PRIVATMEGLEREN
HALDEN

# VÅKEMARK 4 A

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Ligningsverdi

Grunnbok med servitutter

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra Halden kommune, meglerpakke med tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse rapport takstmann

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Halden | Oppdragsnr. | 147260065 |
| Addresse | Våkemark 4 A | | |
| Postnr. | 1786 | Sted | HALDEN |
| Selgers navn | Roy Dreier | | |
| Selgers navn | Lena-Katrine Dreier | | |

### 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?**

Juni 2026

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Sparebanken 1 Fremtind

### 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

**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

## 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

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

## 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?**

Initialer selger:
R D
L D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

## 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

## 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

**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

**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

**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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**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

**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?:**

Ukjent

**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

**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)

**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

**Beskrivelse:**

Carport platinger

**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

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Gårdsplassen nr: 69Bruksnr: 279

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 23.06.2026

Signert av *Roy Dreier*

Signert av *Lena-Katrine Dreier*

Initialer selger:
R D
L D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Enebolig

Våkemark 4 A , 1786 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 69, bnr. 279

**Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 167 m²**



**Befaringsdato:** 05.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1042 **Eiendomsverdi ref nr:** KO3007

**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 Pedersen

Torstein Haakenstad Pedersen

post@takst-bmp.no

928 59 490

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

OVERORDNET FAGLIG VURDERING
Boligen er oppført i 1963 og senere tilbygget og modernisert i 2007. Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggemåte, men flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og har registrerte forhold som medfører behov for vedlikehold, oppfølging og gradvise oppgraderinger. Registrerte avvik er i hovedsak knyttet til normal aldring, slitasje og vedlikeholdsbehov ved tak, beslag, vinduer, terrassekonstruksjoner, våtrom og tekniske installasjoner. Boligen har rom under terreng, kryperom og grunnfjell tett mot deler av bygningskroppen. Dette er konstruksjoner som er mer utsatt for fuktpåvirkning enn nyere byggemetoder og som bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført i 1963 og senere tilbygget og modernisert i 2007. Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter mot grunn og delvis mot grunnfjell. Grunnmur er oppført med støpt betong og sparestein, utvendig pusset og malt. Tilbygget del er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner, med noe støpt dekke. Boligen har kryperom under deler av bygningen, samt rom under terreng i underetasjen. Yttervegger er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Vinduer og ytterdører er fra forskjellige perioder som følge av løpende utskifting og modernisering. Takkonstruksjonen er utført som saltak med plassbygde trekonstruksjoner. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er i plastbelagt stål.

**Enebolig - Byggeår: 1963**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå, ved takfot via stige og fra deler av selve takflaten. Takkonstruksjonen er oppbygget med undertaksbelegg under sløyfer og lekter. Det er montert stigetrinn på taket. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.
Det er takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Helbeslaått pipe og beslag i gradrenner. Taksteinsluftehatter.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Det er saltak på boligen med møtende takflater. Konstruksjonen består av eldre plassbygde sperrekonstruksjoner i opprinnelig del og nyere sperrekonstruksjoner med mønedrager i tilbygget del. Undertaket består av bordtak i eldre del og plateundertak i nyere del, der dette er synlig og tilgjengelig. Loftet er et kaldloft med begrenset gangbarhet og begrenset innsyn til deler av konstruksjonen. Det har ikke vært tilgang til å vurdere hele oppbyggingen av sperrekonstruksjonen over tilbygget del.
Det vurderes som forskjellige aldre på undertaket, der det på original del synes å være bordet taktro fra byggetiden, mens det også registreres platelagt taktro, som vurderes å være fra oppgraderingen og tilbyggingen av boligen ca. 2007.
Konstruksjonen har varierende ventilering, med deler med spalter i takutstikk.

Loftet er besiktiget fra loftsluke i opprinnelig del og fra tilgjengelige områder mot tilbygget. I tillegg er taket kontrollert fra bakkenivå og enkelte områder via takstige. Det er utført fuktmålinger og stikktakinger i tilgjengelige konstruksjoner og mot undertak.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike byggeår. Hoveddelen av vinduene er skiftet rundt 2007, mens enkelte eldre vinduer er bevart i boligen. Det er malte ytterdører og balkongdører med isolerte dørblad og glassfelt. Vinduer og dører er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av funksjon.
Boligen har malte ytterdører og balkongdører i trekonstruksjoner. Hovedytterdør har isolert dørblad med glassfelt. Balkongdørene er fra 2007 og har 2-lags glass. Dørene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av funksjon.

Det er terrassekonstruksjon ved stue, med bjelkelagskonstruksjon på bærende søyler fundamentert mot grunnen. Terrassegulv er utført med terrassebord med spalter for avrenning mellom bordene. Rekkverkskonstruksjon i tre med stående bord og avrundet topprekke. Deler av terrassen er tilbygget og omfatter også carport under konstruksjonen.

Det er også en terrassekonstruksjon i front av boligen, i flere forskjellige høyder. Bjelkelagskonstruksjon med terrassebord og spalter mellom bordene. Det er svært begrenset tilgang til kontroll av oppbyggingen av denne delen av konstruksjonen. Over deler av terrassen er det oppført et overbygg over område med nedsenket jacuzzi.

Det er terrasseområdet mot terreng i front av boligens underetasje. Synes konstruksjon liggende i terrenget med terrassebord.

Det er en terrassekonstruksjon med støpt dekke ved kjøkken, over garasjedel. Det er lagt fliser på gulvet i dette området og rekkverk med trekonstruksjoner og avrundet toppbord.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER
Boligen har en konstruksjonsutforming med grunnfjell tett mot deler av bygningen, rom under terreng og kryperom mot hoveddel. Enkelte områder er også skjult av terrassekonstruksjoner og lar seg ikke kontrollere fullt ut.
Det anbefales jevnlig observasjon av rom under terreng, kryperom og våtrom mot terrengside for å avdekke eventuelle endringer i fuktforhold, overflater eller konstruksjoner over tid.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
GULV - Flis på bad, laminat i øvrige rom
VEGGER - Sokkelflis på bad, flis mellom benkeskap, panel og malte plater i øvrige rom.
HIMLING - Panel på bad, trefiberplater i øvrige rom.

# Beskrivelse av eiendommen

Underetasje hoveddel:
GULV - Flis i gang, bad og vaskerom, laminat i øvrige rom.
VEGG - Flis bad, mur på vaskrom og malte plater øvrige rom.
HIMLING - Trefiberpanel.

Underetasje grovdel
GULV - Grovt støpt betonggulv.
VEGG - Murte flater og noe panel.
HIMLING - Støpt dekke over garaskerom, panel i øvrige rom.

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

OPPVARMING
- Elektriske ovner, luft til luft varmepumpe, lukket vedovn, varmekabler bad og underetasjens hoveddel.

Boligen har gulv mot grunn og etasjeskiller utført med ulike konstruksjoner avhengig av byggets alder og utbyggingstrinn. I den opprinnelige delen av underetasjen er det støpt gulv mot grunn. I hoveddelen av underetasjen er det isolert støpt gulv mot oppfylte masser. Mellom garasjerom og boligdel er det støpt armert dekke. For øvrige deler av boligen er etasjeskillere hovedsakelig utført som trebjelkelag.

Det er utført kontroll av etasjeskiller og gulvkonstruksjoner ved visuell kontroll og kontrollmåling med laser. Det registreres normale aldersrelaterte skjevheter og variasjoner som er vanlig for byggets alder og konstruksjonsmåte.

Rom under terreng omfatter deler av underetasjen som ligger mot terreng. Boligen er oppført i skrånende terreng, hvor deler av frontvegg og gavlvegger ligger under terrengnivå. Rom under terreng omfatter bad og vaskerom, deler av soverom i hoveddelen av boligen, samt bodrom og kjellerarealer i den opprinnelige delen. Overflater i hoveddelen fremstår i hovedsak med standard tilsvarende tilbyggsdel fra 2007. Den opprinnelige delen av underetasjen har en grovere og enklere utførelse med overflater og konstruksjoner som samsvarer med bygningens alder.
Det er boret 73 mm hull i påforet konstruksjon mot terreng fra soverom. Ved kontrollen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Kontroll viser 12,7 vektprosent som er innenfor normalverdier.

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via garasjerom. Krypkjelleren er i hovedsak dominert av grunnfjell og ventileres via ventil i grunnmur samt åpning mot garasjerom.
Det er utført stikktaking og visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner.

GROVE ROM MED VANNINSTALLSJONER
Det er 2 rom i den grove delen av underetasjen som har vannrør og vanninstallasjoner. Rommene er ikke medtatt i tilstandsvurdering som våtrom etter dagens forskrifter. Dette er eldre kjellerrom med overflater som støpt gulv og pussede/betongvegger fra opprinnelig byggeperiode. Det er installert sluk i gulv, skyllekum, varmtvannsbereder, vaskemaskin samt eldre vann- og avløpsinstallasjoner. Rommene fremstår som tekniske rom/boder med enkel standard og er funksjonelt til bruk. Dersom rommene skal benyttes som våtrom etter dagens krav må det påregnes omfattende oppgradering av konstruksjoner, overflater og installasjoner.

VÅTROM Gå til side

Bad
Tilgang til bad fra entré i boligen. Forrige eier har opplyst at membranen er fra 2007, men det fremkommer av tidligere tilstandsrapport at dette badet er noe eldre.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.
Vegger og himling med panel.
Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 6 mm på området ved dør og slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt med mindre ledefall. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 mm mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Døren ligger ca. 15 mm over gulvet, og lekkasjesikringen kan være ivaretatt dersom det er ført membran opp mot dør. Det er ikke gjort destruktive tiltak for å kontrollere dette.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er er kjent slukløsning i plast. Ved kontrollpunkter vurderes det som smøremembran på gulv uten at det er dokumentert eller kan verifiseres fult ut.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
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 (fra gang) 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.
Kontroll viser ikke utslag, altså under 6vektprosent, som en innenfor normalområdet.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opplyst av tidligere eier at badet er fra 2007.
Det er fliser på vegg og trefiberplater i himlingen..
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er 2 sluk i rommet, og det er kontrollert fallforhold mot begge slukene. Det er registrert fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som anbefales for våtrom. Det er kontrollert høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Høydeforskjellen er målt til ca. 13 mm, mens terskelen ligger ca. 15 mm over flisgulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er to sluk i rommet, vurdert som kjente produkter i plast. Det er smurt flislim ned i slukene og tegn til klemring, men det har ikke vært mulig å verifisere eventuell slukmansjett.
Badet er opplyst å være fra 2007, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, underskap og høyskap. Innredning med underskap og laminert benkeplate. Innebygd sisterne og vegghengt toalett. Dusjvegg og dusjdør i klart glass.

# Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser å ha satt inn dusjvegg og dusjdør samt underskap med laminert benkeplate selv, som egeninnsats i 2026.
Det er mekanisk avtrekk.
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 (fra under trapp) 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.
Kontroll viser 13,3vektprosent som er innenfor normalområdet.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er murkonstruksjoner mot vegg, samt sokkelflis på nedre del av vegg mot gulv. Himlingen består av takessplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ledefall mot sluket lokalt ved sluk og vanninstallasjoner.
Høydeforskjellen mellom toppen av slukrist og toppen ved terskel er målt til 13 mm. Terskelen ligger 30 mm over gulvet. Det er ikke verifisert om membranen er ført opp mot terskelen, noe som er avgjørende for tilfredsstillende lekkasjesikring.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Opplyst tidligere eier 2007 som alder på badet.
Det er kjent plastsluk under innredningen. Begrenset besikrigelse av utørelses gjør at det ikke kan verifiseres klemring og slukmansjett i tilfredsstillende grad. Regrestrers oppbrett og smurt membran mot rørføringer i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Hyllereoler samt kjøl/fryseskap er også plassert i rommet.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er våtrom tilstøtende bad og grunnmur, samt mur innervegg mot soverom

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med innredning fra ca. 2007 med profilerte fronter, laminert benkeplate samt over- og underskap. Overflater består av laminat på gulv, malte plater på vegger og fliser over deler av benkeområdet. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap med vanntilkobling, koketopp og stekeovn. Det er utført fuktsøk i utsatte områder uten utslag på fukt ved befaring.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Testet med ok trekk ved bruk av papirark.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere vannrør i rør-i-rør-system. Det er utført vesentlige oppgraderinger av vanninstallasjonene i forbindelse med tilbygg og modernisering av boligen, og store deler av røropplegget antas å være fra ca. 2007-2008. Rør-i-rør-anlegget er samlet i vaskerom med tilgang til sluk i rommet. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Vanninstallasjonene er kontrollert ved visuell besiktigelse og funksjonstest med normalt vanntrykk ved befaring.

Avløpsanlegget består av en kombinasjon av plastavløp og eldre støpejernsledninger. Det er utført oppgraderinger av deler av avløpsanlegget i forbindelse med tilbygg og modernisering av boligen. Stakeluker er tilgjengelige i underetasjen, og avløpsanlegget fremstår med normal avrenning ved funksjonstest. Avløpsanlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer.  Det er periodisk mekasnik avtrekk fra kjøkken og bad.

Boligen har luft til luft varmepumpe. Vurdert at varmepumpen er fra ca. 2014. Tilkoblet utvendig stikk. Anlegget er ikke funksjonstestet utover normal drift ved befaring. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod. Berederen er datert 2004 og er tilkoblet via stikkontakt. Berederen er plassert i område hvor eventuelle lekkasjer i hovedsak vil kunne ledes til gulv med begrenset fare for skade på innredede konstruksjoner. Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige tegn til fuktskader ved befaring.

Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult installasjon. Eier opplyser at deler av anlegget er fra opprinnelig byggeår 1963, mens det er utført oppgraderinger og utvidelser i senere tid. Det er montert automatsikringer og jordfeilbrytere i sikringsskapene. Det er fremlagt samsvarserklæringer for deler av utført arbeid, herunder rehabilitering av sikringsskap, installasjon av varmepumpe og etablering av strømforsyning til massasjebad. Kursfortegnelse foreligger i sikringsskapene. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til varmgang, svidde komponenter eller synlige skader på tilgjengelige deler av anlegget. Eier opplyser at det ikke er kjent feil eller driftsproblemer ved det elektriske anlegget.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og stedlige masser.
Drenering mot hoveddel vurderes å være fra byggetid, mens det vurderes sannsynlig etablert drenering i forbindelse med tilbygget del i 2007. Registret noe etablert grunnmursplast mot gavl mot sør/vest mot tilbygget del.
Bygningen er fundamentert på støpte fundamenter og fjell. Grunnmur er utført med støpt betong i opprinnelig del og lettklinkerblokker i tilbygget del. Deler av bygningen er oppført mot og delvis over grunnfjell. Synlige grunnmursflater er pusset og overflatebehandlet.
Boligen ligger i skrånende terreng med utsprengt fjell rundt deler av bygningskroppen. Det er synlig grunnfjell i deler av krypkjelleren og langs fasader på terrengsiden. Terrasse- og balkongkonstruksjoner langs deler av boligen begrenser innsyn og kontroll av terrengforhold, vannavledning og overgangen mellom terreng og grunnmur. Rom mot terrengsiden består hovedsakelig av bad og vaskerom i hoveddelen, samt bodrom, rom med vanninstallasjoner og krypkjeller i den opprinnelige delen. Terrengforholdene er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige områder ved befaring.

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

Gå til side

Eiendommen er kontrollert mot tilgjengelige kartdata fra NVE og NGU. Eiendommen ligger ikke innenfor registrert flomutsatt

# Beskrivelse av eiendommen

område i henhold til tilgjengelige NVE-kart. Eiendommen ligger utenfor registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men i tilknytning til slike områder. NGUs radonkart viser at eiendommen ligger innenfor område med moderat til lav radonaktsomhet. Kartdata er veiledende og erstatter ikke stedsspesifikke undersøkelser.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

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

- Det er fremvist godkjente tegninger datert 2007. Det registreres enkelte mindre avvik i rominndeling og veggplasseringer i den grove delen av underetasjen. Dette vurderes som mindre endringer i tilleggsdel og anses normalt ikke søknadspliktige.
- Det registreres utvidet terrasse og etablert carport som ikke fremkommer av de fremlagte tegningene.
- Det er ikke på tegninger gitt tilgang til videre kjellerrom og utsprengte rom med fra garasjen, som avvik mot tegninger.
- Terrasseanlegg på terrengsiden medfører stengt for lysinnslipp til vindu på bad i underetasjen sammenlignet med opprinnelig situasjon.

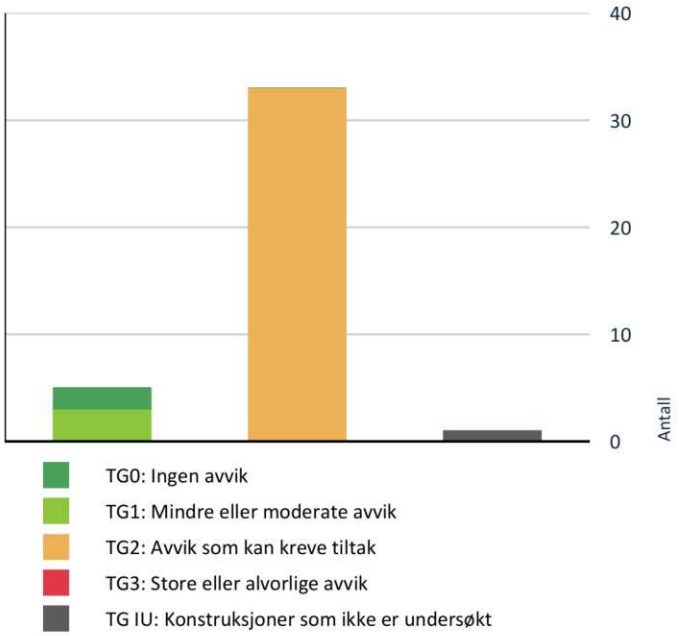
### Utestue

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger til denne.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **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 |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Andre innvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | 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 > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

## 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

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1963

**Kommentar**
Tilbygget 2007 Kilde Eiendomsverdi og ferdigattest.

**Anvendelse**

**Standard**
Boligen har en normal standard.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt vedlikehold og oppgradert.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2007 | Tilbygg | Boligen tilbygget 2007, med ferdigattest for tilbygg og påbygg til eksisterende bolighus. |
| 2007 | Modernisering | Informasjon fra tidligere tilstandsrapport:<br>- Boligen ble tilbygget i 2007-2008.<br>- Taktekkingen ble fornyet i 2007.<br>- Drenering ble opplyst utbedret av tidligere eier i 2007.<br>- Store deler av vann- og avløpsinstallasjonene ble oppgradert i forbindelse med tilbygget.<br>- Kjøkkeninnredning er fra ca. 2007.<br>- Ett bad er opplyst fra 2007. Boligen har i tillegg ett eldre bad hvor eksakt alder ikke er kjent.<br>- Balkongdører og hoveddelen av vinduene ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger rundt 2007.<br>- Det er etablert verandaer på to sider av boligen.<br>- Luft til luft varmepumpe og vedovn er montert.<br>- Utvendig kledning er opplyst malt i 2015. |
| 2019 | Modernisering | 2019-2024 Forrige eier opplyser:<br>2019:<br>- Opparbeidet hageareal i overkant av tomten med duk og beplantning.<br>2021:<br>- Overflater i stue er malt og behandlet.<br>2022:<br>- Overflater i yttergang er malt og behandlet.<br>- Installert lydisolert dør til soverom i 1. etasje.<br>- Installert vannmåler.<br>2023:<br>- Overflater på soverom, gang og kontor i kjeller er malt og behandlet.<br>- Utvendige overflater er malt.<br>- Installert elbillader.<br>2024:<br>- Utført vedlikeholdsmaling av deler av utvendige overflater. |
| 2024 | Modernisering | 2024- 2026 - Nåværende eier opplyser:<br>- Montert ny dusjveggløsning på bad i underetasjen. Egeninnsats.<br>- Forlenget rekkverk på terrasser. Egeninnsats.<br>- Forlenget eksisterende terrasse. Egeninnsats.<br>- Oppført åpen carport. Egeninnsats.<br>- Oppført overbygg til terrasse. Egeninnsats.<br>- Innredet utebod. Egeninnsats. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå, ved takfot via stige og fra deler av selve takflaten. Takkonstruksjonen er oppbygget med undertaksbelegg under sløyfer og lekter. Det er montert stigetrinn på taket. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det registreres mose- og lavvekst på deler av takflaten og mønestein, noe som medfører økt behov for vedlikehold.
- Det registreres enkelte sprukne takstein og takstein som ikke ligger helt inn mot gradrenner.
- Det registreres enkelte sprukne mønestein.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Mose og lav holder på fuktighet og kan over tid bidra til økt nedbrytning av taksteinen. Rengjøring anbefales som et vedlikeholdstiltak.
- Sprukne takstein og mønestein bør skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse mot værpåkjenninger.
- Takstein som ikke ligger helt inn mot gradrenner bør kontrolleres og justeres ved behov.

TG 2 gis på grunn av registrerte skader på takstein og mønestein samt vedlikeholdsbehov på taktekkingen.









## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Det er takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Helbeslaått pipe og beslag i gradrenner. Taksteinsluftehatter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det registreres overflateslitasje og alderssvekkelser på gradrennebeslag.
- Det registreres lokale svertinger på undertak ved gradrenner og rundt skorstein, som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning i disse områdene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Overflateslitasje på beslag kan over tid redusere funksjon og levetid dersom vedlikehold ikke utføres.
- Svertinger ved gradrenner og rundt skorstein er områder som bør følges opp ved fremtidige kontroller for å avdekke eventuell videre utvikling.
- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av beslag og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 gis på grunn av registrerte alderssvekkelser på beslag og svertinger ved utsatte gjennomføringer og overganger.





## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det registreres enkelte vridde kledningsbord.
- Kledningen er utført etter eldre byggeskikk med begrenset lufting bak kledningen sammenlignet med dagens løsninger.
- Det registreres stedvis manglende musetetting ved luftespalter.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Begrenset lufting bak kledningen og stedvis manglende musetetting kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader over tid.
- Ved fremtidige arbeider på fasadene anbefales det å oppgradere konstruksjonen med tilfredsstillende lufting og detaljer etter dagens byggeskikk, samt etablere nødvendig musetetting og beslagløsninger.
- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning og detaljløsninger.

TG 2 gis på grunn av begrenset lufting bak kledningen, stedvis manglende musetetting og vannbrettbeslag uten oppbrett.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Det er saltak på boligen med møtende takflater. Konstruksjonen består av eldre plassbygde sperrekonstruksjoner i opprinnelig del og nyere sperrekonstruksjoner med mønedrager i tilbygget del. Undertaket består av bordtak i eldre del og plateundertak i nyere del, der dette er synlig og tilgjengelig. Loftet er et kaldloft med begrenset gangbarhet og begrenset innsyn til deler av konstruksjonen. Det har ikke vært tilgang til å vurdere hele oppbyggingen av sperrekonstruksjonen over tilbygget del.

# Tilstandsrapport

Det vurderes som forskjellige aldre på undertaket, der det på original del synes å være bordet taktro fra byggetiden, mens det også registreres platelagt taktro, som vurderes å være fra oppgraderingen og tilbyggingen av boligen ca. 2007.

Konstruksjonen har varierende ventilering, med deler med spalter i takutstikk.

Loftet er besiktiget fra loftsluke i opprinnelig del og fra tilgjengelige områder mot tilbygget. I tillegg er taket kontrollert fra bakkenivå og enkelte områder via takstige. Det er utført fuktmålinger og stikktakinger i tilgjengelige konstruksjoner og mot undertak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert begrenset ventilering av deler av takkonstruksjonen.
- Det registreres svertinger og eldre fuktmerker på undertaket.
- Ved befaring fremstår konstruksjonen i hovedsak tørr, men det registreres noe forhøyede fuktverdier lokalt ved gjennomføring for skorstein.
- Loftsluken er uisolert og utett.
- Luftlekkasjer mellom varm og kald side gir økt risiko for kondensdannelse i takkonstruksjonen. Delvis eldre byggeskikk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Begrenset ventilering og luftlekkasjer mellom varm og kald side kan bidra til kondensdannelse og fuktbelastning i takkonstruksjonen.
- Registrerte svertinger og eldre fuktmerker på undertaket viser at deler av konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Det er registrert lokalt forhøyede fuktverdier ved skorsteinsgjennomføringen sammenlignet med øvrige kontrollerte områder. Forholdet bør undersøkes nærmere og følges opp med jevnlige kontroller over tid. Dersom årsaken til fuktpåvirkningen vedvarer kan dette medføre økt fuktinnhold i konstruksjonen og risiko for utvikling av sopp-, råte- og følgeskader. Vurderingen må ses i sammenheng med forhold omtalt under taktekking og beslag.
- Loftsluken anbefales etterisolert og tettet/skiftet for å redusere varmetap og luftlekkasjer mot kaldt loft.
- Ventileringen av loftet bør forbedres der dette er praktisk mulig.
- Ved fremtidige arbeider i etasjeskillet anbefales det å forbedre dampsperre og lufttetting mot kaldt loft.

TG 2 gis på grunn av begrenset ventilering, svertinger og fuktmerker på undertak, lokalt forhøyede fuktverdier ved skorstein samt luftlekkasjer mot kaldt loft.







## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike byggeår. Hoveddelen av vinduene er skiftet rundt 2007, mens enkelte eldre vinduer er bevart i boligen. Det er malte ytterdører og balkongdører med isolerte dørblad og glassfelt. Vinduer og dører er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av funksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er registrert enkelte eldre vinduer med redusert funksjon ved åpning og lukking, med tunge lukkemekanismer og harde vridere.
- Det registreres værslitasje på enkelte karmdeler.
- Det er registrert fuktskade i karm på vindu i spisestue.
- Det registreres enkelte beslag og innsetningsdetaljer uten tilfredsstillende oppbrett, avslutning eller tetting mot tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Fuktskadet karm i spisestuevindu bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Vinduer med redusert funksjon bør justeres og vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende bruksegenskaper.
- Værslitte karmdeler må påregnes vedlikeholdt for å begrense videre nedbrytning.
- Mangelfulle beslag- og tetningsdetaljer kan medføre økt fuktbelastning mot tilstøtende konstruksjoner og bør følges opp ved vedlikehold eller utskifting av vinduene.
- Vindu på bad i underetasjen ligger i dag under senere oppført terrassekonstruksjon. Dette medfører reduserte lys- og uttørkingsforhold rundt vinduet sammenlignet med opprinnelig situasjon.
- Det må påregnes normalt vedlikehold, justeringer og fremtidige utskiftninger av eldre vinduer og dører.

TG 2 gis på grunn av registrert fuktskade i vinduskarm, værslitasje, redusert funksjon på enkelte eldre vinduer samt mangelfulle beslag- og tetningsdetaljer.









## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har malte ytterdører og balkongdører i trekonstruksjoner. Hovedytterdør har isolert dørblad med glassfelt. Balkongdørene er fra 2007 og har 2-lags glass. Dørene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av funksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Balkongdør har normal alders- og bruksslitasje med slitasje på terskler.
- Det registreres værslitasje på malte karmer og dørflater.
- Det registreres begynnende nedbrytning av overflatebehandling på værutsatte deler av dørene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Slitasje på terskler og værutsatte overflater medfører behov for løpende vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.
- Malte karmer og dørflater må vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktopptak og videre nedbrytning av treverket.
- Begynnende nedbrytning av overflatebehandling vil uten vedlikehold kunne medføre økt fuktbelastning og fremskyndet nedbrytning av konstruksjonen.
- Det må påregnes normalt vedlikehold og justeringer av dører og beslag over tid.

TG 2 gis på grunn av værslitasje, slitasje på terskler og begynnende nedbrytning av overflatebehandling på dører.





## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er terrassekonstruksjon ved stue, med bjelkelagskonstruksjon på bærende søyler fundamentert mot grunnen. Terrassegulv er utført med terrassebord med spalter for avrenning mellom bordene. Rekkverkskonstruksjon i tre med stående bord og avrundet topprekke. Deler av terrassen er tilbygget og omfatter også carport under konstruksjonen.

Det er også en terrassekonstruksjon i front av boligen, i flere forskjellige høyder. Bjelkelagskonstruksjon med terrassebord og spalter mellom bordene. Det er svært begrenset tilgang til kontroll av oppbyggingen av denne delen av konstruksjonen. Over deler av terrassen er det oppført et overbygg over område med nedsenket jacuzzi.

Det er terrasseområdet mot terreng i front av boligens underetasje. Synes konstruksjon liggende i terrenget med terrassebord.

Det er en terrassekonstruksjon med støpt dekke ved kjøkken, over garasjedel. Det er lagt fliser på gulvet i dette området og rekkverk med trekonstruksjoner og avrundet toppbord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Tilbygget terrasse over carport har større spenn enn normal bjelkelagstabell normalt vil tilsi.
- Det registreres nivåforskjeller og ujevnheter i overgang mellom deler av terrassekonstruksjonen.
- Overbygget til jacuzzi er en enkel plassbygget trekonstruksjon uten dokumentert tilfredsstillende dimensjonering for aktuelle snølaster.
- Terrassekonstruksjoner er enkelte steder ført tett mot yttervegg, noe som begrenser uttørking og gir økt behov for vedlikehold og kontroll av tilstøtende konstruksjoner.
- Det registreres værslitasje på terrassebord og øvrige treoverflater som medfører behov for løpende vedlikehold og overflatebehandling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Større spenn enn normal bjelkelagstabell vil kunne medføre økte nedbøyninger og bevegelser i konstruksjonen over tid. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlige kontroller.
- Nivåforskjeller og ujevnheter i terrassekonstruksjonen indikerer bevegelser i konstruksjonen og bør overvåkes videre.
- Overbygget til jacuzzi er en enkel plassbygget konstruksjon uten dokumentert dimensjonering. Det kan derfor ikke bekreftes at konstruksjonen er tilstrekkelig dimensjonert for aktuelle snølaster, og nærmere vurdering anbefales ved ombygging eller videre utvidelser.
- Terrassekonstruksjoner som er ført tett mot yttervegg begrenser uttørking og inspeksjonsmuligheter. Dette medfører økt risiko for skjult fuktpåvirkning og gir behov for hyppigere kontroll og vedlikehold av tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 gis på grunn av konstruksjonsmessige forhold ved terrasse og overbygg, registrerte nivåforskjeller samt begrensede uttørkingsmuligheter mot yttervegg.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

# Tilstandsrapport

Boligen har en konstruksjonsutforming med grunnfjell tett mot deler av bygningen, rom under terreng og kryperom mot hoveddel. Enkelte områder er også skjult av terrassekonstruksjoner og lar seg ikke kontrollere fullt ut.
Det anbefales jevnlig observasjon av rom under terreng, kryperom og våtrom mot terrengside for å avdekke eventuelle endringer i fuktforhold, overflater eller konstruksjoner over tid.

## INNVENDIG

### Overflater

**Beskrivelse**

1. etasje:
GULV - Flis på bad, laminat i øvrige rom
VEGGER - Sokkelflis på bad, flis mellom benkeskap, panel og malte plater i øvrige rom.
HIMLING - Panel på bad, trefiberplater i øvrige rom.

Underetasje hoveddel:
GULV - Flis i gang, bad og vaskerom, laminat i øvrige rom.
VEGG - Flis bad, mur på vaskrom og malte plater øvrige rom.
HIMLING - Trefiberpanel.

Underetasje grovdel
GULV - Grovt støpt betonggulv.
VEGG - Murte flater og noe panel.
HIMLING - Støpt dekke over garaskerom, panel i øvrige rom.

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

OPPVARMING
- Elektriske ovner, luft til luft varmepumpe, lukket vedovn, varmekabler bad og underetasjens hoveddel.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Boligen har gulv mot grunn og etasjeskiller utført med ulike konstruksjoner avhengig av byggets alder og utbyggingstrinn. I den opprinnelige delen av underetasjen er det støpt gulv mot grunn. I hoveddelen av underetasjen er det isolert støpt gulv mot oppfylte masser. Mellom garasjerom og boligdel er det støpt armert dekke. For øvrige deler av boligen er etasjeskillere hovedsakelig utført som trebjelkelag.

Det er utført kontroll av etasjeskiller og gulvkonstruksjoner ved visuell kontroll og kontrollmåling med laser. Det registreres normale aldersrelaterte skjevheter og variasjoner som er vanlig for byggets alder og konstruksjonsmåte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Det registreres planavvik i etasjeskiller og gulvkonstruksjoner. I underetasjen måles planavvik opptil ca. 10 mm på strekker av 2 meter. I 1. etasje måles planavvik opptil ca. 20 mm på strekker under 2 meter, samt opptil ca. 25–35 mm gjennom hele rom i stue og soverom.
- Det registreres avskallinger i betongdekke mellom garasjerom og boligdel. Det registreres også sprekkdannelser i grunnmur utenfor garasjen som kan indikere bevegelser i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Registrerte planavvik overstiger det som normalt forventes ved nybygg og vil kunne påvirke møblering og opplevd brukskvalitet. Lokale skjevheter og høydeforskjeller vurderes å være aldersrelaterte og det anbefales ikke oppretting som et enkeltstående tiltak, men forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig modernisering av boligen.
- Det registreres avskallinger i betongdekket mellom garasjerom og boligdel, samt sprekkdannelser i grunnmur utenfor garasjen. Forholdene indikerer bevegelser og aldersrelatert nedbrytning i konstruksjonen. Det anbefales å følge utviklingen over tid og utføre nødvendig vedlikehold og lokale utbedringer ved behov for å begrense videre skader.

TG 2 gis på grunn av registrerte planavvik, avskallinger i betongdekke og sprekkdannelser som indikerer bevegelser i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom under terreng omfatter deler av underetasjen som ligger mot terreng. Boligen er oppført i skrånende terreng, hvor deler av frontvegg og gavlvegger ligger under terrengnivå. Rom under terreng omfatter bad og vaskerom, deler av soverom i hoveddelen av boligen, samt bodrom og kjellerarealer i den opprinnelige delen.

Overflater i hoveddelen fremstår i hovedsak med standard tilsvarende tilbyggsdel fra 2007. Den opprinnelige delen av underetasjen har en grovere og enklere utførelse med overflater og konstruksjoner som samsvarer med bygningens alder.

Det er boret 73 mm hull i påforet konstruksjon mot terreng fra soverom. Ved kontrollen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Kontroll viser 12,7 vektprosent som er innenfor normalverdier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det registreres riss og sprekkdannelser i grunnmurskonstruksjoner i den opprinnelige delen av underetasjen. Forholdet må sees i sammenheng med bygningens alder og registrerte forhold ved grunnmur og drenering.
- Ved hulltaking i påforet konstruksjon mot terreng er det registrert dampsperre på varm side av konstruksjonen. Løsningen anses som en risikokonstruksjon ved innvendig oppforede konstruksjoner under terreng.
- Den opprinnelige delen av underetasjen fremstår med betydelig aldersrelatert slitasje på overflater og konstruksjoner. Det registreres stedvise saltutslag og fuktmerker på overflater mot grunnmur.
- Den opprinnelige delen er oppført etter byggeskikk fra byggeåret og har ikke fuktsikring, isolasjon eller konstruksjonsoppbygging tilsvarende dagens krav og anbefalte løsninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Registrerte riss og sprekkdannelser vurderes i hovedsak å være aldersrelaterte, men utviklingen bør følges over tid og sees i sammenheng med forhold ved grunnmur og drenering.
- Påforede konstruksjoner mot terreng er fuktutsatte konstruksjoner som er avhengige av velfungerende fuktsikring. Registrert dampsperre på varm side kan bidra til å holde fukt inne i konstruksjonen og vanskeliggjøre avdekking av fremtidige skader. Konstruksjonen bør derfor observeres jevnlig.
- Den grove delen av underetasjen har en standard og konstruksjonsoppbygging som er vanlig for byggeåret, men som innebærer økt risiko for fuktpåvirkning sammenlignet med moderne løsninger. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales for å begrense risikoen for fremtidige fukt- og følgeskader.

TG 2 gis på grunn av påforede konstruksjoner mot terreng med registrert dampsperre på varm side, aldersrelaterte fuktindikasjoner og slitasje i den opprinnelige delen av rom under terreng.







# Tilstandsrapport

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via garasjerom. Krypkjelleren er i hovedsak dominert av grunnfjell og ventileres via ventil i grunnmur samt åpning mot garasjerom. Det er utført stikktaking og visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det registreres saltutslag på grunnmur og vegg mot innredet rom.
- Krypkjelleren er i hovedsak etablert mot grunnfjell, noe som kan bidra til fuktvandring og fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.
- Krypkjeller er en konstruksjon med økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid, og forholdene kan endre seg med årstid og klimabelastning.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Det registreres saltutslag på grunnmur og vegg mot innredet rom, noe som indikerer fuktvandring gjennom murkonstruksjonen. Forholdet bør holdes under oppsikt og følges opp ved tegn til økt fuktbelastning eller skadeutvikling.
- Krypkjelleren er i hovedsak etablert mot grunnfjell. Slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktvandring og fuktbelastning fra grunnen, og fuktforholdene kan variere gjennom året avhengig av temperatur og nedbørsmengder.
- Krypkjellere er generelt risikokonstruksjoner som bør observeres over tid og følges opp med jevnlig tilsyn. Eventuelle endringer i fuktforhold, lukt, soppvekst eller skader på konstruksjonene bør undersøkes nærmere.
- Lagrede materialer i krypkjelleren anbefales fjernet for å redusere risikoen for fuktopptak og for å sikre bedre mulighet for inspeksjon av konstruksjonene.

TG 2 gis på grunn av registrerte saltutslag, grunnfjell i krypkjelleren med risiko for fuktpåvirkning og at konstruksjonen krever jevnlig oppfølging av fuktforholdene.







## TG 2 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

GROVE ROM MED VANNINSTALLSJONER
Det er 2 rom i den grove delen av underetasjen som har vannrør og vanninstallasjoner. Rommene er ikke medtatt i tilstandsvurdering som våtrom etter dagens forskrifter. Dette er eldre kjellerrom med overflater som støpt gulv og pussede/betongvegger fra opprinnelig byggeperiode. Det er installert sluk i gulv, skyllekum, varmtvannsbereder, vaskemaskin samt eldre vann- og avløpsinstallasjoner. Rommene fremstår som tekniske rom/boder med enkel standard og er funksjonelt til bruk. Dersom rommene skal benyttes som våtrom etter dagens krav må det påregnes omfattende oppgradering av konstruksjoner, overflater og installasjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det registreres grove kjellerrom med vanninstallasjoner, sluk og overflater fra opprinnelig byggeperiode.
- Det registreres slitasje og skader på gulv- og veggoverflater, samt aldrende vann- og avløpsinstallasjoner.
- Rommene er utført med enkle konstruksjoner og overflater som er normalt for byggeperioden, men med slitasjegrad utover det som anses som normalt ved alder alene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Rommene har en enkel standard og må betraktes som grove tekniske kjellerrom med begrenset bruksmessig kvalitet sammenlignet med dagens løsninger.
- Registrert slitasje og alder medfører økt behov for vedlikehold og oppfølging av overflater samt vann- og avløpsinstallasjoner for å redusere risiko for videre forringelse og lekkasjeskader.
- Dersom rommene skal oppgraderes eller gis annen bruk enn dagens, må det påregnes omfattende modernisering av konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner.

TG 2 gis på grunn av registrert slitasje, skader og eldre tekniske installasjoner med standard som avviker fra dagens byggeskikk.









## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Tilgang til bad fra entré i boligen. Forrige eier har opplyst at membranen er fra 2007, men det fremkommer av tidligere tilstandsrapport at dette badet er noe eldre.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger og himling med panel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Vegger i våtrommet er utført med panel, som ikke er et fuktbestandig materiale for våtsoner.
- Vindu i våtsone har materialer som ikke er egnet for større fuktpåkjenninger.
- Underkant av panel er ikke overflatebehandlet eller forseglet mot fuktpåvirkning.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Panel på vegger i våtrom er mer fuktømfintlig enn overflater som normalt benyttes i våtsoner. Løsningen er avhengig av jevnlig vedlikehold og kontroll for å begrense risikoen for fuktpåvirkning og skader. Overflater ikke egnet for fritt vann.
- Vindu i våtsone og ubehandlede avslutninger på panel er utsatt for direkte og indirekte fuktbelastning. Manglende overflatebehandling og fuktbestandige materialer kan over tid føre til oppfukting og skader i treverket. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av disse områdene.

TG 2 gis på grunn av fuktømfintlige materialer i våtsone, vindu med materialer som ikke er egnet for større fuktpåkjenninger og manglende overflatebehandling av panel.





## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 6 mm på området ved dør og slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt med mindre ledefall. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 mm mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Døren ligger ca. 15 mm over gulvet, og lekkasjesikringen kan være ivaretatt dersom det er ført membran opp mot dør. Det er ikke gjort destruktive tiltak for å kontrollere dette.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er registrert svakt fall på gulvet.
- Oppkant av membran mot terskel er ikke verifiserbar uten destruktive inngrep, og lekkasjevannhåndtering kan derfor ikke bekreftes.
- Det er registrert bom i flis ved toalett. Det er ikke registrert oppsprekkinger i flis eller fuger som følge av dette.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Svakt fall på gulvet gir redusert avrenning mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.
- Manglende mulighet for kontroll av membranoppkant ved terskel gir usikkerhet knyttet til lekkasjevannhåndteringen.
- Området med bom i flis bør overvåkes og utbedres dersom det oppstår løse fliser eller oppsprekkinger.

TG 2 gis på grunn av svakt fall på gulv, usikker lekkasjevannhåndtering ved terskel og registrert bom i flis.





# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er er kjent slukløsning i plast. Ved kontrollpunkter vurderes det som smøremembran på gulv uten at det er dokumentert eller kan verifiseres fult ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det kan ikke verifiseres hvordan membran og eventuell slukmansjett er utført i overgangen mot sluk.
- Gjennomføringer for vannrør og avløpsrør fremstår med en utførelse som ikke kan bekreftes som fagmessig utført.
- Membranløsningen er udokumentert og utførelsen kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
- Veggene er utført med panel og har ikke overflater som kan regnes som et tett og fuktsikkert våtromssystem. Løsningen er avhengig av begrenset vannbelastning mot overflatene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon.
- Gjennomføringer i våtsonen representerer utsatte punkter hvor feil utførelse kan medføre fuktpåvirkning av konstruksjonen.
- Veggoverflatene kan ikke anses å utgjøre et tett våtromssystem, og løsningen har i hovedsak vært funksjonell som følge av begrenset vannbelastning mot overflatene ved bruk av dusjkabinett. Det må ikke forventes at vegger tåler direkte vannbelastning.
- Våtrommet har en alder hvor svekkelser i tettesjikt og gjennomføringer må forventes over tid.
- Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på overflatene. Fremtidig oppgradering av våtrommet må påregnes og anbefales for å oppnå en mer robust og fuktsikker løsning.

