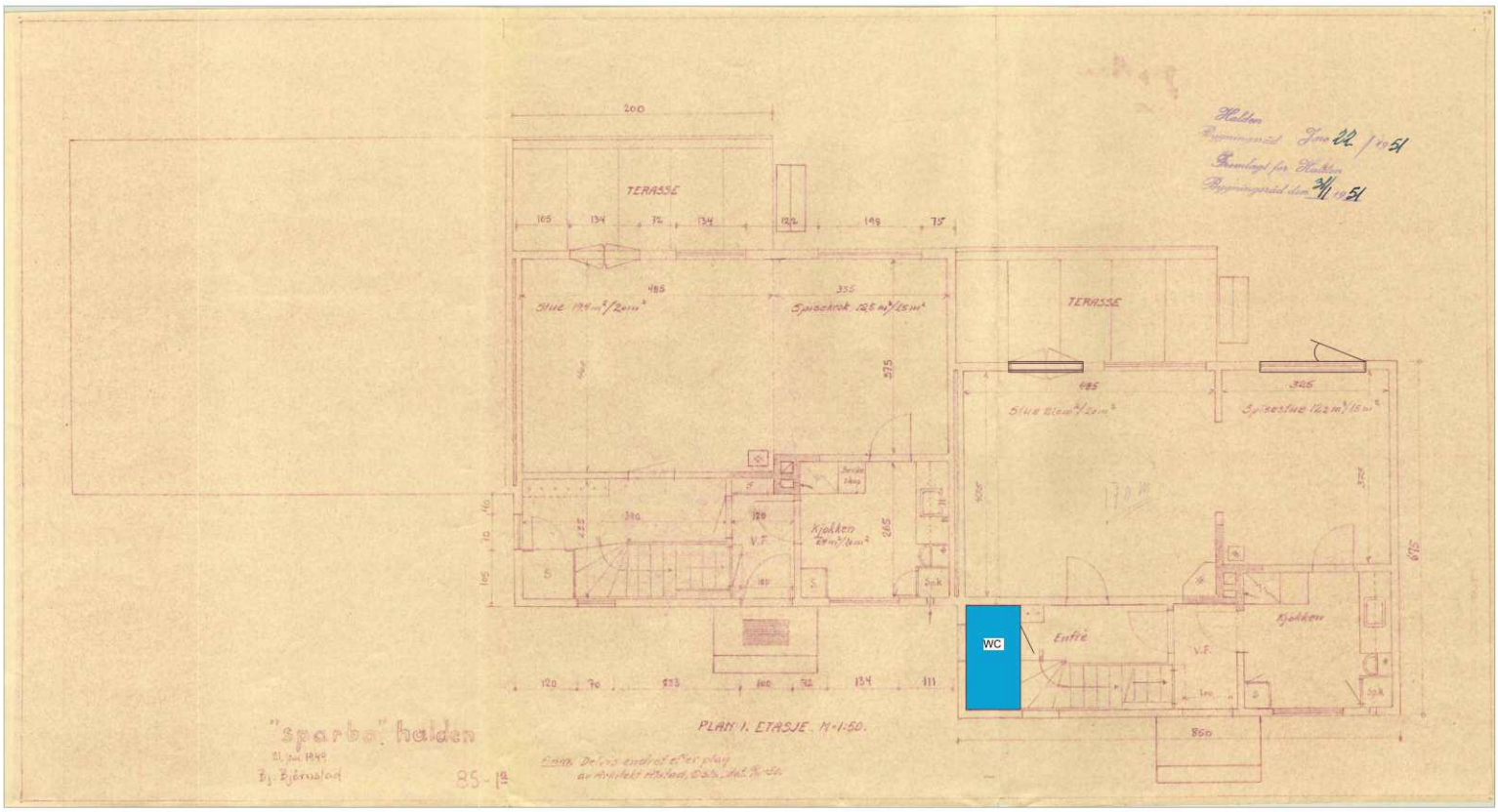
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OZALID