TG 2 gis på grunn av udokumentert membranløsning, usikker utførelse ved gjennomføringer, manglende fuktsikre veggoverflater og alder på våtrommet.







## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert slitasje på innredningen med begynnende glipper i lamineringen på benkeplaten. Det mangler fuging mellom servant og vegg.
- Det er grove fuger rundt toalettet, og utførelsen vurderes som ufagmessig.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Manglende fuging mellom servant og vegg samt svekkelser i lamineringen kan medføre fuktopptak og skade på innredningen over tid. Det anbefales å utbedre fuging og reparere eller skifte berørte deler av innredningen.
- Grove fuger rundt toalettet og ufagmessig utførelse kan vanskeliggjøre rengjøring og øke risikoen for fuktpåvirkning. Det anbefales utbedring med korrekt utførelse.

TG 2 gis på grunn av slitasje og svekkelser på innredning samt ufagmessig utførte fugeløsninger.







## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

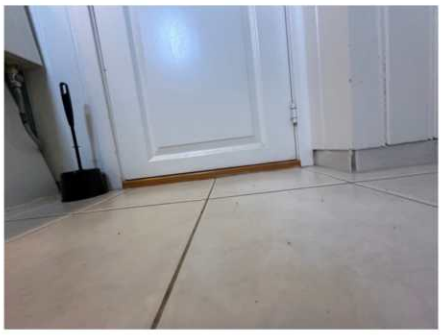
- Det er ikke etablert tilluft via spalte under dør eller annen tilluftsløsning, noe som gir redusert luftutskifting i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Manglende tilluft reduserer effekten av det mekaniske avtrekket og kan medføre dårligere ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet. Det anbefales å etablere tilluft via spalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning.

TG 2 gis på grunn av manglende tilluftsløsning til våtrommet.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > 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 (fra gang) 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.
Kontroll viser ikke utslag, altså under 6vektprosent, som en innenfor normalområdet.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opplyst av tidligere eier at badet er fra 2007.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er fliser på vegg og trefiberplater i himlingen..

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert riss i flisfuge i dusjområdet.
- Det er registrert fugebrudd i elastiske fuger.
- Det er registrert et hull/skade i flis i dusjsonen som er reparert med en masseløsning.
- Det er registrert avflising og overflateslitasje på trebelistning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Fugebrudd og skader i overflater gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning dersom forholdene ikke vedlikeholdes.
- Det registrerte risset i flisfugen ligger på vegg mot kryperom og konstruksjoner mot terreng. Forholdet bør holdes under oppsikt og kontrolleres ved fremtidig vedlikehold for å avdekke eventuell videre bevegelse eller skadeutvikling.
- Reparasjonen i flis fremstår som en lokal utbedring og bør holdes under oppsikt med tanke på videre skadeutvikling.
- Skadet treverk bør vedlikeholdes eller utbedres for å begrense videre slitasje og fuktopptak.

TG 2 gis på grunn av registrerte skader og svekkelser i overflater og fuger som krever vedlikehold og oppfølging.

# Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er 2 sluk i rommet, og det er kontrollert fallforhold mot begge slukene. Det er registrert fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som anbefales for våtrom. Det er kontrollert høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Høydeforskjellen er målt til ca. 13 mm, mens terskelen ligger ca. 15 mm over flisgulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

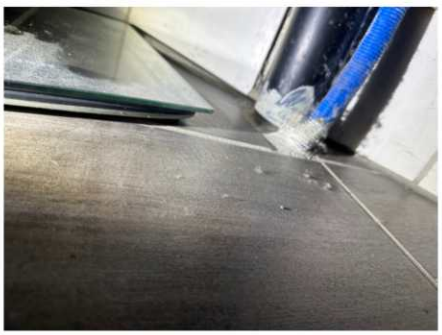
- Det er registrert mindre fall på gulvet enn anbefalt.
- Det er en ufagmessig tetting mellom flis og terskel ved døren til rommet. Det har ikke vært mulig å verifisere om membranen er ført opp mot terskel for å ivareta lekkasjevannhåndteringen.
- Det registreres slitasje og lokale avskallinger i fliser og flisfuger ved slukene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Redusert fall på gulvet gir mindre effektiv avrenning mot sluk enn det som anbefales for våtrom.
- Ufagmessig utførelse ved terskel og manglende mulighet for å kontrollere membranoppkant gir usikkerhet knyttet til lekkasjevannhåndteringen.
- Slitasje og avskallinger i fliser og fuger kan medføre økt behov for vedlikehold og oppfølging for å begrense videre skadeutvikling.

TG 2 gis på grunn av redusert fall på gulvet, usikker lekkasjevannhåndtering ved terskel og registrert slitasje i fliser og fuger.





UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er to sluk i rommet, vurdert som kjente produkter i plast. Det er smurt flislim ned i slukene og tegn til klemring, men det har ikke vært mulig å verifisere eventuell slukmansjett.
Badet er opplyst å være fra 2007, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ufagmessige gjennomføringer av vann- og avløpsrør under servant. Det er ikke tilfredsstillende membranoppkant eller tetting rundt gjennomføringene.
- Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av membran og eventuell slukmansjett ved slukene, da dette ikke har vært mulig å verifisere ved visuell kontroll.
- Det er usikkerhet knyttet til lekkasjevannhåndteringen ved terskel, og det har ikke vært mulig å verifisere at membranen er ført opp mot terskel.
- Badet er fra 2007 og alder er en faktor ved vurderingen av tettesjiktets funksjon og forventede levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Manglende eller svake tettinger rundt gjennomføringer representerer utsatte punkter hvor fukt kan trenge inn i konstruksjonen.
- Usikker utførelse ved sluk og terskel medfører usikkerhet knyttet til våtrommets evne til å håndtere lekkasjevann.
- Våtrommet har en alder hvor svekkelser i membran og tettesjikt må forventes over tid.
- Badet ligger med konstruksjoner mot kryperom og delvis under terreng. Sammen med ukjent oppbygging og registrerte fuktindikasjoner i tilstøtende konstruksjoner medfører dette økt usikkerhet knyttet til hvordan eventuell fuktpåvirkning vil kunne utvikle seg over tid.
- Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og at forholdene utbedres ved fremtidig rehabilitering.

TG 2 gis på grunn av usikker utførelse ved sluk og gjennomføringer, usikker lekkasjevannhåndtering ved terskel, konstruksjonens plassering mot terreng og kryperom samt alder på våtrommet.







## UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, underskap og høyskap. Innredning med underskap og laminert benkeplate. Innebygd sisterne og vegghengt toalett. Dusjvegg og dusjdør i klart glass.

Eier opplyser å ha satt inn dusjvegg og dusjdør samt underskap med laminert benkeplate selv, som egeninnsats i 2026.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er ikke spalte for synliggjøring av lekkasjevann til innebygd sisterne, og det foreligger ingen dokumentasjon på løsningen. Dette medfører økt usikkerhet rundt eventuelle lekkasjer og mulighet for tidlig oppdagelse.
- Det er synlige fuktmerker bak sokkelen til nylig innsatt innredning. Forholdet vurderes å være eldre fuktmerker, men området bør overvåkes over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Manglende løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages på et tidlig tidspunkt. Dette kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen før forholdet blir avdekket.
- Synlige fuktmerker bak sokkelen vurderes å være av eldre dato, men området bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning.
- Det anbefales å undersøke om den innebygde sisternen har en dokumentert alternativ løsning for lekkasjevarsling. Dersom dette ikke kan dokumenteres, bør forholdet utbedres ved fremtidig rehabilitering.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne.





## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er ikke etablert tilluft via spalte under dør eller annen tilluftsløsning til rommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Manglende tilluft reduserer effekten av det mekaniske avtrekket og gir begrenset luftutskifting i rommet. Dette kan bidra til økt fuktbelastning og mindre effektiv ventilering av våtrommet. Det anbefales å etablere tilluft via spalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning.

TG 2 gis på grunn av manglende tilluftsløsning til våtrommet.

## UNDERETASJE > 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 (fra under trapp) 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.
Kontroll viser 13,3vektprosent som er innenfor normalområdet.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er murkonstruksjoner mot vegg, samt sokkelflis på nedre del av vegg mot gulv. Himlingen består av takessplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Overflatene har grove utførelser med pusset og slemmet mur.
- Det registreres enkelte hull, skader og slitasje i overflatene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Grove murflater med registrerte hull og skader har redusert overflatekvalitet og vil kreve vedlikehold for å begrense videre nedbrytning.
- Det anbefales å utbedre skadene ved normalt vedlikehold og overflatebehandling.

TG 2 gis på grunn av registrerte skader og slitasje i overflatene som medfører behov for vedlikehold.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ledefall mot sluket lokalt ved sluk og vanninstallasjoner. Høydeforskjellen mellom toppen av slukrist og toppen ved terskel er målt til 13 mm. Terskelen ligger 30 mm over gulvet. Det er ikke verifisert om membranen er ført opp mot terskelen, noe som er avgjørende for tilfredsstillende lekkasjesikring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert svakt fall på gulvet med lokale områder som er tilnærmet flate.
- Det er registrert en ufagmessig utførelse ved terskel med grov fuging/tetting.
- Det har ikke vært mulig å verifisere om membranen er ført opp mot terskel for å ivareta lekkasjevannhåndteringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Svakt fall og tilnærmet flate områder på gulvet gir mindre effektiv avrenning mot sluk enn det som anbefales for våtrom.
- Ufagmessig utførelse ved terskel og manglende mulighet for å verifisere membranoppkant medfører usikkerhet knyttet til lekkasjevannhåndteringen.
- Det anbefales å overvåke forholdene og utbedre avvikene ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

TG 2 gis på grunn av svakt fall på gulvet og usikker lekkasjevannhåndtering ved terskel.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Opplyst tidligere eier 2007 som alder på badet.
Det er kjent plastsluk under innredningen. Begrenset besikrigelse av utørelses gjør at det ikke kan verifiseres klemring og slukmansjett i tilfredsstillende grad. Regrestrers oppbrett og smurt membran mot rørføringer i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ikke mulig å verifisere utførelsen av membran, slukmansjett og klemring ved sluket.
- Det er registrert svake løsninger ved rørgjennomføringer i gulv som gir økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen.
- Våtrommet har en alder på nærmere 20 år, og alder er en faktor ved vurderingen av tettesjiktets funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Manglende mulighet for kontroll av membran og slukløsning medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon.
- Svake løsninger ved rørgjennomføringer representerer utsatte punkter hvor fukt kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.
- Våtrommet har en alder hvor svekkelser i membran og tettesjikt må forventes over tid. Det anbefales jevnlig kontroll og at forholdene tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering.

TG 2 gis på grunn av usikker utførelse ved sluk, svake løsninger ved rørgjennomføringer og alder på tettesjiktet.





UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Hyllereoler samt kjøl/fryseskap er også plassert i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er åpen kappflate på laminert benkeplate mot vegg.
- Det mangler fuging mellom vegg og benkeplate i området ved servanten.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Åpne kappflater og manglende fuging gjør konstruksjonen mer utsatt for fuktopptak ved vannsøl og normal bruk av servanten. Dette kan over tid medføre svelling og skader på benkeplaten.
- Det anbefales å etablere tett fugeløsning mot vegg og beskytte åpne kappflater mot fuktpåvirkning.

TG 2 gis på grunn av manglende fuktsikring ved benkeplate og økt risiko for fuktskader ved normal bruk.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ikke etablert tilluft via spalte under dør eller annen tilluftsløsning til våtrommet.
- Ventilasjonsløsningen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon, som gir begrensede muligheter for luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Manglende tilluft reduserer effekten av ventilasjonen og kan gi økt fuktbelastning i rommet.
- Den naturlige ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalte løsninger for våtrom og kan påvirke inneklima og uttørking av fukt negativt.
- Det anbefales å etablere tilluft via spalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning for å bedre ventilasjonen.

TG 2 gis på grunn av manglende tilluftsløsning og begrenset luftutskifting i våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er våtrom tilstøtende bad og grunnmur, samt mur innervegg mot soverom

## KJØKKEN

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken med innredning fra ca. 2007 med profilerte fronter i eik, laminert benkeplate samt over- og underskap. Overflater består av laminat på gulv, malte plater på vegger og fliser over deler av benkeområdet. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap med vanntilkobling, koketopp og stekeovn. Det er utført fuktsøk i utsatte områder uten utslag på fukt ved befaring.

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Testet med ok trekk ved bruk av papirark.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere vannrør i rør-i-rør-system. Det er utført vesentlige oppgraderinger av vanninstallasjonene i forbindelse med tilbygg og modernisering av boligen, og store deler av røropplegget antas å være fra ca. 2007-2008. Rør-i-rør-anlegget er samlet i vaskerom med tilgang til sluk i rommet. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Vanninstallasjonene er kontrollert ved visuell besiktigelse og funksjonstest med normalt vanntrykk ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte oppgraderinger av vanninstallasjonene fra ca. 2007-2008.
- Røropplegget består av en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner.
- Rør-i-rør-anlegget er ikke utført med komplett vannfordelerskap med avløp til sluk.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring ved vanninstallasjonene på kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, omfang og kvalitet på tidligere utførte arbeider.
- Eldre deler av vanninstallasjonen har høyere sannsynlighet for funksjonssvikt og lekkasjer enn nyere installasjoner.
- Manglende komplett fordelerskap med avløp til sluk og manglende lekkasjesikring ved vanninstallasjonene på kjøkkenet øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages eller håndteres på en tilfredsstillende måte.
- Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved vanninstallasjonene på kjøkkenet og vurdere oppgradering av eldre deler av vanninstallasjonen ved fremtidige arbeider.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon, kombinasjon av eldre og nyere vanninstallasjoner, manglende komplett vannfordelerskap med avløp til sluk og manglende lekkasjesikring ved vanninstallasjonene på kjøkkenet.







### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsanlegget består av en kombinasjon av plastavløp og eldre støpejernsledninger. Det er utført oppgraderinger av deler av avløpsanlegget i forbindelse med tilbygg og modernisering av boligen. Stakeluker er tilgjengelige i underetasjen, og avløpsanlegget fremstår med normal avrenning ved funksjonstest. Avløpsanlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Avløpsanlegget består av en kombinasjon av eldre støpejernsledninger og nyere plastledninger.
- Deler av avløpsanlegget vurderes å være fra opprinnelig byggeår.
- Dokumentasjon på utførte oppgraderinger av avløpsanlegget er ikke fremlagt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere avløpsledninger.
- Avløpsanlegget består av en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner, hvor deler av anlegget vurderes å være fra opprinnelig byggeår.
- Manglende dokumentasjon på tidligere oppgraderinger medfører usikkerhet knyttet til omfang og utførelse av arbeidene.
- Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget og at gjenstående støpejernsledninger vurderes for utskifting ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

TG 2 gis på grunn av alder på deler av avløpsanlegget, gjenstående støpejernsledninger og manglende dokumentasjon på tidligere utførte oppgraderinger.





## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og lufting gjennom vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Boligen har luft til luft varmepumpe. Vurdert at varmepumpen er fra ca. 2014. Tilkoblet utvendig stikk. Anlegget er ikke funksjonstestet utover normal drift ved befaring. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Varmepumpen er fra ca. 2014 og vurderes å være i siste del av forventet levetid.
- Dokumentasjon på servicehistorikk og utført vedlikehold er ikke fremlagt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Varmepumper har begrenset levetid, og risikoen for funksjonssvikt og behov for vedlikehold øker med alder.
- Manglende dokumentasjon på service og vedlikehold medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand og restlevetid.
- Det anbefales å følge produsentens serviceintervaller og påregne vedlikehold eller utskifting etter hvert som anlegget eldes.

TG 2 gis på grunn av alder på varmepumpen og manglende dokumentasjon på service og vedlikehold.

# Tilstandsrapport




## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod. Berederen er datert 2004 og er tilkoblet via stikkontakt. Berederen er plassert i område hvor eventuelle lekkasjer i hovedsak vil kunne ledes til gulv med begrenset fare for skade på innredede konstruksjoner. Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige tegn til fuktskader ved befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Varmtvannsberederen er fra 2004 og har passert anbefalt brukstid.
- Berederen er plassert i rom uten tettesjikt, men med begrenset skadepotensial ved eventuell lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner.
- Selv om berederen står i rom med begrenset skadepotensial, kan lekkasjer medføre fuktbelastning og behov for opprydding og utbedringer.
- Det må påregnes utskifting av berederen på grunn av alder.
- Berederen bør kontrolleres jevnlig og utskifting vurderes i nær fremtid.

TG 2 gis på grunn av alder og at varmtvannsberederen har passert anbefalt brukstid.

## 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**

Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult installasjon. Eier opplyser at deler av anlegget er fra opprinnelig byggeår 1963, mens det er utført oppgraderinger og utvidelser i senere tid. Det er montert automatsikringer og jordfeilbrytere i sikringsskapene. Det er fremlagt samsvarserklæringer for deler av utført arbeid, herunder rehabilitering etter DLE-tilsyn, installasjon av varmepumpe, og overspenningsvern, samt tilkobling av massasjebad. Kursfortegnelse foreligger i sikringsskapene. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til varmgang, svidde komponenter eller synlige skader på tilgjengelige deler av anlegget. Eier opplyser at det ikke er kjent feil eller driftsproblemer ved det elektriske anlegget.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. 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 fremvist samsvarserklæring med beskrivelse: Div rehab etter everk rapport. Datert 23.11.2023, Riis Elektro.**
**- Det er fremvist samsvarserklæring med beskrivelse: Installasjon til samt levering og montering av Defa ladestasjon med kabel. Ny sikringskurs**

**og overspenningsvern. Datert 21.01.2022, Riis Elektro.**
**- Det er fremvist samsvarserklæring med beskrivelse: Installasjon av varmepumpe 8-35. Opplegg stikk ved vindu på kjøkken. Datert 02.10.2014. Riis Elektro.**
**- Det er fremvist samsvarserklæring med beskrivelse: Tilkobling av jacuzzi og omkobling av eksisterende kurs for billader. Datert 22.05.2025, Olaf Hansens Eftf AS.**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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 foreligger kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) gjennomført i 2023. Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeid utført etter tilsynet, samt for senere utførte installasjoner og oppgraderinger. På bakgrunn av at tilsynet er gjennomført innenfor de siste fem år, er det ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt av eier. Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som ga grunnlag for å anbefale utvidet el-kontroll. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke omfatter funksjonsprøving, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av fjell og stedlige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering mot hoveddel vurderes å være fra byggetid, mens det vurderes sannsynlig etablert drenering i forbindelse med tilbygget del i 2007. Registret noe etablert grunnmursplast mot gavl mot sør/vest mot tilbygget del.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

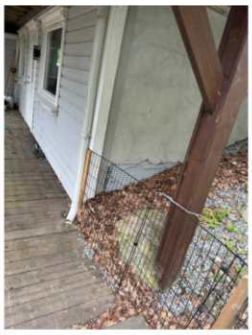
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet
- Det registreres saltutslag på grunnmur i flere områder.
- Det registreres mindre avskallinger og overflateforvitring på murkonstruksjoner.
- Det registreres riss og sprekkdannelser i puss- og slemmeoverflater.
- Forholdene med grunnfjell tett inntil og delvis under bygningskroppen medfører naturlig fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Drenering mot hoveddel vurderes å være fra opprinnelig byggeår, mens alder og omfang på utvendig fuktsikring ikke kan verifiseres fullt ut.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

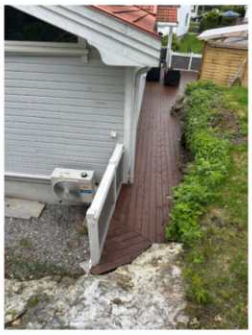
- Saltutslag, avskallinger og riss indikerer fuktpåvirkning og belastninger på murkonstruksjonene over tid.
- Forholdene med grunnfjell mot bygningskroppen medfører en økt risiko for fuktvandring og fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig observasjon av grunnmur og innvendige konstruksjoner mot terreng.
- Skader i puss- og slemmeoverflater bør vedlikeholdes for å begrense videre nedbrytning.

TG 2 gis på grunn av registrerte saltutslag, avskallinger og riss i murkonstruksjonene samt risiko for fuktpåvirkning fra grunnfjell mot bygningskroppen.

# Tilstandsrapport









## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen er fundamentert på støpte fundamenter og fjell. Grunnmur er utført med støpt betong i opprinnelig del og lettklinkerblokker i tilbygget del. Deler av bygningen er oppført mot og delvis over grunnfjell. Synlige grunnmursflater er pusset og overflatebehandlet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det registreres riss og sprekkdannelser i puss- og slemmeoverflater på grunnmuren.
- Det registreres mindre avskallinger og overflateforvitring på deler av grunnmuren.
- Det registreres normal aldersrelatert slitasje på grunnmurskonstruksjonene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Riss, sprekker og avskallinger i puss- og slemmeoverflater skyldes normal aldring, bevegelser og fuktpåvirkning over tid.
- Skadede overflater kan bidra til økt fuktbelastning og videre nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres.
- Bygningen er delvis oppført mot grunnfjell, og grunnmurskonstruksjonene vil derfor være utsatt for naturlig fuktpåvirkning over tid. Svært viktig med kontroll og overvåking over tid, i utsatte områder.
- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmurens overflater, samt utbedring av områder med riss og avskallinger ved behov.

TG 2 gis på grunn av registrerte riss, sprekkdannelser og avskallinger i grunnmurens overflater.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger i skrånende terreng med utsprengt fjell rundt deler av bygningskroppen. Det er synlig grunnfjell i deler av krypkjelleren og langs fasader på terrengsiden. Terrasse- og balkongkonstruksjoner langs deler av boligen begrenser innsyn og kontroll av terrengforhold, vannavledning og overgangen mellom terreng og grunnmur. Rom mot terrengsiden består hovedsakelig av bad og vaskerom i hoveddelen, samt bodrom, rom med vanninstallasjoner og krypkjeller i den opprinnelige delen. Terrengforholdene er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige områder ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Terrasse- og balkongkonstruksjoner langs deler av boligen begrenser kontroll av terrengfall, vannavledning og overgangen mellom terreng og grunnmur.
- Deler av bygningskroppen ligger mot eller nær utsprengt fjell og grunnfjell.
- Bortledning av takvann kan ikke kontrolleres fullt ut på deler av terrengsiden, da nedløp føres under terrassekonstruksjoner.
- Taknedløp ved terrasse mot stue har ikke synlig bortledning videre fra konstruksjonen.

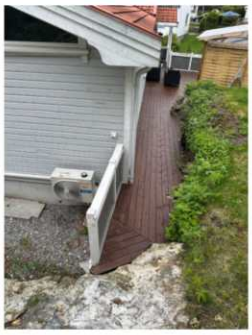
**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

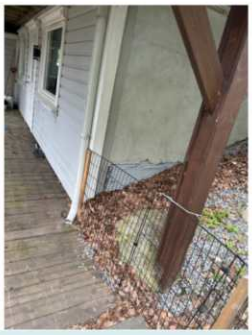
- Begrenset tilgjengelighet langs deler av grunnmuren medfører usikkerhet knyttet til terrengfall, vannavledning og fuktbelastning mot konstruksjonene.
- Forholdene med utsprengt fjell og grunnfjell nær bygningskroppen kan bidra til lokal fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.
- Flere rom ligger mot terrengsiden, herunder våtrom, rom med vanninstallasjoner og krypkjeller, noe som gjør konstruksjonene særlig avhengige av tilfredsstillende vannavledning og fuktsikring.
- Manglende eller ikke kontrollerbar bortledning av takvann kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og terreng.
- Terrengforhold, vannavledning og utsatte konstruksjoner bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

TG 2 gis på grunn av begrenset kontroll av terrengforhold og vannavledning langs deler av grunnmuren, samt risiko for lokal fuktpåvirkning fra fjell og terreng mot konstruksjonene.

# 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**

Eiendommen er kontrollert mot tilgjengelige kartdata fra NVE og NGU. Eiendommen ligger ikke innenfor registrert flomutsatt område i henhold til tilgjengelige NVE-kart. Eiendommen ligger utenfor registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men i tilknytning til slike områder. NGUs radonkart viser at eiendommen ligger innenfor område med moderat til lav radonaktsomhet. Kartdata er veiledende og erstatter ikke stedsspesifikke undersøkelser.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen.
- Trapp mellom hovedplan og underetasje mangler håndløper på én side.
-Det er ikke brannklassifisert dør mellom garasje og bod/grovdel i underetasjen, og konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til brannskille mellom ulike brannceller.
- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Det er registrert partier med manglende sikring ved nivåforskjeller på eiendommen.
- Deler av terrasseanlegget har rekkverkshøyde som er lavere enn dagens krav. Vil gjelde mindre områder, og terrasse ved kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende dokumentasjon på radonmålinger medfører usikkerhet om radonnivået i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere forholdet.
- Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen. Etablering av håndløper på begge sider anbefales.
- Mangelfullt brannskille kan bidra til raskere brann- og røykspredning mellom garasje og boligdel ved en eventuell brann. Oppgradering bør vurderes ved fremtidige arbeider.
- Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is på områder hvor personer ferdes. Montering av snøfangere anbefales vurdert.
- Mangelfull sikring ved nivåforskjeller kan medføre fare for fallulykker. Tilfredsstillende sikring anbefales etablert.
- Lav rekkverkshøyde på deler av terrasseanlegget gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves ved nybygg etter dagens forskrifter. Forholdet bør tas med i vurderingen ved bruk av terrassen.

# Bygninger på eiendommen

## Utestue



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Det er ikke kjent byggår

**Standard**
Enkel standard

**Vedlikehold**
Enkelt vedlikehold. Det er pågående arbeid mot denne.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Tilbygg | Tilbygget og modernisert boden til del av uteplassen. Arbeid utført på egeninnsats, og er ikke ferdigstillt. |

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

# 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

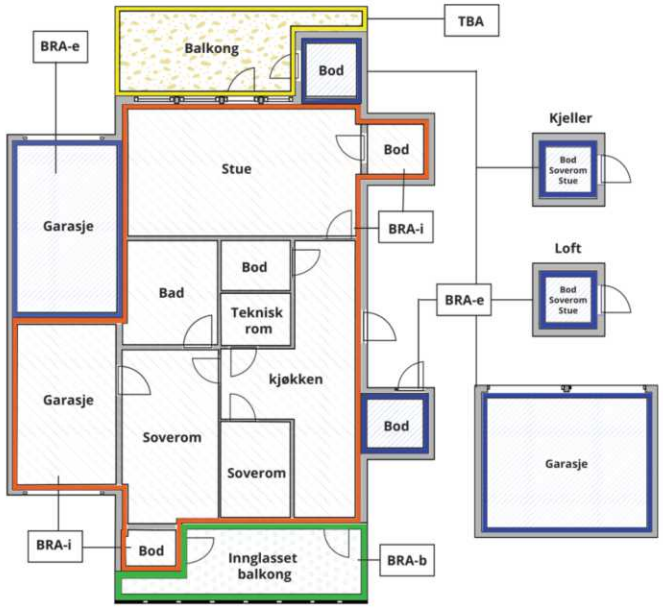
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 119 | | | 119 | 102 |
| Underetasje | 48 | 42 | | 90 | |
| **SUM** | **167** | **42** | | | **102** |
| **SUM BRA** | **209** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, bad, stue/soverom, soverom, stue 2, spisestue/kjøkken | | |
| Underetasje | Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom | Garasje, bod, bod 2, bod 3, grovvaskerom | |

**Kommentar**

TAKHØYDER
- Det måles takhøyder mellom 2,37m og 2,41m i områder med flat himling. Det måles mellom 2,46m og 2,75m i område med åpent sperretak skråtak i 1. etasje.
- Det måles takhøyder mellom 2,22m om 2,24m i hoveddelen av underetasjen. Det måles mellom 2,01m og 2,05m i grovdelen av underetasjen.

TERRASSEAREAL
- Det er flere terrasseområder som er formskåret mot terreng som gjøre oppmåling av dette arealet utfordrende, og mindre avvik mot oppgitt TBA kan forekomme.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:*
- Det er fremvist godkjente tegninger datert 2007. Det registreres enkelte mindre avvik i rominndeling og veggplasseringer i den grove delen av underetasjen. Dette vurderes som mindre endringer i tilleggsdel og anses normalt ikke søknadspliktige.
- Det registreres utvidet terrasse og etablert carport som ikke fremkommer av de fremlagte tegningene.
- Det er ikke på tegninger gitt tilgang til videre kjellerrom og utsprengte rom med fra garasjen, som avvik mot tegninger.
- Terrasseanlegg på terrengsiden medfører stengt for lysinnslipp til vindu på bad i underetasjen sammenlignet med opprinnelig situasjon.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Utestue

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 16 | | 16 | |

| | | |
|---|---|---|
| **SUM** | | **16** |
| **SUM BRA** | **16** | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Utestue/bod | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger til denne.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for bygningen. Bygningen fremstår som et uthus som er delvis innredet og benyttet som hagestue/oppholdsareal. På grunn av manglende dokumentasjon har det ikke vært mulig å verifisere bygningens lovlighetsstatus eller eventuelle søknadspliktige endringer.

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.6.2026 | Torstein Haakenstad Pedersen | Takstingeniør |
| | Roy Dreier | Kunde |
| | Bjørn-Andrè Hafsrød | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3101 HALDEN | 69 | 279 | | 0 | 483.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Våkemark 4 A

**Hjemmelshaver**
Dreier Lena-Katrine, Dreier Roy

## 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**

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

**Om tomten**

Tomten er skånende pent opparbeidet med plenområder og anlagte uteplasser med plattinger. Det er fjell i dagen skått terreng fra fremsiden av boligen mot ytterkant av tomt mot veien.

**FERDIGATTEST**

- Det foreligger ferdigattest til boligen. Tiltakets art: Ferdigattest gis for tilbygg og påbygg til eksisterende bolighus.
BYA er oppgitt til 55 m2 og BRA er oppgitt til 98 m2.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | Tilsendt selger ved oppstart av oppdraget | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 08.06.2026 | Kommunale opplysninger - Meglerpakke. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Signert egenerklæring fra selger er ikke mottatt ved rapportens ferdigstillelse. Rapporten er derfor utarbeidet uten selgers egne skriftlige opplysninger om eiendommen. | Ingen | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.06.2026 | |
| 2 | 19.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Eier tok imot undertegnede og delte sin informasjon om boligen. Boligen var bebodd og delvis møblert ved befaringen, som ble gjennomført i dagslys. Det var tilgang til kryperom via luke fra garasjerom. Det var stige til tak, og det ble utført kontroll av lokale områder fra takstige. Terrasseområder begrenser innsyn og besiktigelse av deler av grunnmuren på boligens inngangsside. Enkelte terrengforhold og deler av vannavledningen langs grunnmuren kunne derfor ikke kontrolleres fullt ut.
Det er innhentet opplysninger om oppgraderinger og moderniseringer fra tidligere tilstandsrapporter.

etakst

| BEFART | AKTIVERT | REF |
|---|---|---|
| 21.05.2026 | 19.06.2026 | royv8 |

PRIVATMEGLEREN

etakst

**Våkemark 4 A, 1786 HALDEN**
3101-69/279/0/0

**OPPDRAGSGIVER**
Lena-Katrine Dreier
lenakpaulsen@gmail.com
+47 911 27 117

**Meglers verdivurdering**
# 4 500 000
**EKSKL FELLESGJELD**

| 0 | 4 500 000 |
|---|---|
| FELLESGJELD | TOTALT |

**NØKKELINFO**

| | |
|---|---|
| Selveier enebolig | |
| Selveier tomt | 484 m2 |
| Byggeår | 1963 |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |

**AREAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA-i | 167 m2 | TBA | 102 m2 |
| BRA-b | - m2 | GUA | - m2 |
| BRA-e | 58 m2 | ALH | - m2 |

Energimerke: Ukjent

**EGENSKAPER**

Parkering, peis og kjeller.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

| ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kaisaveien 3A, 1786 Halden | 15.06.2023 | 5 700 000 | 0 | 5 700 000 | 1971 | 166 m² |
| Våkemark 9, 1786 Halden | 27.10.2022 | 3 800 000 | 0 | 3 800 000 | 1926 | 141 m² |
| Grimsrødveien 14, 1786 Halden | 04.12.2024 | 4 975 000 | 0 | 4 975 000 | 1979 | 189 m² |

Meget velholdt og tilbygget enebolig på Våkemark i attraktivt boligområde !
Eiendommen har en hyggelig beliggenhet på toppen av Våkemark. Nærhet til flott tur- og skogsterreng. Boligen fremstår som velholdt og ble tilbygget i 2007-2008 og samtidig betydelig påkostet og modernisert. Huset fremstår i dag som en familievennlig enebolig. Nye eierne har siden overtagelsen gjort: Ny utvendig platting, uthus, Jacuzzi og carport/veranda.

Meget tiltalende bolig.

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.

**MEGLER**
Bjørn-Andrè Hafsrød
bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no
+4799533420

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

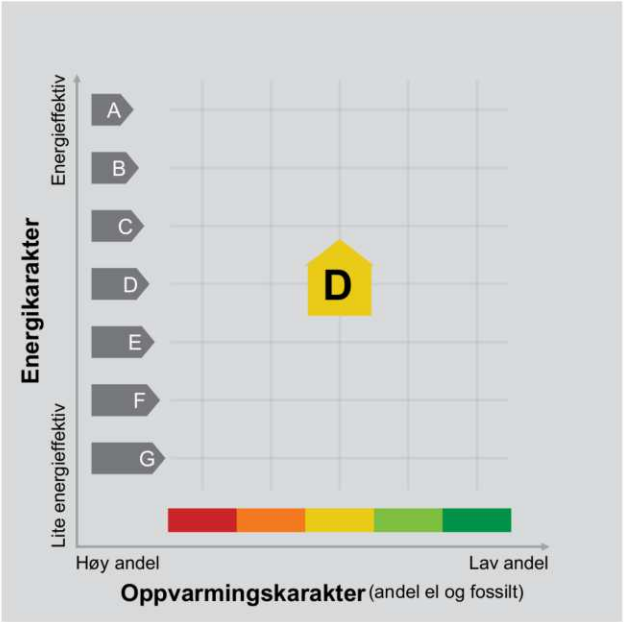
Eiendomsverdi®

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Våkemark 4 |
| Postnummer | 1786 |
| Sted | HALDEN |
| Kommunenavn | Halden |
| Gårdsnummer | 69 |
| Bruksnummer | 279 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 145071046 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-38940 |
| Dato | 15.10.2024 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk 23 129 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 15 768 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 $Sm^3$ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 5 000 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Etterisolering av yttervegg**
**- Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1963 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 168 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 3: 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 4: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 utendørs

### Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 23: 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.

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

# Grunnboksinformasjon

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2026/35583-1/200**
12.01.2026 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4.250.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Dreier Lena-Katrine — IDEELL: 1/2
F.NR: 180771*****
Dreier Roy — IDEELL: 1/2
F.NR: 031172*****

## HEFTELSER

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

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

### Pengeheftelser

**2026/53928-1/200**
15.01.2026 15:24

**PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 4.440.000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988738387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920426530
ELEKTRONISK INNSENDT

### Servitutter

### Servitutter i eiendomsrett

**1965/1044-1/2**
12.04.1965

**BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

**1960/2633-1/2**
28.10.1960

**REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3101 GNR:69 BNR:140

**2020/1214228-1/200**
01.01.2020 00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:0101 GNR:69 BNR:279

**2024/677433-1/200**
01.01.2024 00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:3001 GNR:69 BNR:279

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

---

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

Dagbok nr. 2633 1960 25/10
Idd og Marker Sorenskriverembete

BERG HERRED

Skylddeling

og

# MÅLEBREV

over

69

g.nr. b.nr.

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til

kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr. 36/60

L.nr.

T.nr. I - 24

K.nr. I - 24

Tirsdag den 13/9 19 60 ble det holdt *kart- og oppmålingsforretning* i hendhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, ove**parsell av**
g.nr. 69 b.nr. 14o i Berg herred.
Forretningen er forlangt av **Jenny Skjöldberg**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Forretningen ble administrert og utført av **tekn. Olav Bagöien**
i overvær av kartvitne **Einar Nordskogen**
Ved forretningen møtte: [1])

**Samtlige forretningen vedkom var varslet og följgende mötte:**
**Kjell Skjöldberg p.v.a. Jenny Skjöldberg som**
**eier av gnr. 69 bnr. 14o,**
**Johan Moen som eier av gnr. 69 bnr. 133.**
**Grenselinjene som var avmerket ble påvist og oppmålt.**
**Ved oppmålingen fantes disse å utgjöre:**
**I nord-vest mot gnr.69 bnr. 14o, 23,56 m, i nord-öst mot gnr. 69 bnr. 133, 23,38 m, i bue mot syd mot Atkomstvei, 22,7o m, i syd-vest mot Atkomstvei, 17,o7 m.**
**Eiendommens areal er beregnet til 481,5 $m^2$.**
**Forretningen sluttet, den 28/1o 196o.**

**O. Truchs**
**sign**

**Kartvitne:**
**Einar Nordskogen**
**sign**

**Olav Bagöien**
**sign**

[1]) Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart- og oppmålingsforretning av oppmålingssjefen og undertegnede skylddelingsmenn, holdt

SKYLDDELING

til fastsettelse av skylden for parsellen.

Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal anvendes til byggetomt
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,02
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,04
Den fraskilte del er gitt bruksnavn Perheim

Vi erklærer å ha utført skylddelingen etter beste skjønn og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet, den 28/1o 196o.

Skylddelingsmenn: Hans Grönhaug sign  Peder Lunde sign

Oppmålingsgebyr kr. 3o,-
Skylddeling " 2o,-
Tinglysing " 2o,-
Lensmann, oppn. " 1o,-

Rett utskrift bevitnes,
den 28/1o 196o.
O. Tuchs

Den fraskilte delen har fått g.nr. 69 b.nr. 279.

ekspl.

**Påtegning:**[1])

[1]) F. eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

Dagbok nr. 1044 1965 12/4.
Halden Sorenskriverembete

Stempel kr. 20,—

# O v e r e n s k o m s t.

I forbindelse med forestående utvidelse av veien på Våkemark i Berg gir undertegnede grunneiere Berg kommune tillatelse til av sine eiendommer å benytte grunn.

Grunnavståelsene vil bli ordnet således:

| Eierens navn: | Innehaver av: | Antall m2 grunn: | Erstatning: |
|---|---|---|---|
| Harry Bernstrøm | Gnr. 69, bnr. 119 | 12 | kr. 198,00 |
| Ragnhild Erlandsen | " 69, " 113 | 12 | " 248,00 |
| Odd Gustavsen | " 69, " 103 | 12 | " 248,00 |
| Hans Ahlsen | " 69, " 120 | 17,5 | " 70,00 |
| Helge Svendberg | " 69, " 117 | 24 | " 96,00 |
| Leif Schmidt | " 69, " 114 | 17 | " 400,00 |
| Per Dahl | " 69, " 279 | 30 | " 120,00 |
| Kjell Skjøldberg | " 69, " 140 | 25 | " 200,00 |
| Samlet erstatning: | | | kr. 1580,00 |

Erstatningssummen, kr. 1580,00, betales av Våkemarks Vel.

Våkemark i Berg, 6. april 1965.

Sigmor Bernstrøm
Harry Bernstrøm

Harry Bernstrøm.

Ragnhild Erlandsen

Ragnhild Erlandsen.

Odd Gustavsen.

Hans Ahlsen

Hans Ahlsen.

Helge Svendberg.

Helge Svendberg.

Leif Schmidt

Leif Schmidt.

Per Dahl

Per Dahl.

Kjell Skjøldberg

Kjell Skjøldberg.

Vedtas
for Våkemark's Vel
Hans Ahlsen.
Hans Ahlsen
formann.