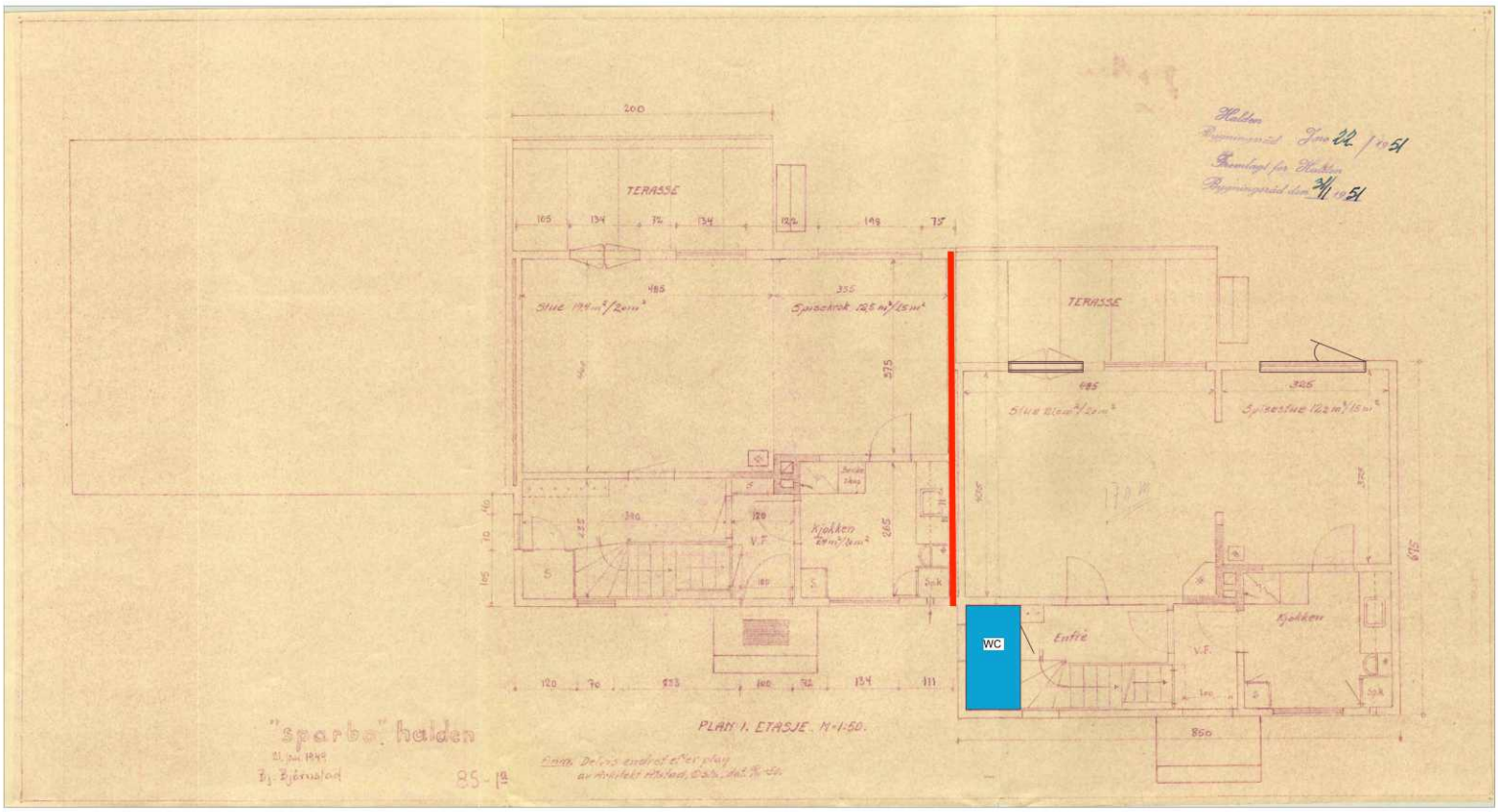
Book jm 154/49



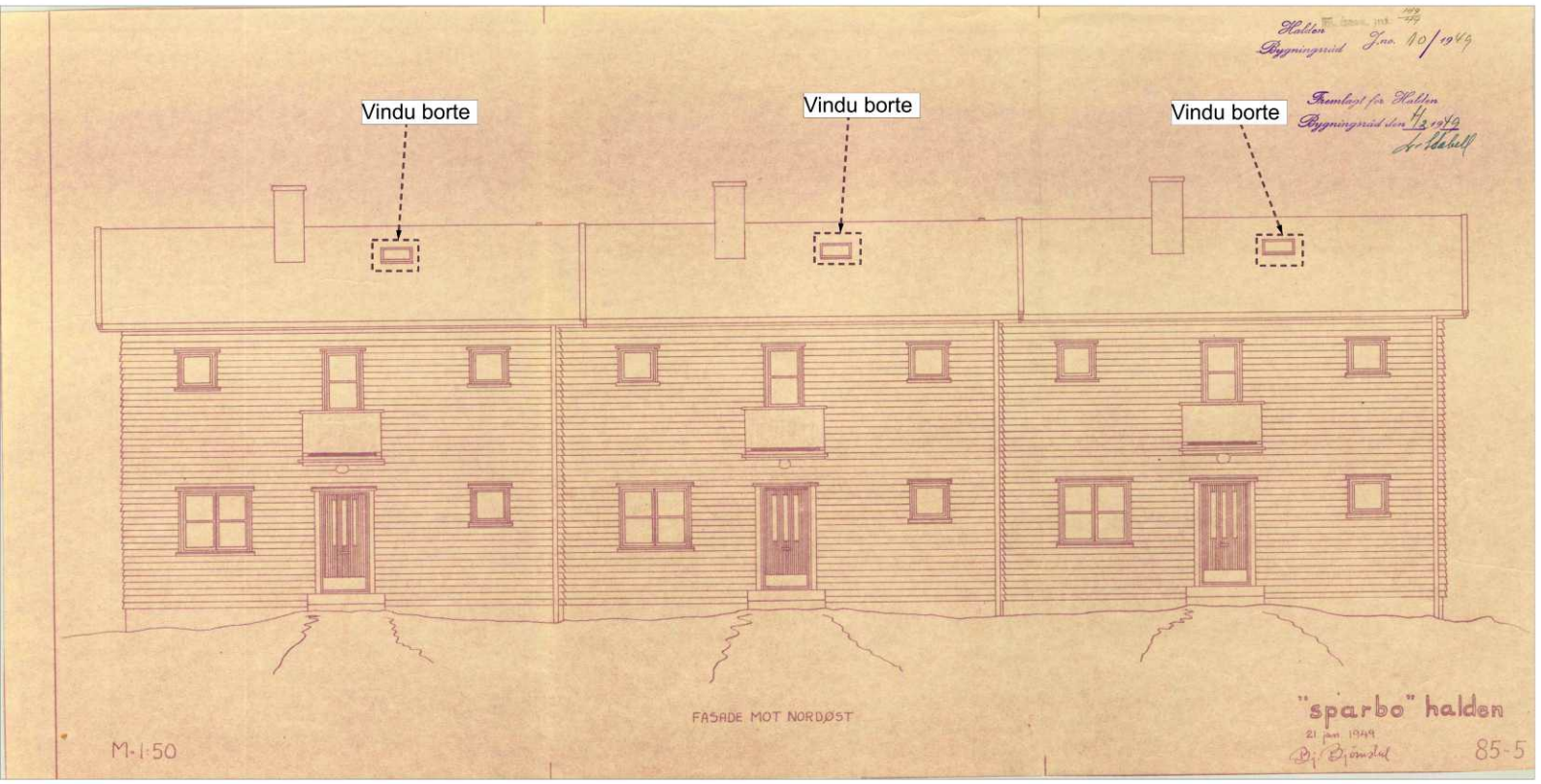
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