# Grunnkart

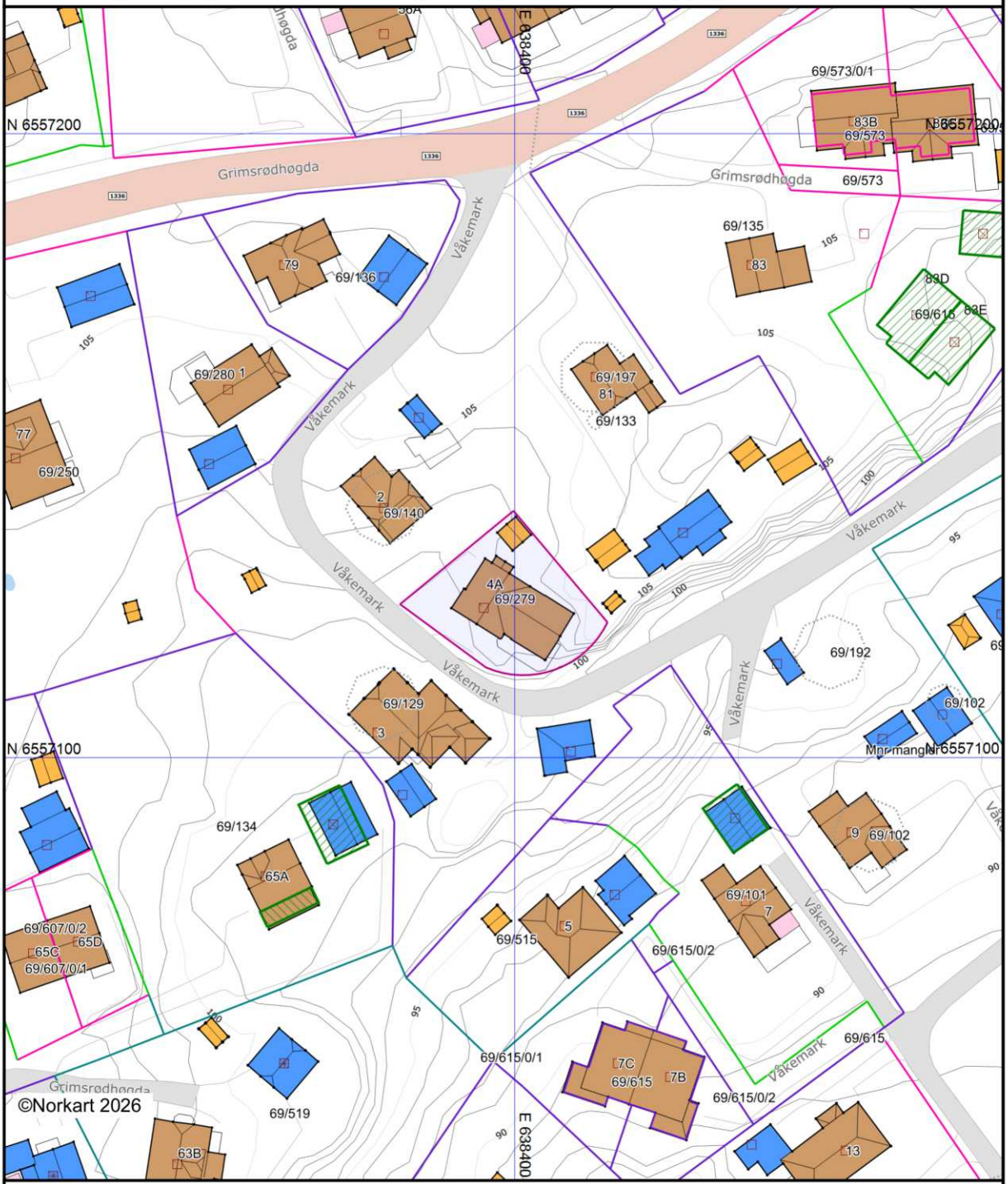
Halden kommune

Eiendom: 69/279
Adresse: Våkemark 4A
Dato: 02.06.2026
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: 02.06.2026

# 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.** | 69 | **Bruksnr.** | 279 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Våkemark 4A, 1786 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** |
|---|---:|
| Tilsynsgebyr vannmåler | 750,00 kr |
| Fjorårets vannforbruk | 1 867,20 kr |
| A kto vann innev. år | 933,60 kr |
| Innbet. forskudd avløp | -4 086,60 kr |
| Eiendomsskatt-bolig | 7 245,99 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 570,00 kr |
| Innbet. forskudd vann | -2 509,05 kr |
| Fjorårets avløpsmengde | 3 041,60 kr |
| A kto avløp innev. år | 1 520,80 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 1 575,00 kr |
| Årsgebyr fastledd avløp | 1 225,00 kr |
| A kto vann innev. år | 858,91 kr |
| Avfallsgebyr volumdel | 2 280,30 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 2 104,89 kr |
| A kto avløp innev. år | 1 399,14 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 1 449,00 kr |
| Årsgebyr fastledd avløp | 1 126,99 kr |

| Sum | 21 352,77 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 | 950,10 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 0% | 1 | 541.00 | 1/1 | 0 % | 541,00 kr | 225,40 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 25% | 1 | 1964.69 | 1/1 | 0 % | 1 964,69 kr | 818,60 kr |
| Tilsynsgebyr vannmåler | 0% | 1 | 750.00 | 1/1 | 0 % | 750,00 kr | 312,50 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 15% | 1 | 2615.00 | 1/1 | 0 % | 2 615,00 kr | 1 089,55 kr |
| Årsgebyr fastledd avløp | 15% | 1 | 2615.00 | 1/1 | 0 % | 2 615,00 kr | 1 089,55 kr |
| A kto avløp innev. år | 15% | 97 | 39.50 | 1/1 | 0 % | 3 831,74 kr | 1 577,31 kr |
| A kto vann innev. år | 15% | 97 | 24.81 | 1/1 | 0 % | 2 406,13 kr | 990,47 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 2420177 | 3.00 | 1/1 | 0 % | 7 260,00 kr | 3 025,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **24 263,87 kr** | **10 078,48 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: 02.06.2026

# 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.** | 69 | **Bruksnr.** | 279 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Våkemark 4A, 1786 HALDEN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **22001303** | 324 | 31.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 97 |

| | |
|---|---|
| **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.

# Halden kommune

Byggesak

Tor-David Ottersen
Våkemark 4
1786 Halden

| Deres ref: | Vår ref: | Arkivkode: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2019/1332-3 | 069/0279 | Charlotte Scott Hult, 47 47 61 21 | 05.04.2019 |

## FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter søknad datert 02.02.2019, komplett den 02.04.2019, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 14.03.2019, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

### Ferdigattest er gitt for

| Adresse: | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|---|
| Våkemark 4, 1786 HALDEN | 069 | 0279 | | |

### Tiltakets art

Ferdigattest gis for tilbygg og påbygg til eksisterende bolighus. BYA er oppgitt til 55 $m^2$ og BRA er oppgitt til 98 $m^2$.

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 08.02.2007, vedtaksnr: 048-B/07.

Foretaket som var ansvarlig for SØK/PRO/KPR/UTF/KUT for hele tiltaket unntatt VA-/sanitær eksisterer ikke lenger. Det er derfor ikke fremlagt dokument for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Det er som erstatning for kontrollerklæring lagt frem en «Tilstandsrapport for bolig» utarbeidet av en uavhengig takstmann den 30.01.2019. Denne er utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler).

Ettersom det ikke er mulig å innhente dokumentasjon fra foretaket som opprinnelig var ansvarlig for prosjektering, utførelse og kontroll, og det ikke er noen andre foretak som har påtatt seg dette ansvaret, legger bygningsmyndigheten innsendt tilstandsrapport til grunn for ferdigattesten. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i tolkningsuttalelse av 06.07.2018 skissert dette som en mulig løsning der det i gamle byggesaker mangler midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger kontrollerklæring fra ansvarlig prosjekterende og utførende for sanitær, F. Jørgensen AS.

**Klageadgang**
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen, fortrinnsvis på e-post postmottak@halden.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Halden kommune, pb. 150, 1751 Halden.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Viken. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Charlotte Scott Hult
juridisk rådgiver - byggesaksbehandler

Kopi til:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kawa Sadeq | | | | Kommunalteknikk |
| TAKSTFAG AS | Iddeveien 44C | 1769 | HALDEN | |
| Mona Øraas | | | | Geodata |
| Marit Nilsen | | | | Kommunalteknikk |
| Mona Bech | | | | Økonomi og plan |
| Per Olaussen | | | | Renovasjon |
| Siri Lindberg | | | | Økonomi og plan |
| Willy Elders | | | | Miljø og landbruk |

# Kontrollerklæring

Vedlegg nr. G- 1 | kommunens saksnr. 07/573

**Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak**

Til kommune: HALDEN

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

## Erklæringen gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 69 | 279 | | | | |

| Adresse | Postnr. | Poststed |
|---|---|---|
| Våkemark 4 | 1786 | HALDEN |

## Foretak

| Foretak | Organisasjonsnr. |
|---|---|
| F. Jørgensen AS | 952 183 729 |

| Adresse | Postnr. | Poststed |
|---|---|---|
| Jernbanegata 10 | 1767 | HALDEN |

| Telefon | Telefaks | Kontaktperson | Mobiltelefon |
|---|---|---|---|
| 69 17 86 10 | | Roy Buraas | |

## Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ny vannledning inn til bolig

## Bekreftelser

| Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan | av dato | og kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato |
|---|---|---|---|
| | 25.01.2007 | | 25.01.2007 |

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

### Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

### Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☑ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

## Erklæring og underskrift

**Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.**

| Dato | Foretakets underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| 1/4-2019 | | PER JØRGENSEN |



© standard norge

Kommunens saksnr.
07/573

# Ferdigmelding

## Anmodningen gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 69 | 279 | | | | |

| Adresse | Postnr. | Poststed |
|---|---|---|
| Våkemark 4 | 1786 | HALDEN |

## Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

| Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser | Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse | Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

| Oppvarming | Energikilde | | |
|---|---|---|---|
| ☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) | ☐ Elektrisitet | ☐ Varmepumpe | ☑ Ikke relevant |
| ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) | ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel | ☐ Gass | |
| ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.) | ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) | ☐ Fjernvarme | |
| | ☐ Solenergi | ☐ Annen | |

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen | D | - | ☑ |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen | E | - | ☑ |
| Kontrollerklæringer | G | 1 - 1 | ☐ |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter | I | 1 - 1 | ☐ |
| Andre vedlegg | J | 1 - 1 | ☐ |

## Underskrift

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

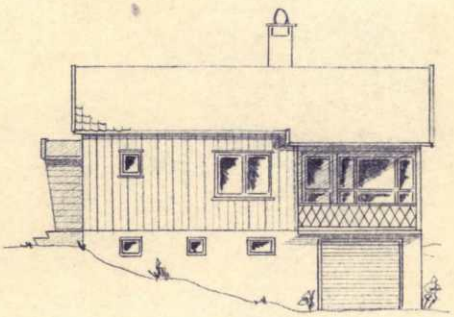
Foretak / Tiltakshaver: F. Jørgensen AS

Dato: 4/4-2019 Underskrift:

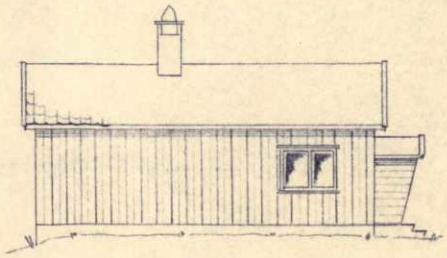
Gjentas med blokkbokstaver: PER JØRGENSEN



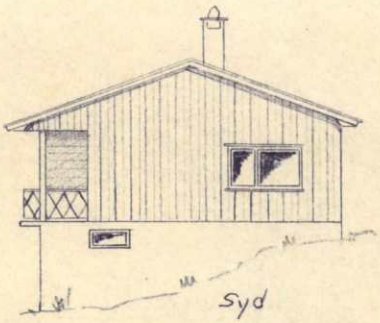
© standard norge



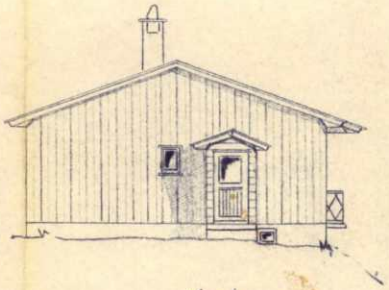
Vest.



Øst.



Syd

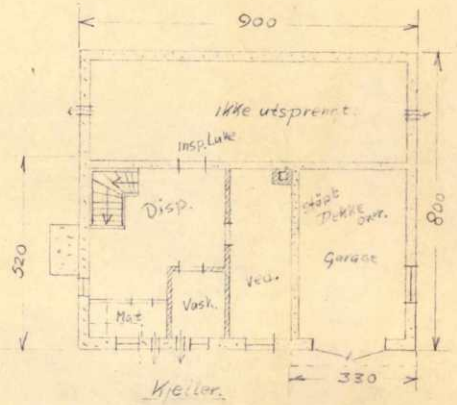


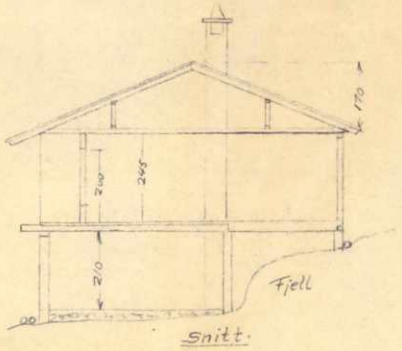
Nord.

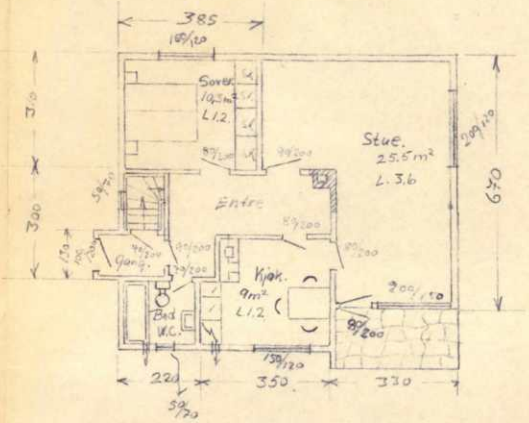
M. 1:100

BERG BYGNINGSRÅD
B. B. Jnr. 78/66

Enebolig for H. Forslag 1
Per Dahl her.
Fyrvej 1 feb. 1960
Steffen Steffensen




Boligplan

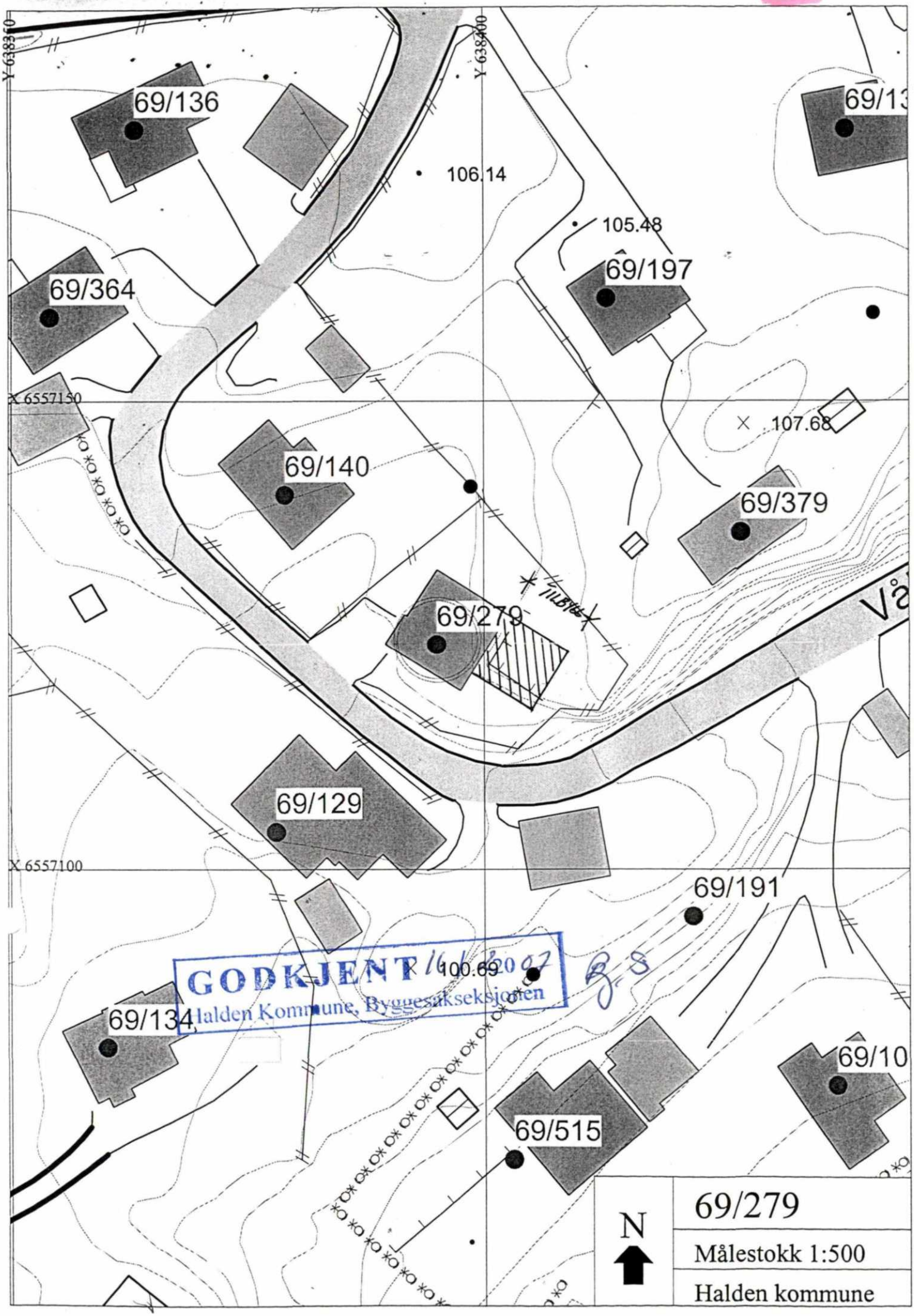
BERG BYGNINGSRÅD
B. B. jnr. 78/60

Som armering i dekke over garage nyttes matte nr. 16 6m/m Ø i begge retninger

M. 1:100.

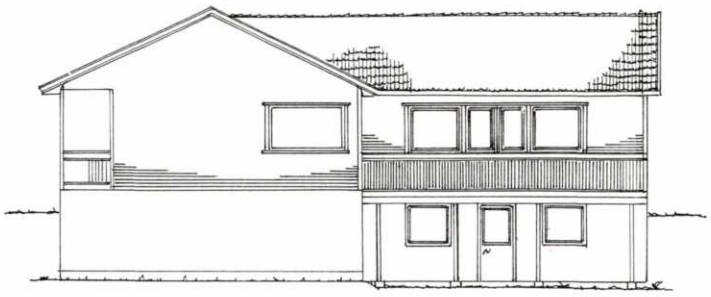
Enebolig for St Forslag St
Per Dahl. her.
Furudo i febr. 1960.
St Hu St Hansen

D1

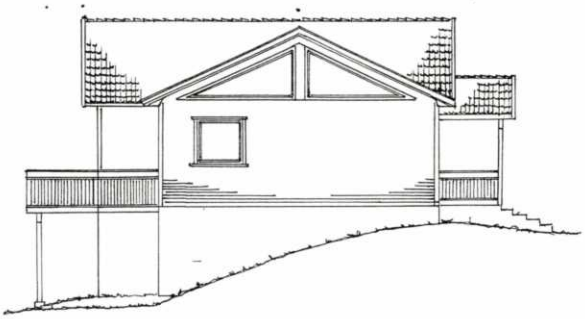



GODKJENT 16.1.2017
Halden Kommune, Byggesaksseksjonen

El

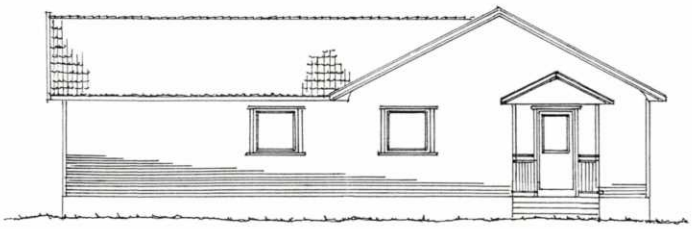


Fasade vest



Fasade syd.

Fasade øst



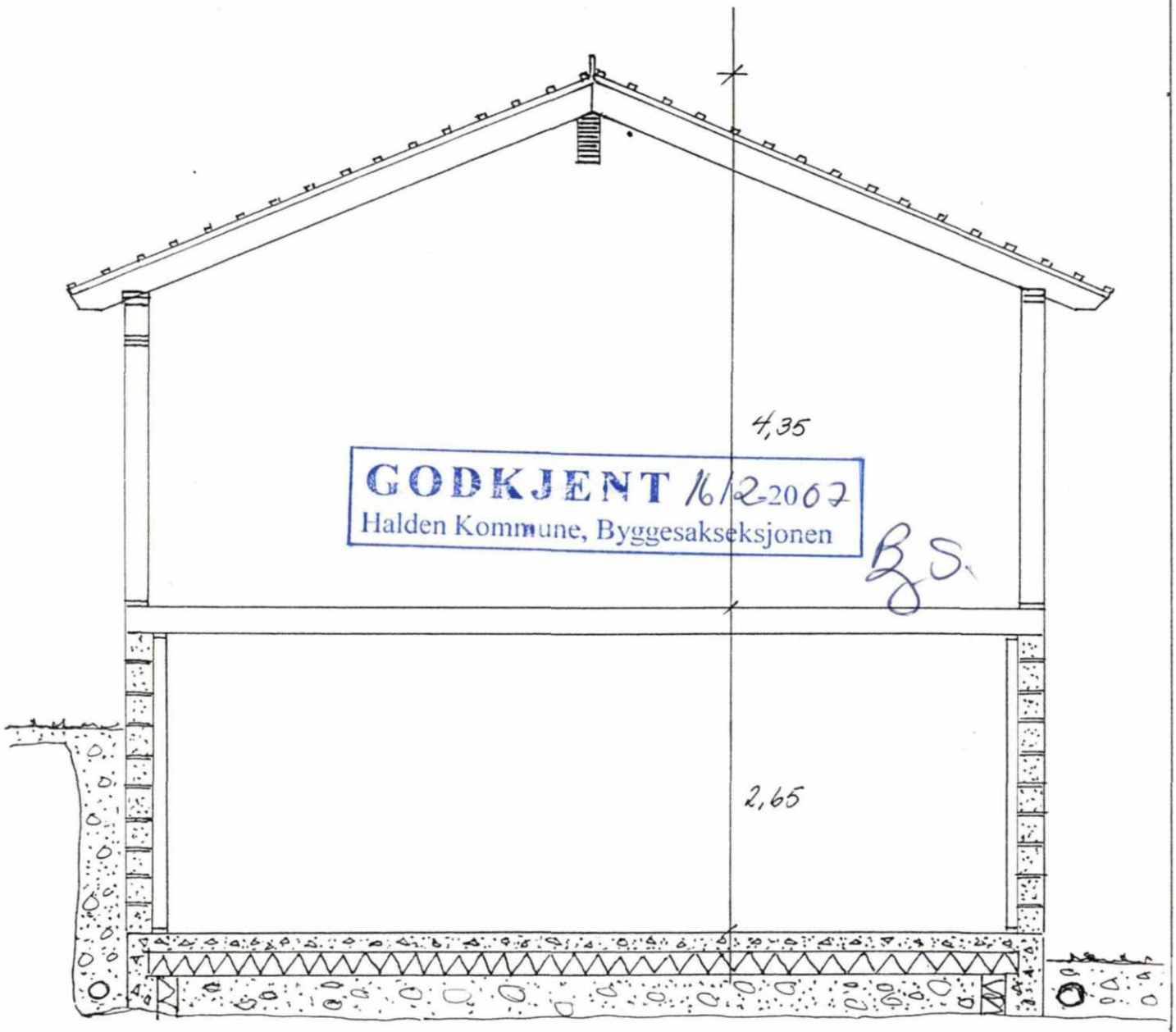
GODKJENT 16/2-2007
Halden Kommune, Byggesakseksjonen

FASADER SOM ENDRES P.G.A TILBYGGET.

| | | |
|---|---|---|
| TILBYGG TIL ENEBOLIG | | |
| ADRESSE: VÅKEMARK 4, 1786 HALDEN | | |
| BYGGHERRE: FREDRIK STAAL | | |
| TEGNET AV: Stein Johnsen | DATO 08.01.07 | MÅLESTOKK 1 : 50 |

E2

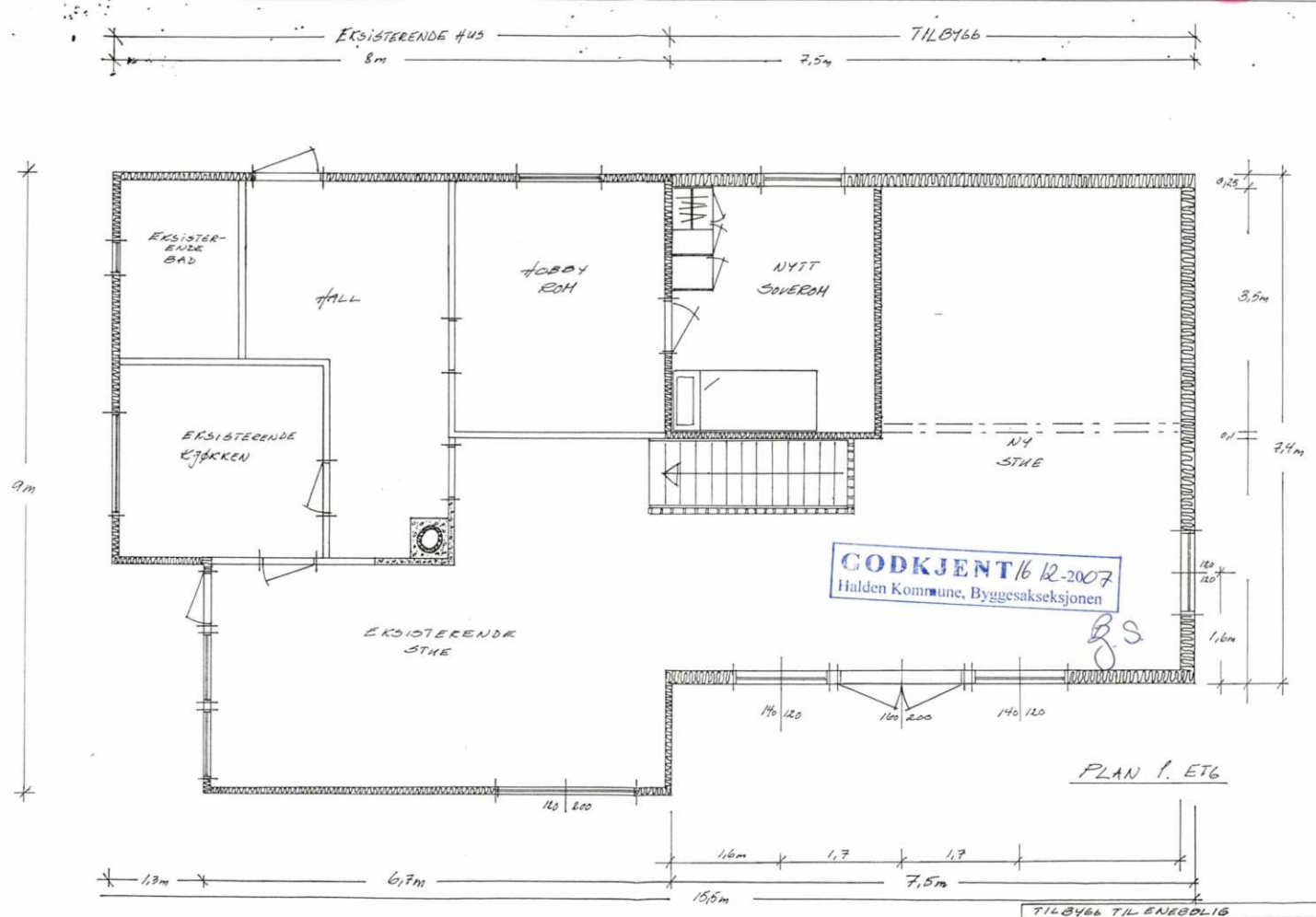
SNITT NYTT TILBYGG




GODKJENT 16/2-2007
Halden Kommune, Byggesakseksjonen
BS

| | | |
|---|---|---|
| TILBYGG TIL ENEBOLIG | | |
| ADRESSE: VÅKEMARK 4, 1786 HALDEN | | |
| BYGGHERRE: FREDRIK STAAL | | |
| TEGNET AV: Stein Johnsen | DATO: 08.01.07 | HÅLESTOKK 1:50 |

E3



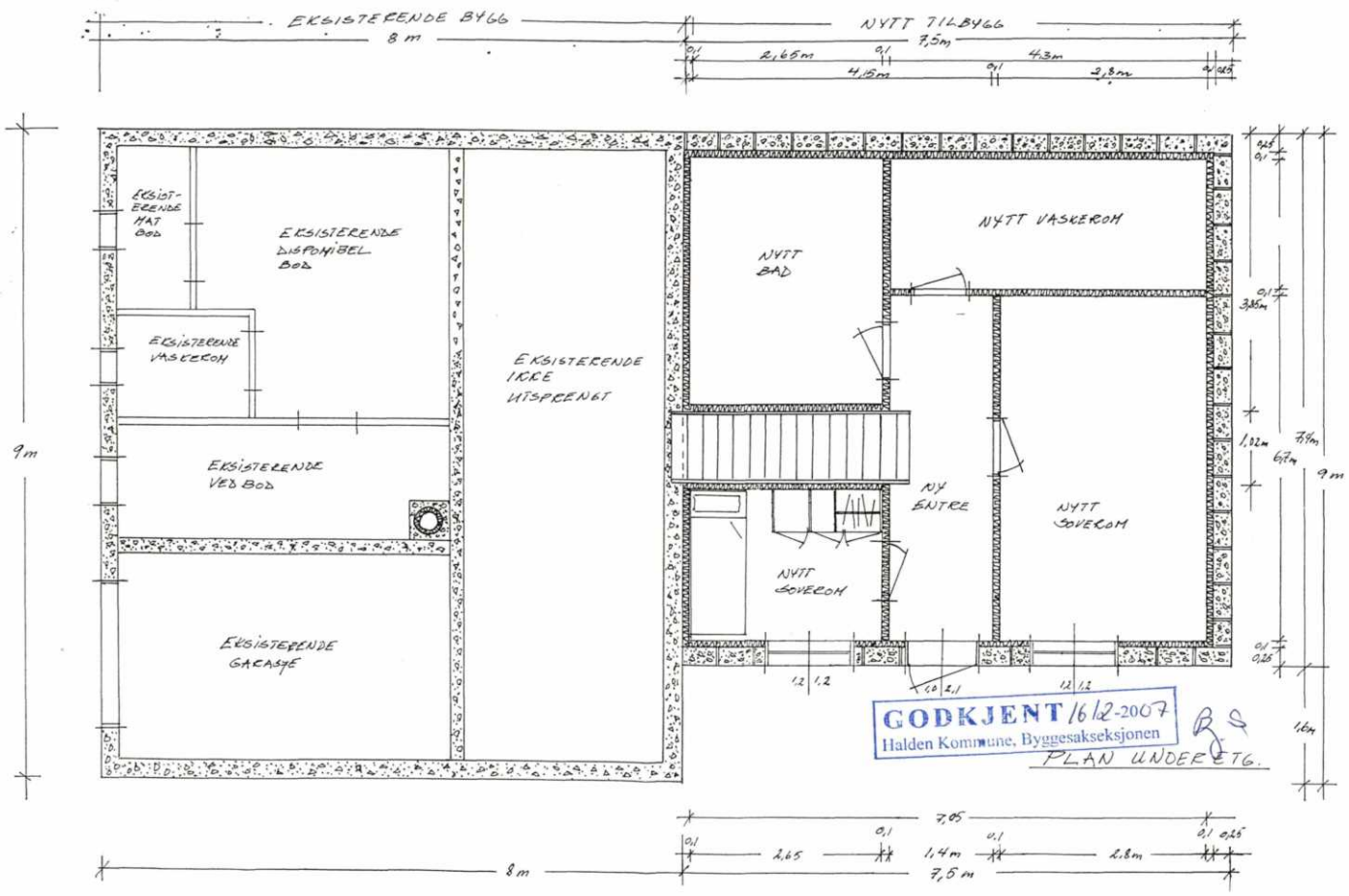

GODKJENT 16.12-2007
Halden Kommune, Byggesakseksjonen
B.S

PLAN 1. ETG

| | |
|---|---|
| TILBYGG TIL ENEBOLIG | |
| ADRESSE: VÅREHAGEN 4. 1786 HALDEN | |
| BYGGHERRE: FREDRIK STAAL | |
| TEGNET AV Stein Johnsen | DATO |

HELE STØRR 1:50

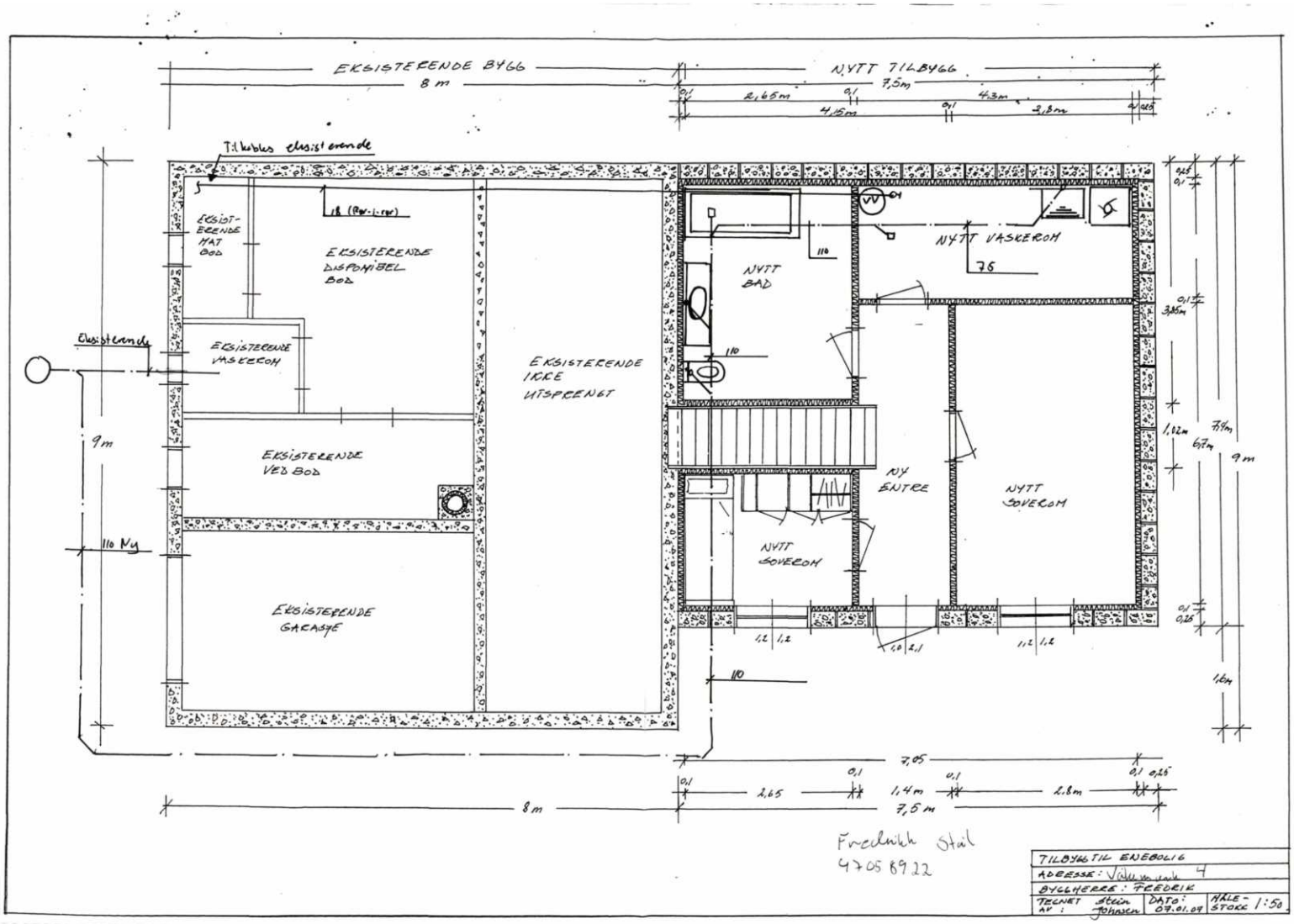
E4




GODKJENT 16/2-2007
Halden Kommune, Byggesakseksjonen

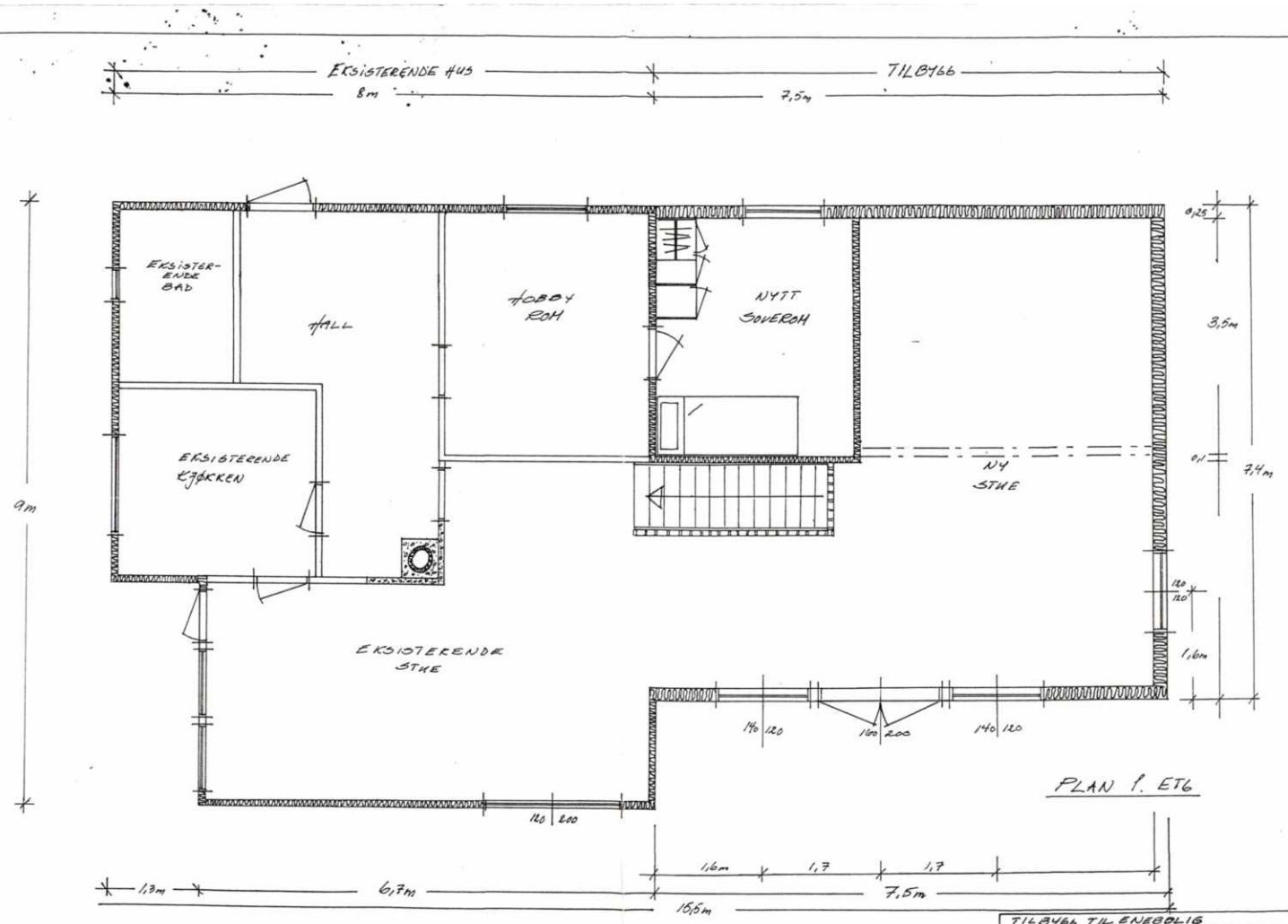
PLAN UNDER ETG.

| | | | |
|---|---|---|---|
| TILBYGG TIL ENEBOLIG | | | |
| ADRESSE: VÅREHAKK 4, 1786 HALDEN | | | |
| BYGGHERRE: FREDRIK STAAL | | | |
| TEGNET AV: Stein Johnsen | DATO: 07.01.07 | MÅLESTOKK 1:50 | |




Fredrikh Stai
47058922

| | |
|---|---|
| TILBYGG TIL ENEBOLIG | |
| ADRESSE: [illegible] 4 | |
| BYGLHERRE: FREDRIK | |
| TEGNET AV: Stein Johnsen | DATO: 09.01.09 |
| | MÅLESTOKK 1:50 |




PLAN 1. ETG

| | |
|---|---|
| TILBYGG TIL ENEBOLIG | |
| ADRESSE: VÅKEMARK 4. 1786 HALDEN | |
| BYGGHERRE: FREDRIK STAAL | |
| TEGNET AV Stein Jonassen | DATO |

MÅLESTOKK 1:50

Utskriftsdato: 02.06.2026

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 69/279//




*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** | 483,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6557124 | **Øst** | 638395 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6557121,67 | 638414,85 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annet grensemerke (66) | 22,98 | 14,95 |
| 2 | 6557139,56 | 638399,79 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annet grensemerke (66) | 23,38 | |
| 3 | 6557124,59 | 638381,6 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annet grensemerke (66) | 23,56 | |
| 4 | 6557114,46 | 638395,34 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annet grensemerke (66) | 17,07 | |

BERG HERRED

Skylddeling
og

# MÅLEBREV

over

g.nr. 69 b.nr. 279

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning

---

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr. 36/60

L.nr.

T.nr. I - 24

K.nr. I - 24

Tirsdag den 13/9 19 60 ble det holdt *kart- og oppmålingsforretning* i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: parsell av
g.nr. 69 b.nr. 140 i Berg herred.
Forretningen er forlangt av Jenny Skjöldberg

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Forretningen ble administrert og utført av tekn. Olav Bagöien
i overvær av kartvitne Einar Nordskogen
Ved forretningen møtte: [1])

Samtlige forretningen vedkom var varslet og följende mötte:
Kjell Skjöldberg p.v.a. Jenny Skjöldberg som
eier av gnr. 69 bnr. 140,
Johan Moen som eier av gnr. 69 bnr. 133.
Grenselinjene som var avmerket ble påvist og oppmålt.
Ved oppmålingen fantes disse å utgjöre:
I nord-vest mot gnr. 69 bnr. 140, 23,56 m, i nord-öst mot gnr. 69 bnr. 133, 23,38 m, i bue mot syd mot Atkomstvei, 22,70 m, i syd-vest mot Atkomstvei, 17,07 m.
Eiendommens areal er beregnet til 481,5 $m^2$.
Forretningen sluttet, den 28/10 1960.

O. Truchs
O. Truchs

Kartvitne:
Einar Nordskogen
Einar Nordskogen

Olav Bagöien

[1]) Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart- og oppmålingsforretning av oppmålingssjefen og undertegnede skylddelingsmenn, holdt

SKYLDDELING

til fastsettelse av skylden for parsellen.

Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal anvendes til byggetomt.
Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,02
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,04
De n fraskilte del er gitt bruksnavn Perheim

Vi erklærer å ha utført skylddelingen etter beste skjønn og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet, den 28/10 1960.