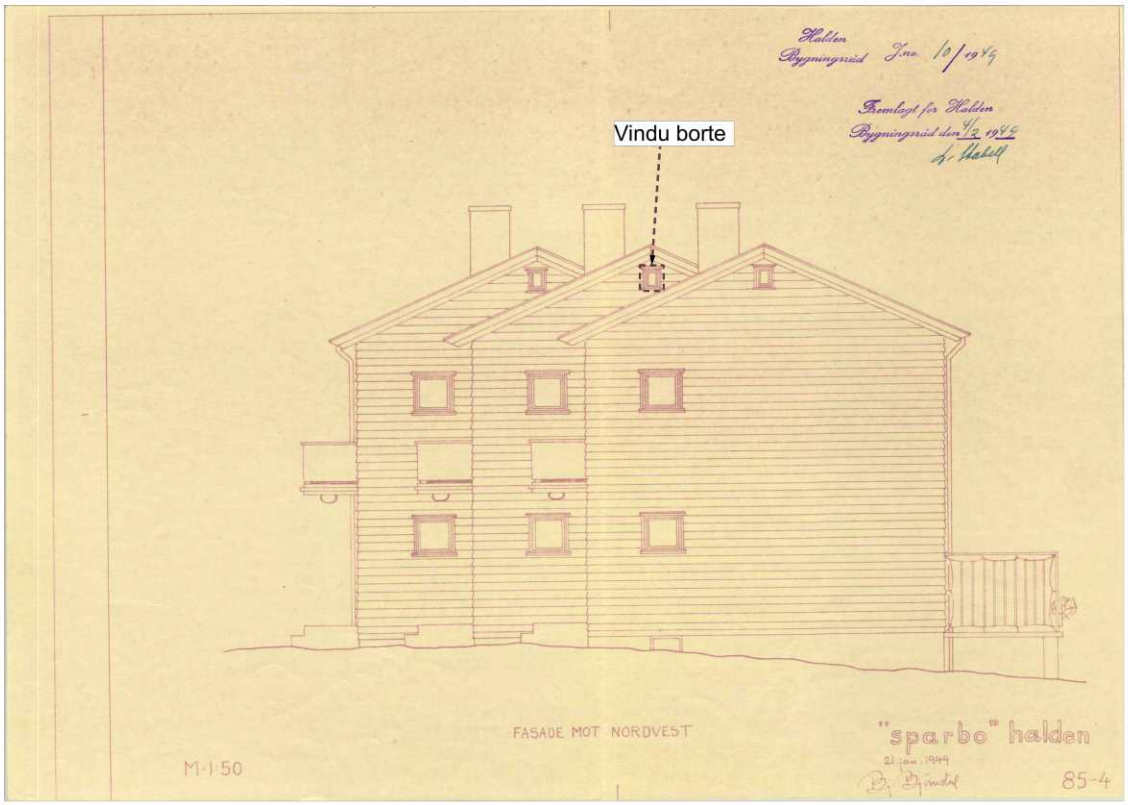
Prosjekt:	Margrethe Schweigårdsgate 7 og 9			Mål:	1:50
Tegn. beskr.:	1. etg				
	Dato: 19.05.2021		Format: A2		Tegning nr.: E1



Prosjekt:	Margrethe Schweigårdsgate 7 og 9		Mål:	1:50
Tegn. beskr.:	1. etg			
	Dato: 03.03.2021	Format: A2	Tegning nr.:	E1



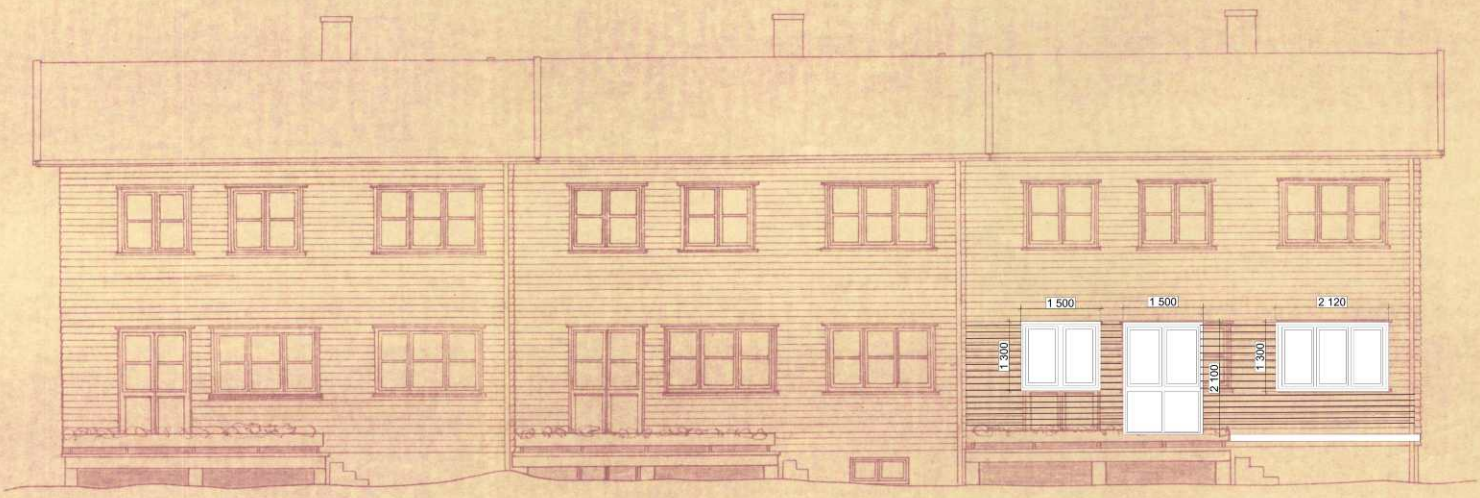
Prosjekt:	Margrethe Schweigårdsgate 7 og 9			Mål: 1:50
Type tegning:	Fasade NØ			
	Dato: 19.05.2021		Format: A2	Tegning nr.: E2