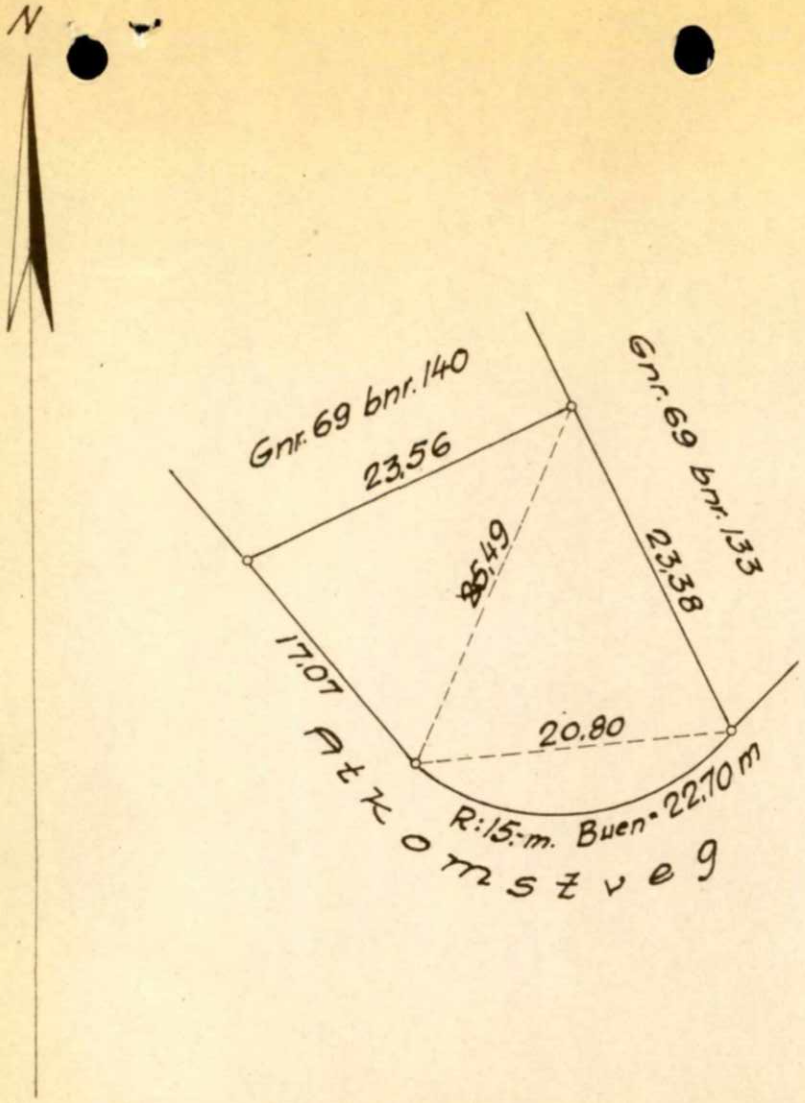
Skylddelingsmenn: Hans Grönhaug Peder Lunde

Oppmålingsgebyr kr. 30,-
Skylddeling " 20,-
Tinglysing " 20,-
~~Lensmann, oppn. " 10,-~~

De fraskilte del har fått g.nr. 69 b.nr. 279.

**Påtegning:**[1])

[1]) F. eks. tinglysing, eventuelle rettelser, à jourføring o.s.v.




Areal = 481,5 m²

| | | | |
|---|---|---|---|
| KART OVER PARSELL AV GNR. 69 BNR. 140 | Målestokk 1:500 | Tegn. OBg. | 20-9 60 |
| | | Trac. " | " |
| | | Kfr. | |
| BERG INGENIØRVESEN HALDEN | Erstatning for: | | |
| Format: I-24 | Mappe: Jnr. 36/60 | Erstattet av: | |

LILAND & LUND A.s, Skien 6-56 1000 O. R.

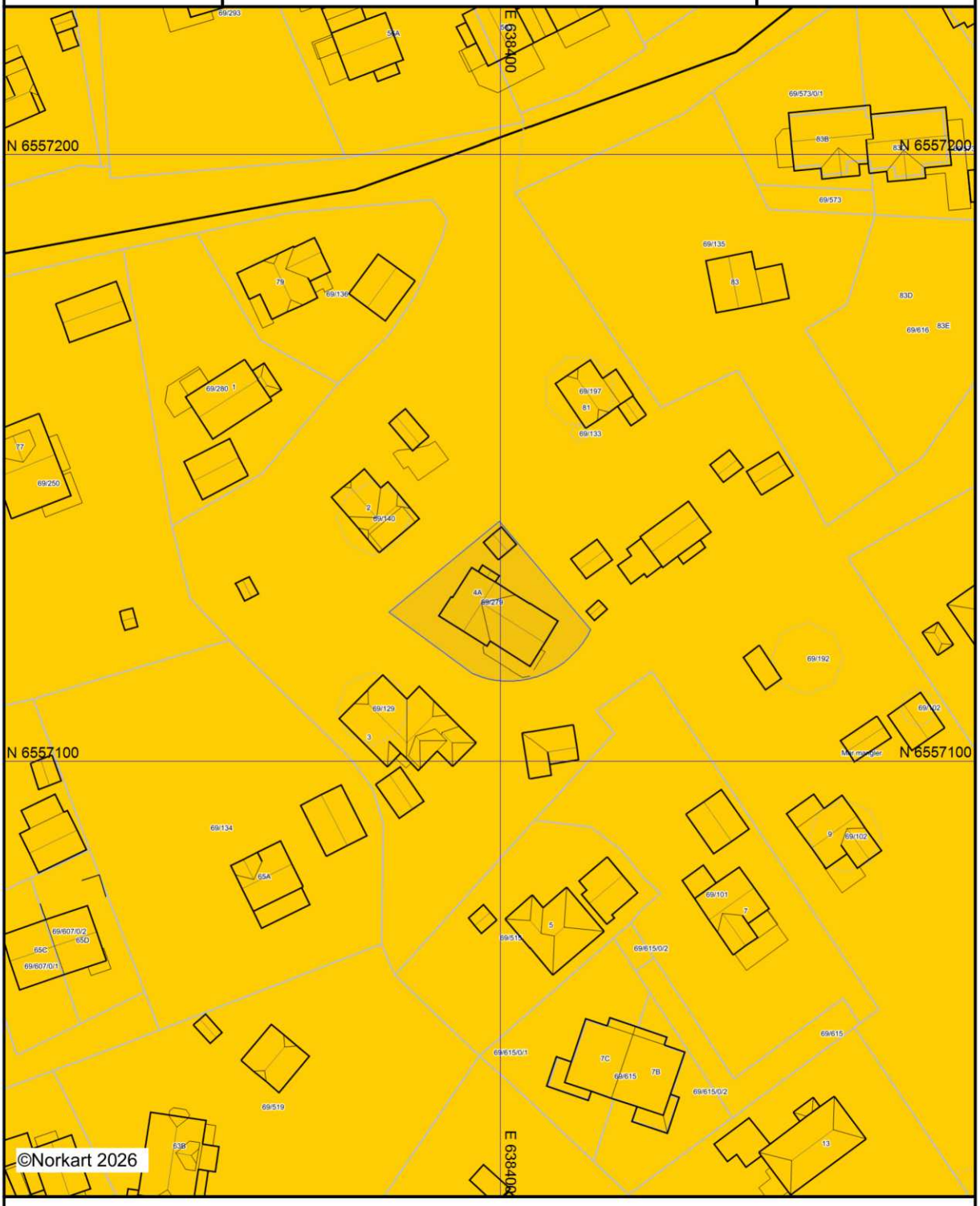
Halden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 69/279
Adresse: Våkemark 4A
Utskriftsdato: 02.06.2026
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 - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndleggingg rense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Kraftledning - nåvårende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

*Bygningsmessige anlegg*

- Vegg frittstående

*Bygninger*

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Grunneiendom 3101-69/279

Norkart
Utskriftsdato: 02.06.2026 13:40

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 | PERHEIM | Beregnet areal | 483.8 |
| Etablert dato | 28.10.1960 | Historisk oppgitt areal | 482 |
| Oppdatert dato | 24.03.2026 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.02 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 69/279 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 69/279 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Feilretting | 29.01.2009<br>29.01.2009 | | | 0101-Mnrmangler, 69/279 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Feilretting | 29.01.2009<br>29.01.2009 | | | 0101-Mnrmangler, 69/279 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 28.10.1960 | | | 69/140 (-482), 69/279 (482) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6557124 | 638395 | 0 | Ja | 483.8 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| DREIER ROY<br>F031172***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Våkemark 4A<br>1786 HALDEN | Bosatt (B) |
| DREIER LENA-KATRINE<br>F180771***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Våkemark 4A<br>1786 HALDEN | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Våkemark 4 A

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1786 HALDEN | Kirkesogn | 02020604 Asak |
| Grunnkrets | 208 Grimsrødhøyda | Tettsted | 1 Halden |
| Valgkrets | 2 Hjortsberg | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 145071046 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 145071046 | 1 | Tilbygg | Ferdigattest (FA) | 05.04.2019 |
| 3 | 145071038 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

## 1: Bygning 145071046: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | ( ) | BRA Bolig | 98 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 98 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 55 |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 11.05.2006 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Våkemark 4A | H0101 | 69/279 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Unummerert | Våkemark 4A | - | 69/279 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 49 | 0 | 49 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 49 | 0 | 49 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygningsendring 145071046-1: Tilbygg, Ferdigattest 05.04.2019

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 98 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 98 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 55 |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 16.02.2007 | 01.03.2007 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 16.02.2007 | 17.04.2019 | |
| Ferdigattest | 05.04.2019 | 17.04.2019 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Våkemark 4A | - | 69/279 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 49 | 0 | 49 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 49 | 0 | 49 | 0 | 0 | 0 |

## 3: Bygning 145071038: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 57 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 57 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.0001 | 11.05.2006 | |

### Bruksenheter

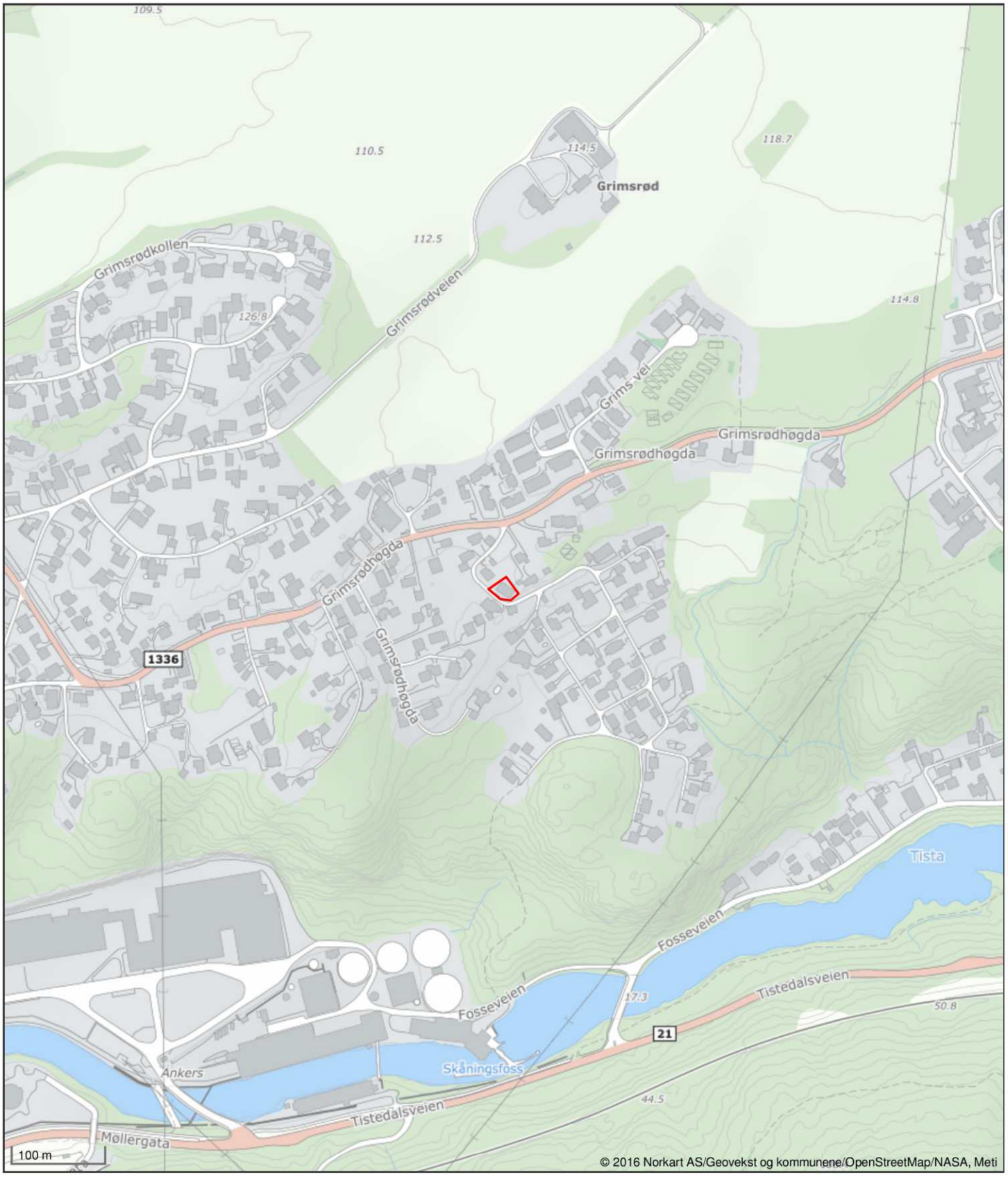
| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 69/279 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 57 | 57 | 0 | 0 | 0 |

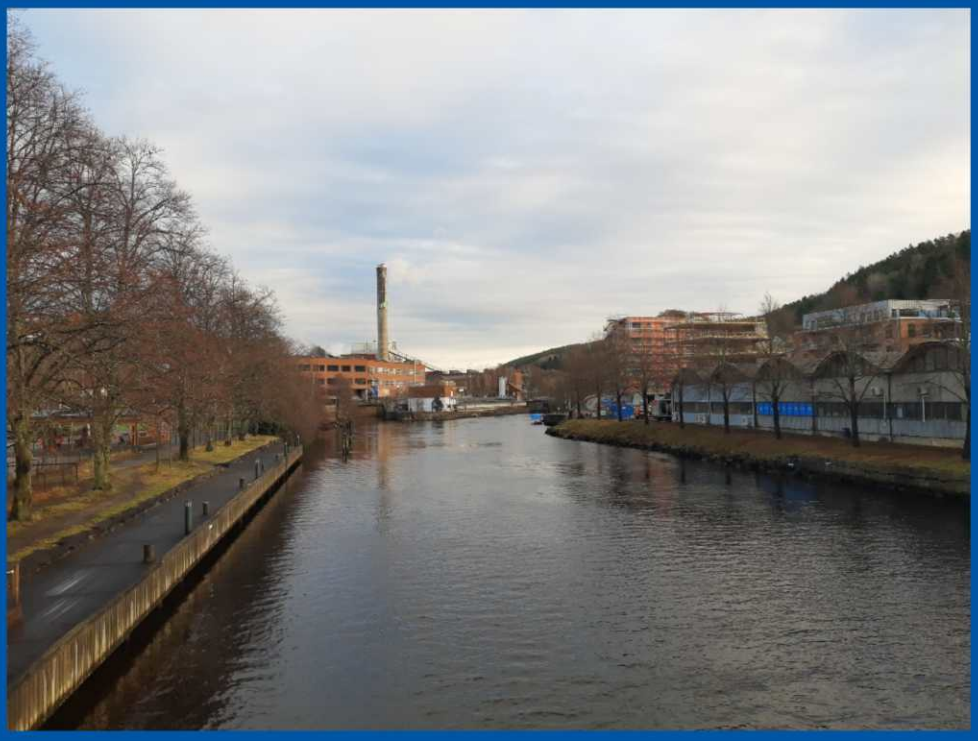
Utskriftsdato: 02.06.2026

# Oversiktskart for eiendom 3101 - 69/279//




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

HALDEN KOMMUNE



# Kommuneplanens arealdel 2023-2035

# Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)

med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)

og 4.3.2024 kommunal- og distriktsdepartementet

# INNHOLD


**Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner**

1.1 Formål ..... 4
1.2 Definisjoner ..... 4

**Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav**

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

**Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler**

3.1 Utbyggingsavtaler ..... 12

**Kap. 4 Utearealer**

4.1 Minste uteoppholdsarealer ..... 13
4.2 Parkering ..... 14

**Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø**

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

**Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet**

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

**Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst**

7.1 Kollektivtransport ..... 22
7.2 Sykkel ..... 22
7.3 Gangforbindelser ..... 22

**Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag**

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

**Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål**

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

**Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner**

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

**Kap. 11 Reklame og skilt**

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

**Vedlegg**

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

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

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

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

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

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

# KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

## § 1.1 Formål

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

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

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

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

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

## § 1.2 Definisjoner

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

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

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

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

# KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

***Retningslinjer***

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

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

### 2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

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

Råstoffutvinning

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

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

### 2.2.2 Unntak fra plankrav

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

### 2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

## § 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

**(Pbl. § 11-9, pkt. 8)**

### 2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

### 2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

### 2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

### 2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

### 2.3.6 Skred- og rasfare

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

***Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:***

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

### 2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

### 2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

### 2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

### 2.3.10 Universell utforming

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

### 2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

### 2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

#### 2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

***Retningslinjer:***

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

### 2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

*Nyttige linker:*

- Veiledningssiden plan

***Retningslinjer til § 2.3:***

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

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

### 2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

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

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

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

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

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

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

# KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

### 3.2.1 Generelt

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

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

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

### 3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

### 3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

### 3.2.4 Kostnadsfordeling

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

### 3.2.5 Sosial boligutbygging

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

# KAP. 4 UTEAREALER

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

### 4.1.1 Felles bestemmelser

**Krav til utforming**

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

**Erstatningsareal**

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

**Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser**

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

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

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

### 4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

***Retningslinjer:***

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

## § 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

### 4.2.1. Generelle bestemmelser

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

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

***Retningslinjer:***

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

[6] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

### 4.2.2 Forretning, kontor og næring

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

### 4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

### 4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

# KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

***Retningslinjer:***

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

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

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

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

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

b) I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det ved regulering utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og område- og lokalstabilitet.

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

***Retningslinje:***
*For alle planer og tiltak under marin grense (ca. 200 m.o.h.) skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.*

## § 6.3 Håndtering av overvann (Pbl. § 11-9, pkt. 3)

**6.3.1** Tiltakshaver skal redegjøre for planlagt overvannshåndtering ved søknad om byggetiltak. Det må dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

**6.3.2** Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp eller etablering av naturbaserte løsninger vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort[7].
Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale overvannsnettet dersom det er kapasitet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

**6.3.3** Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

[7] Jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

***Retningslinjer:***
*a) Flerfunksjonelle løsninger bør etterstrebes, slik at vann kan bli en ressurs og et positivt opplevelseselement i utearealer.*
*b) Norm for blågrønn faktor (BGF), eller tilsvarende metode bør legges til grunn ved regulering og byggesak for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon. Spesielt bør det i stilles krav til dette ved regulering av større utbygginger/transformasjoner eller i områder der det forventes problemer med overvannshåndteringen. Det vises til veileder om blågrønn faktor: http://www.klimatilpasning.no/veiledere/blagronn-faktor/.*

## § 6.4 Støy og luftkvalitet (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

**6.4.1** Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven gjelder bestemmelser og grenseverdier for lokal luftkvalitet i forurensningsforskriften kapittel 7.

**6.4.2** Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, skal legges til grunn ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven. Ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager, skal støynivået ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021 (Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging), eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Ved støy fra flere støykilder skal samlet støybelastning vurderes, og kommunen kan skjerpe grenseverdiene til støy med inntil 3 dB, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

**6.4.3** Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan og byggesak. Demping av trafikkstøy skal primært gjennomføres nær støykilden. Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

Halden kommunes gjeldende vei- og gatenorm om støyberegning og støyskjerming skal også legges til grunn for å sikre akseptable støyforhold.

***Retningslinjer:***
*Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at uteoppholdsplass legges på den stille siden av huset. En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.*

## § 6.5 Vann, avløp og renovasjon (Pbl. § 11-9, pkt. 3)

**6.5.1** Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Det kreves vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvannshåndtering skal løses. VA-planen skal være godkjent av kommunen før feltutbygging iverksettes.

**6.5.2** Det er krav om tilkopling til offentlig vann- og avløpsledning ved utbygging i områder som ligger i nærheten av slike. Ved etablering eller utbedring av vann- og avløpsløsninger skal muligheten for felles løsning for flere enheter vurderes.

**6.5.3** Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

## § 6.6 Landskap og grønnstruktur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

**6.6.1** Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. I alle plan- og utbyggingstiltak skal det legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, lek og rekreasjon ivaretas.

***Retningslinjer:***
*Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær. Store karakteristiske trær som bør bevares er spesielt treslagene eik, alm, ask, lønn, furu eller lind.*

**6.6.2** Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

***Retningslinjer:***
*Vegetasjonsbeltet på hver side av vannflaten/vannstrengen bør være på minimum 20 meter langs elver, større bekker, vann og tjern. Langs mindre bekker bør vegetasjonsbeltet være på minimum 6 meter. Der det er fare for ras og erosjon må vegetasjonsbeltet være på mer enn 6 meter. Arealrestriksjonene vil gjelde nye tiltak, jf. pbl. § 1-6 mv.*

## § 6.7 Miljøkvalitet og natur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det ta særskilt hensyn til utvalgte og viktige naturtyper for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.

Ved gjennomføring av tiltak, jf. pbl. § 1-6, skal det i områder med utvalgte og viktige naturtyper vurderes alternativ lokalisering. Dersom annen lokalisering ikke er økonomisk og praktisk gjennomførbart, skal det legges vekt på de samlede konsekvenser av tiltakets effekt på naturmangfold, og eventuelt avbøtende tiltak for å redusere tap av naturmangfold.