Tiltakshaver	Margrethe Schweigårdsgate 7 og 9			Mål 1:50
Tegn. beskrivelse	Fasade NV			
	Dato 19.05.2021		Format A2	Tegning nr. E3

Halden
Byggningsråd Inn. 16/12 1949

Fremlagt for Eldr.
Byggningsråd den 4/12 1949
A. Hatlen



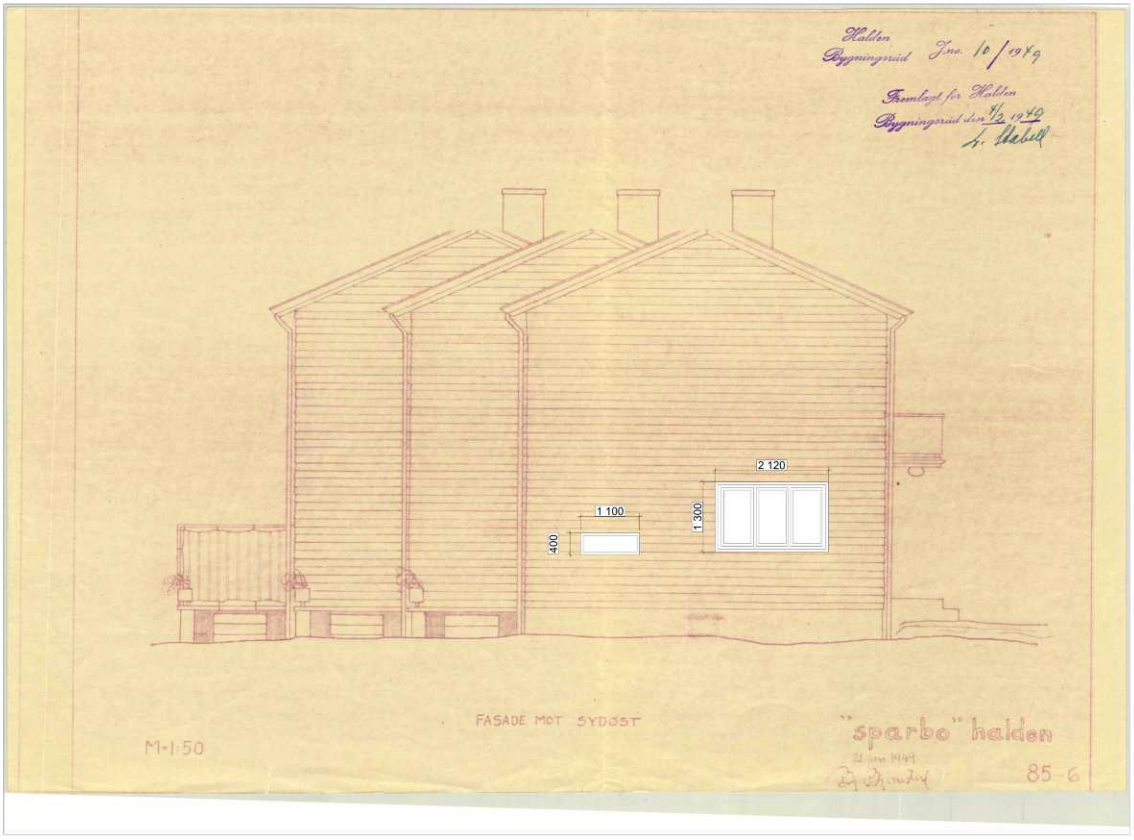
FASADE MOT SYDVEST

M 1:50

"sparbo" halden
21 jan 1949

85-7

Tiltakshaver:	Margrethe Schweigårdsgate 7 og 9			Mål:	1:50
Type tiltak:	Fasade SV				
	Dato: 19.05.2021		Format: A2		Tegning nr.: E4

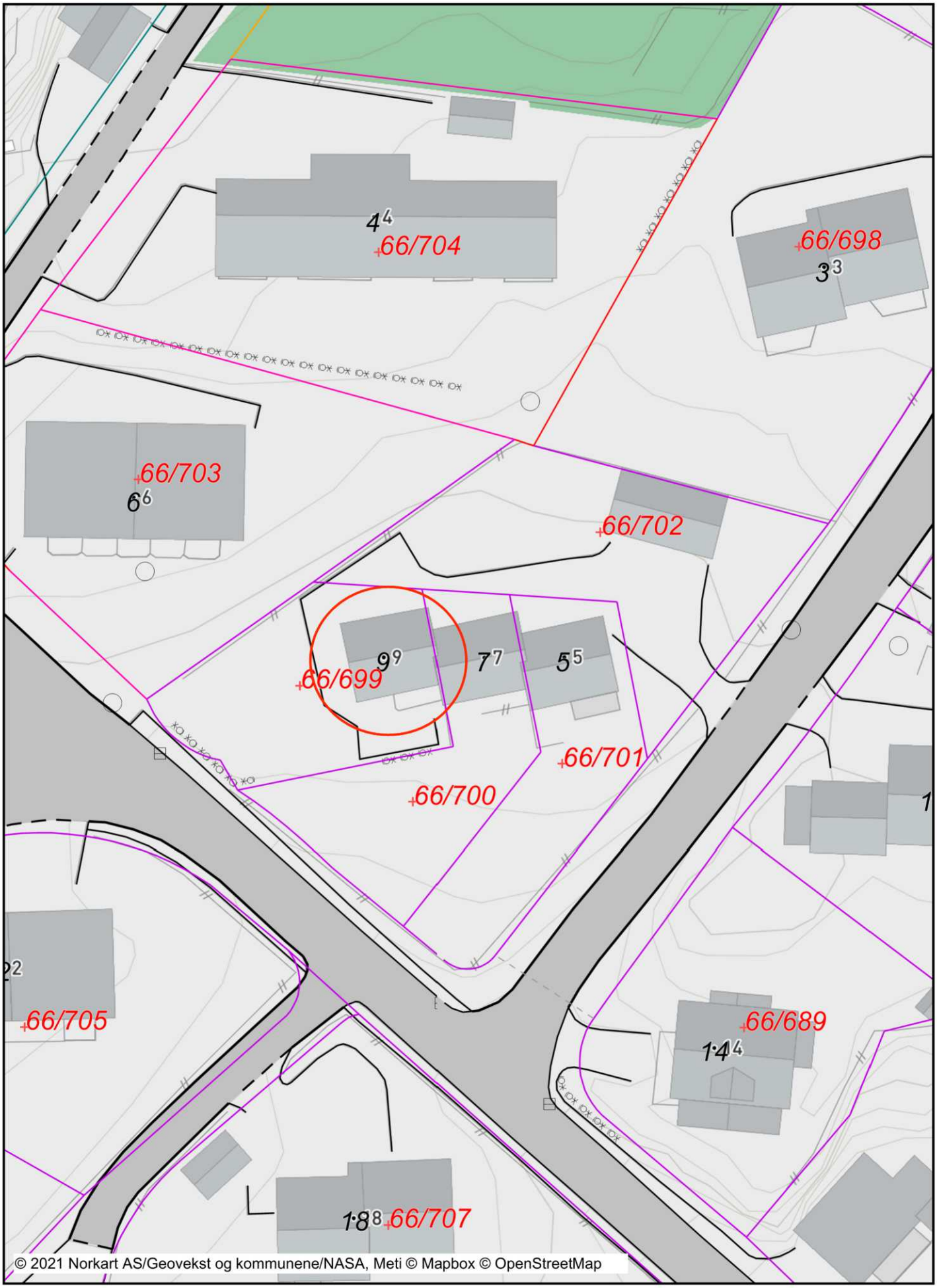


Tiltakshaver	Margrethe Schweigårdsgate 7 og 9				Mål 1:50
Tegn. beskrivelse	Fasade SØ				
	Dato 19.05.2021		Format A2		Tegning nr. E3

Margrethe Schweigaards gate 9

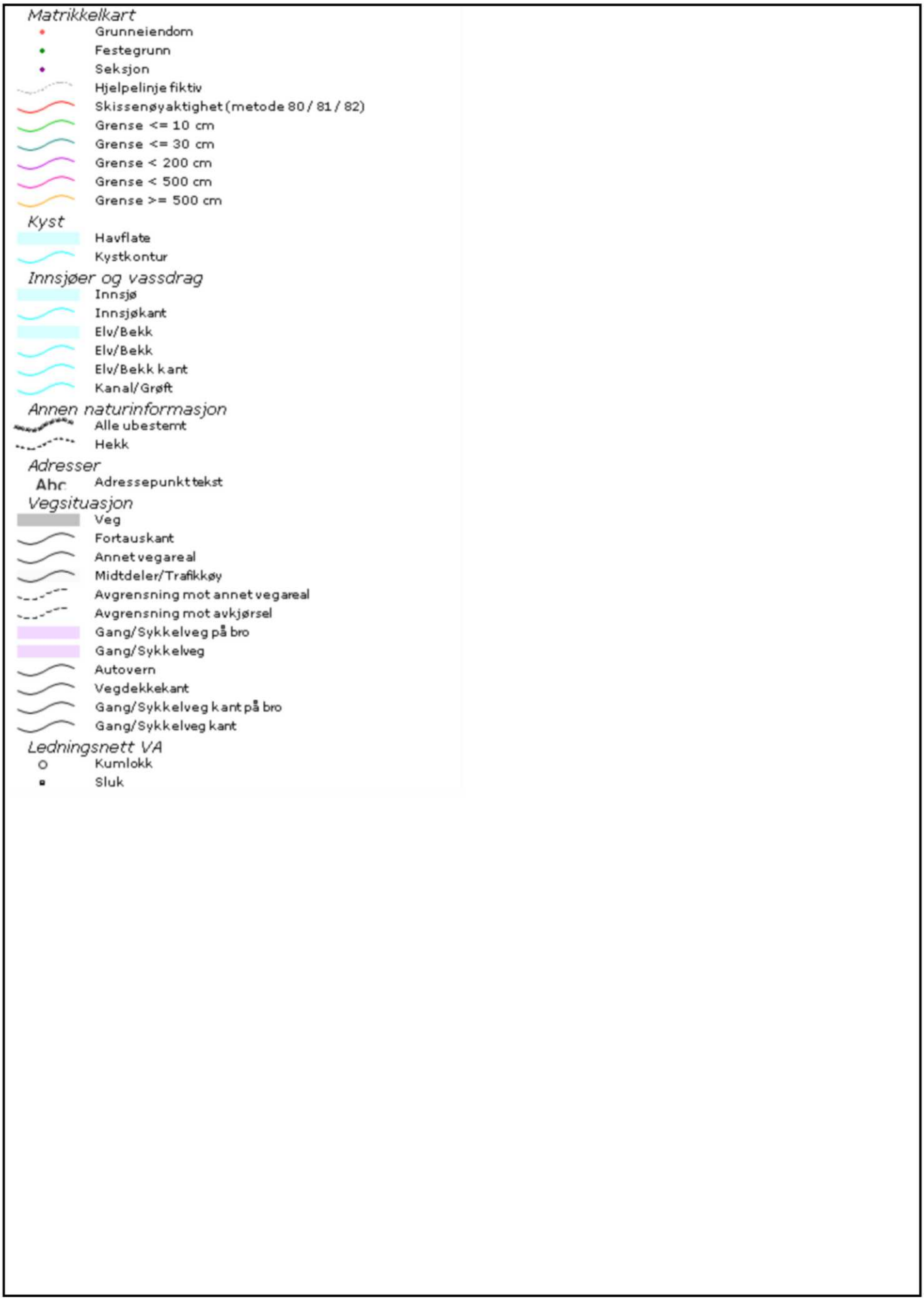
Dato: 18.03.2021 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2021 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring



HALDEN KOMMUNE

TAKSTFAG AS
Iddeveien 44C
1769 HALDEN

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2021/3761 - 5	Martine Hakelund Hansen 47 47 61 21	01.06.2022

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 30.05.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for fasadeendring og gjenoppbygging av brannvegg.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 HALDEN	66	699		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 20.05.2021

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

Klageadgang
Du kan klage 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

Martine Hakelund Hansen
byggesaksbehandler
Byggesak

Godkjent av:Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Kopi til:

Mona Bech	Økonomi
Mona Øraas	Geodata
Siri Lindberg	Økonomi
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Willy Elders	Miljø og landbruk
Brann og feiervesen	Brann og feiervesen
Robert Gundersen Johansen	Renovasjon
Kawa Sadeq	Kommunalteknikk

Margrethe Schweigaards gate 9

Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Låby skole (1-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	19 min 1.5 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser	22 min 1.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	16 min 1.3 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marcus Thranes gate Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	18 min 1.5 km

BARNEHAGER

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Høvleriet barnehage (0-6 år) 99 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Busterudgate	9 min
Rema 1000 Høvleriet	13 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	14 min
Vitusapotek Høvleriet	13 min
Halden Vinmonopol	14 min

SPORT

Rødsberg ungdomsskole	8 min
Os skole	9 min
SKY Fitness Halden	12 min
Timeout Energy Club	13 min

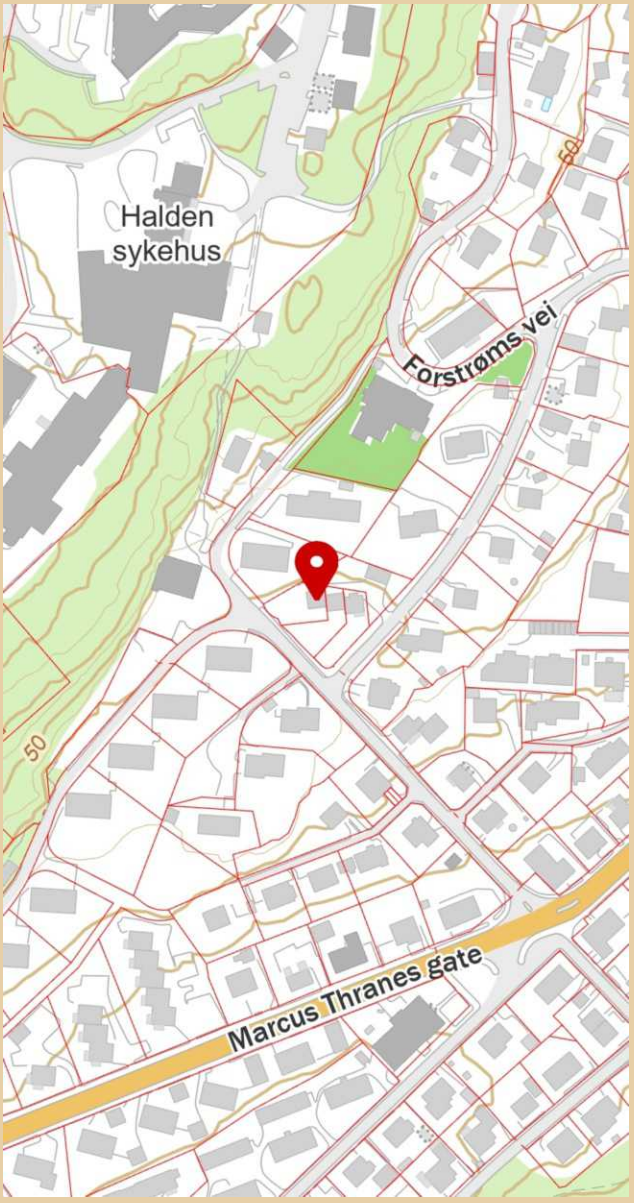
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Margrethe Schweigaards gate 9, 1778 Halden
Gnr. 66, Bnr. 699, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 478 68 585

E-post: kim.myhre@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.