I område- eller detaljregulering kan det gis føringer for bruk av områder som er registrert med utvalgte og viktige naturtyper*, gjerne inndelt i kjerneområder og buffersoner.

***Retningslinjer:***

*a) «Viktige naturtyper» er definert som områder vist i Naturbase som «Svært viktig», «Viktig» og «Lokalt viktig» etter DN-håndbok 13 og 19, samt «Svært høy kvalitet» og «Høy kvalitet», registrert etter Miljødirektoratets instruks.*

*b) Hule eiker og slåttemarker som er definert som utvalgt naturtype i hht. § 3 i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, bør i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av ulike tiltak.*

# KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

**(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)**

## § 7.1 Kollektivtransport

God framkommelighet og gjennomgående kollektivtrasè skal sikres i alle plansaker der dette er relevant.

***Retningslinjer:***

*Det må legges til rette for at buss/skolebuss som skal kjøre inn på boligfelt ikke må rygge inne i boligfeltet.*

## § 7.2 Sykkel

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlige tjenestetilbud, sentrumsområder og jernbanestasjonen.
I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

## § 7.3 Gangforbindelser

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, skal ivaretas i alle plansaker der dette er relevant.

***Retningslinjer:***

*a) Stier, turveier og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.*

*b) Der terrenget er bratt, skal man søke å finne trasèer som gir bedre stigningsforhold for å ta seg fram til fots eller med sykkel.*

# KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

## § 8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag (Pbl. § 1-8), (Sone 1, jf. vedlegg 4)

### 8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

Arealkartet viser inntegnet byggegrense mot sjø og vassdrag. For områder langs Halden-vassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget med tilhørende nedbørsfelt fastsettes en 100 meters byggegrense der det er et byggeforbud, med mindre tiltaket er unntatt i bestemmelsene i § 8.1.2. Langs øvrige innsjøer og vassdrag er byggegrensen 30 meter, så fremt det ikke er fastsatt egen byggegrense mot vassdrag i arealkartet. Byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart gjelder også i tilfeller der reguleringsplanen er taus.

### 8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

I områder som ligger mellom sjø/vassdrag og byggegrensen er det kun tillatt å gjennomføre følgende tiltak:

a) Fasadeendringer
b) Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, samt ferdsel til sjøs, forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:

- Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokalisering på eiendommen.
- Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
- Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
- Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
- Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.

d) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
e) Langs sjø og vassdrag kan det gjennomføres tiltak som legger til rette for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og ved badeplasser.

## § 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

*Det kan vurderes å gi dispensasjon for mindre tiltak langs sjø og vassdrag innenfor rammene av retningslinjene i dette kapittelet når vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt.*

### *8.2.1 Generelle retningslinjer som gjelder for alle typer tiltak* (Sone 1, jf. vedlegg 4)

a) *Det kan ikke gjennomføres tiltak som fører til at det etableres nye boenheter/bruksenheter.*
b) *Alle byggetiltak må vurderes i forhold til bygningenes eksponering og beliggenhet.*
c) *Utvidelser av eksisterende bebyggelse bør ikke gjennomføres mot sjøfront.*
d) *Det må ikke foretas fasadeendringer som medfører at bebyggelsen blir mer eksponert og fremtredende mot sjøen.*
e) *Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.*
f) *Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås.*
g) *Ny bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.*
h) *Opparbeidet frittliggende uteplass eller platting, samt svømmebasseng tillates ikke.*
i) *Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturmangfold eller kulturminner.*

### *8.2.2 Boligbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)*

*Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse, samt etablering av ny uthusbebyggelse. Det bør ikke gis dispensasjon for tiltak som går utover de rammene som gjelder for boligbebyggelse i strandsonen, jf. kapittel 9.1.1.*

### *8.2.3 Fritidsbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)*

*Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, samt mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse innenfor rammene nedenfor.*

a) *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².*
b) *I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m², og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
c) *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal høyeste gesims ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.*
d) *Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 m². Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.*
e) *Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.*
f) *Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.*

g) *Det kan vurderes å gi dispensasjon for opparbeiding/oppføring av mindre uteplass, terrasse, veranda eller platting i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. Unntak fra forbudet mot levegger kan gjøres der leveggen er knyttet til veggen, og hvor maks. høyde er 2 meter og lengde er maks. 5 meter. Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges for alle tiltak.*

h) *Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntak kan gjøres for enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*

i) *Ved riving av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til natur-, landskaps og frilutsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.*

j) *Allmennhetens tilgang til sjø- og strandområdene må sikres.*

# KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

## § 9.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-7, pkt. 1)

### 9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for boligbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig boligbebyggelse.

a) Ved fortetting og utbygging er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=35 %.
b) Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) På tomter bebygd med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 m² BRA og maks. 50 m² BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter og 3 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.
e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten.

f) Ny bebyggelse, herunder uthusbebyggelse og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
g) Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.

Tilleggskrav for strandsonen (Sone 2, jf. vedlegg 4)

h) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
i) Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 250 m². I Sponvika er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=35, jf. 9.1.1. a), innenfor et samlet BRA på 250 m².
j) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.
k) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.

Ulvås (B15)

Ved detaljregulering av B15 Ulvås skal en eller flere traséer inn til marka sikres som turdrag med bredde og utforming som legger til rette for enkel adkomst til sti- og veinettet i marka bakenfor[8].

### 9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for fritidsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig fritidsbebyggelse.

a) Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenhet per eiendom.
b) Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m². Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m² BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, anneks og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller platting med et samlet areal på inntil 40 m². Inntil 20 m² av dette arealet kan være overbygget. Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd areal.
c) Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidsbolig, og 3 meter mønehøyde for uthus, bod og anneks. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
d) Takterrasse tillates ikke.
e) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b. Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.

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

f) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås. Sprengning er kun tillatt der det gir en vesentlig bedre tilpasning til terrenget. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.
g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt med følgende unntak:
   - Gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn
   - Mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst
   - Andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst, under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres
h) Høy kvalitet med hensyn til materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom det er gitt tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.
j) Fritidsbebyggelse skal ikke oppføres i terreng brattere enn 1:4.

Tilleggskrav for fritidsbebyggelse i strandsonen (Sone 2, jf. vedlegg 4)

k) Maksimalt tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom er 90 m².
l) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
m) Maksimalt tillatt mønehøyde i eksponert retning mot sjøen er 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 meter. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m i eksponert retning mot sjøen. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus i strandsonen er 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
n) Det er ikke tillatt å innrede kjøkken eller våtrom i uthus.
o) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres.
p) Det er ikke tillatt å opparbeide frittliggende terrasser, uteplasser eller gressplen.
q) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.

### *9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2*

*Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.*

*a) Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.*
*b) I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider arealgrensene i pkt. 9.1.2 ovenfor, og hytta/eiendommen tilkobles et godkjent avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et tilbygg på inntil 5 m² for å etablere et bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
*c) Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom, gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet. Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille krav om at antall bygninger reduseres.*

d) *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde, uten at dette er vurdert i forhold til det omkringliggende området. Dette gjelder også ved riving og gjenoppbygging.*

### 9.1.4 Sentrumsformål (1130)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til sentrumsformål i plankartet med underformål nåværende eller framtidig sentrumsformål.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i sentrumsfunksjonen og omkringliggende bebyggelse.

### 9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting.

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum[9].

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende virksomheter utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=60.

### 9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

Områder avsatt til fritids- og turistformål gjelder virksomhet som drives i en kommersiell sammenheng.

a) Bråtorp (BFT1) kan benyttes til campingplass og utleiehytter.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

### 9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig råstoffutvinning.

Ved avvikling av drift skal det utarbeides en rehabiliteringsplan/miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

[9] Jf. regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.

### 9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende næringsbebyggelse utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=50.

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[10]

Området kan benyttes til utvidelse av næringsvirksomhet som er direkte knyttet til og avhengig av den eksisterende industrivirksomhet ved Saugbrugs.

Det skal utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning for nye tiltak på dette arealet. I det videre planarbeidet skal interessene knyttet til blant annet edelløvskogen, rødlistearter, landskap, friluftsinteresser og tilgrensede boligområder utredes og vurderes.

b) Lundestadveien 4 - Del av gnr./bnr. 4/1 og 4/159 - (BN36, G83)

Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten, jf. § 2.2.1. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

***Retningslinjer:***

*Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.*

*I reguleringsplanen må behovet for eventuell utvidelse av offentlig vei sikres i plankart og bestemmelser.*

*Ved eventuelle søknader om dispensasjon må hensynet til mulig behov for utvidelse av offentlig vei sikres.*

### 9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

Retningslinjene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig idrettsanlegg.

***Retningslinjer:***

*Kunstgressbaner skal planlegges slik at drift og etterfylling av granulat skjer på en miljømessig forsvarlig måte som ikke medfører spredning av granulat til omgivelsene. Anleggelse av nye baner som baserer seg på bruk av gummigranulater bør ikke tillates.*

### 9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig «andre typer bebyggelse og anlegg».

[10] Jf. brev av 11.2.2022 fra Halden kommune, brev av 22.6.2022 fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommunes vedtak av 3.6.2022 (sak 141/2022)

a) Småbåtanlegg

Ved etablering og utvidelse av småbåtanlegg må det tas hensyn til eksisterende og framtidig skipstrafikk i leden.

Det må sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tiltaket skal også vurderes med hensyn til adkomst og parkering. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall og eventuelt gjestetoalett. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy.

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømming av kloakk fra småbåter lokalisering og avbøtende tiltak gjennomføres for å forhindre helse- og miljømessige ulemper for naboer og omgivelser.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

b) Massedeponier

Lokalisering og drift av massemottak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:
Rokke (BAB7) – Renovasjonsanlegg.
Klepper grustak (BAB3) – Mottak av ikke-forurensede masser.
Store Bjørnstad (BAB1) – Mottak av ikke-forurensede masser.

***Retningslinjer:***

- *Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1.*

c) Fredriksten festning

Området omfatter festningsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjøres tiltak eller inngrep som er i strid med fredningsvedtaket eller bestemmelsene i § 10.3.1 hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

d) Åsekjær (BAB11)

Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten på Åsekjær, jf. § 2.2.1. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

***Retningslinjer:***

*Området bør benyttes til anlegg for sortering og gjenvinning av ikke-forurensede masser. Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensingsforskriften kap. 2, vedlegg 1.*

e) Rokke avfallsanlegg - Del av gnr./bnr. 100/2 (BAB12)

Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten, jf. § 2.2.1. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

***Retningslinjer:***

*Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.*

### 9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende bebyggelse. Kirkebygg kan inngå under område avsatt til grav- og urnelunder.

### 9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

Området Brekke sluser (BKB1) kan benyttes til næringsvirksomhet knyttet til klatrepark/Via ferrata (fritids- og turistformål) samt kraftproduksjon.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet i tilknytning til klatrepark/Via ferrata krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

## § 9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 2)

### 9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

Ved tiltak i uregulerte områder skal byggegrensen langs europavei, fylkesvei og riksvei i veglovens § 29 og byggegrenser fastsatt i fylkeskommunale vedtak legges til grunn.

For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

For avkjørsler til vei i uregulerte områder langs europavei, fylkesvei og riksvei skal veglovens § 40 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

Ved tiltak langs jernbanen skal byggegrensen iht. jernbaneloven § 10 legges til grunn.

### 9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

For områder omfattet av formålet *2040 Havn* i Sponvika skal fremkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy prioriteres foran fritidsfartøy. Et viktig formål med området er havneassistanse inkludert beredskap og støtte for brannvesenet, politi, redningstjeneste o.l.

## § 9.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 3)

I områder avsatt til grønnstruktur, uten underformål eller med underformål naturområde, turdrag, friområde eller park, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense området.

***Retningslinjer:***

- *Ved tiltak og skjøtsel av grøntområder skal kommunens miljø- og landbruksmyndighet kontaktes for å avklare om tiltakene kan medføre skade eller ulemper for grøntstrukturen.*

## § 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

**(Pbl. § 11-7, pkt. 5)**

### 9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

a) I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. naturmangfoldloven. Det skal tas hensyn til den allmenne ferdsel.

b) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

c) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For siloer og korntørker er største tillatte totalhøyde 18 m. For korntørker som overstiger 15 meter høyde, skal maksimalt bruksareal (BRA) være 75 $m^2$. (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).

d) Våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun. Oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen.

e) Deling av grunneiendom (inkludert kårbolig) er ikke tillatt. Unntak fra dette er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål, der dette gir en bedre driftsmessig løsning for landbruket.

f) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinteresser.

g) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

### 9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

Dersom vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det vurderes å gi dispensasjon innenfor følgende retningslinjer:

#### *9.4.2.1 Generelle retningslinjer*

*a) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.*

*b) Bebyggelse (herunder garasjer og støttemurer) må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.*

*c) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig, kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inntil totalt 1,5 m for eksisterende boligbebyggelse og eksisterende næringsbebyggelse, og 1,0 m for eksisterende fritidsbebyggelse.*

### *9.4.2.2* ***Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse***

a) *For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

*b)* *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.*

*d)* *For tiltak i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.*

### *9.4.2.3* ***Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse***

a) *For eksisterende fritidsbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en fritidseiendom, herunder tilbygg/påbygg og uthus. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

*b)* *Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m² BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m² BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.*

*c)* *Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m.*

*d)* *Takterrasser tillates ikke.*

*e)* *For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.*

### 9.4.2.4 ***Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse***

*a)* *For eksisterende næringsbebyggelse som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan det gis dispensasjon til mindre tiltak, herunder tilbygg/påbygg, lagerbygninger, garasje, carport og uthus.*

## § 9.5 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)

**(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)**

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i §§ 9.5.1-9.5.5.

### 9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder innenfor arealformål spredt boligbebyggelse (LSB) og som har eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3 nedenfor kan det på eksisterende, utbygde boligeiendommer tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer. Det er tillatt å erstatte skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det forutsettes at bebyggelsen er lovlig etablert.

### 9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse (LSB) og som er listet opp i tabellen nedenfor kan det etter søknad tillates oppføring/fradeling av boenhet/boligtomt innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3. Det skal være maksimalt èn boenhet pr. tomt. Fradelte tomter skal ikke være større enn 2 daa. Nye tomter skal legges med kantsone/ buffersone på min. 15 meter mot dyrket mark.

Omfanget og lokaliseringen av ny spredt boligbebyggelse i LSB-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

Lokalisering og antall boenheter tillatt oppført i de ulike områdene i planperioden:

| Berg/ Rokke | Bunes/ Håkenby/ Rød | Enning-dalen | Holte-grenda | Aspedam-men | Prestebakke/ Buer/Paulsbo/ Kornsjø | Ør | SUM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LSB 1, 2, 3, 4, 5 | LSB 6, 7 | LSB 20, 21, 22, 23 | LSB 15, 16 | LSB 14 | LSB 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24 | LSB 8, 9 | |
| **3** | **3** | **5** | **2** | **3** | **3** | **3** | **22** |

### 9.5.3 Felles bestemmelser

a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 $m^2$ BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 $m^2$ BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

b) Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.

c) Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.

d) For boligbebyggelse i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.

e) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

### 9.5.4 *Retningslinjer for behandling av dispensasjoner for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LSB*

*For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.*

### 9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

I området Berby-Glenne (LSF1) kan det etableres fritidsbebyggelse som skal ligge spredt. Det skal foreligge reguleringsplan før utbygging kan skje.

## § 9.6 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt næringsbebyggelse (5230)

**(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)**

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredt næringsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i § 9.6.1.

### § 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

a) I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til Inn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

b) I området Stegerød (LSN2) kan det tillates næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtilbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:

1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 $m^2$. Bo-treningsenheter skal ikke overstige 1,5 etasjer. Det tillattes pulttak, saltak og flatt tak. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

## § 9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-7, pkt. 6, jf. § 11-11, pkt. 3)

### 9.7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001)

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar allmenne friluftsinteresser, landbruk, fiskeri og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.

Utdyping av farled

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for å igangsette et prosjekt for å utdype farleden. Tiltakene krever utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel § 2.2 og pbl. § 12-1.

Merking av farled

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

#### 9.7.1.1 Ferdsel (6100)

I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt.

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

**Retningslinjer:**

- *Dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det gis tillatelse til utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.*

#### 9.7.1.2 **Småbåthavn (6230)**

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn må det tas hensyn til eksisterende og framtidig skipstrafikk i leden.

Det må sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tiltaket skal også vurderes med hensyn til adkomst og parkering. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser i henhold til tabell 2 i T-1442/2021 skal legges til grunn.

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

#### 9.7.1.3 **Drikkevann (6500)**

I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

# KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

## § 10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner
**(Pbl. § 11-8, bokstav a)**

### 10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)
Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

### 10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)
Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:
- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:
- Aktsomhetssone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- Aktsomhetssone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen
- Aktsomhetssone steinsprang (NVE)

a) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt.

b) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2) – med mulig fare for ras eller skred - skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

### 10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:
- Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken
- $Q_{dim}$ langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden.

Hensynssone H320_2 består av:
- Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- 200-årsstormflo i 2050 (Kartverket)

a) Innenfor fareområdet H320_1 – med påvist fare for flom - er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

b) Innenfor fareområdet H320_2 - med mulig fare for flom - er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

c) I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet. Det skal sikres at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader, jf. også TEK17 § 7-1.

### 10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

### 10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

Innenfor faresoner, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

### 10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

## § 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)

### 10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Innenfor området «Leiren/Haug» kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.

### 10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

### 10.2.3 Båndleggingssoner – Vedtak etter plan- og bygningsloven (H740) eller andre lover

Innenfor hensynssone-båndlegging kan det på Brattøya, Ulveholtet og i Schultzedalen ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern- eller friluftsområde.

Øvrige båndleggingssoner er kraftlinjer som er konsesjonspliktige, jf. også 10.1.4. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

## § 10.3 Hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser (Pbl. § 11-8, bokstav c)

### 10.3.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

*Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:*

- *NB!-områder (Byer og tettsteder med kulturmiljø av nasjonal interesse)*
- *KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)*
- *Regionalt viktige kulturmiljøer jf. temakart i fylkesplan for Østfold 2018, med enkelte tilpasninger*
- *Enkelte lokalt viktige kulturmiljøer, videreført fra hensynssone H570/H550 i kommuneplan for Halden 2011*

*Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.*

*Det skal tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.*

*Generelle bestemmelser for kulturmiljøer skal vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø, jf. kap. 5.*

### 10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

*Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:*

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*

- *Viktige motorveilandskap langs E6*

*Innenfor hensynssone landskap skal det tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.*

### 10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

*Innenfor område angitt som hensynssone friluftsliv skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftslivet er i tråd med formålet.*

*Ved område- eller detaljregulering bør det for arealer som ligger innenfor hensynssone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstinett, adkomst til markaområder, strandsone mv.*

### 10.3.4 Hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser (Pbl. § 11-8 c)

*Innenfor område angitt som hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser skal en unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.*

*Deler av Tobroåsen ønskes tilrettelagt for senere næringsutvikling. Ved planlegging av masseuttak må det gjøres prinsippavklaringer som ivaretar begge typer bruk.*

## § 10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging (Pbl. § 11-8 f)

Brødløs

Innenfor sonen H810 - Brødløs skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring av felles utbygging, samt løsninger for gjennomgangstrafikken. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer strategier og videre planprosess.

***Retningslinjer:***

*Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Planen skal sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet. Lokalisering av funksjoner innenfor området skal vurderes uavhengig av feltinndeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grøntstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy utnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for framtidens befolkning.*

Øberg

Innenfor hensynssone H810 Øberg er formålet med området deponi. Det kreves felles planlegging gjennom en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal gi anledning til å fylle ikke-forurensede jord- og steinmasser som ledd i landskapsrestaurering. Det skal tas særskilte hensyn til eksisterende nedlagte deponi, slik at tiltak ikke gir økt fare for spredning av eksisterende, forurensede masser. Reguleringsplanen skal videre sikre transportruter som i minst mulig grad har negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse og friluftsinteresser.

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

# KAP. 11 REKLAME OG SKILT

## § 11.1 Definisjoner

Med skilt menes alle innretninger for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden. Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke. Spesifisert definisjon på skilt framgår av vedlegg 3.

## § 11.2 Generelle bestemmelser (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

### 11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

Skilt og lignende innretninger skal ha størrelse, farge, utforming og funksjon som ikke er skjemmende. Skilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

### 11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger.

### 11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Reflekser og blending skal unngås. Ved flere skilt på samme bygning skal det benyttes samme type lyskilde.

### 11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

### 11.2.5 Universell utforming

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til tilgjengelighet.

### 11.2.6 Krav til skiltplan

For bygninger med flere virksomheter som ikke har godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

### 11.2.7 Transportmiddelskilt

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen.

## § 11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

### 11.3.1 Virksomhetsskilt

Det er kun tillatt med ett virksomhetsskilt på fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Dersom en virksomhet har to eller flere inngangspartier, kan det vurderes å tillate flere enn ett virksomhetsskilt på fasade. Virksomhetsskilt på fasade ut over dette tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foliering på vindusflater. Folien kan ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

Virksomhetsskilt som frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

Virksomhetsskilt på fasade skal fortrinnsvis plasseres over virksomhetens hovedinngang. Virksomhetsskilt skal ikke dominere bygningens fasade og skal maksimalt dekke halvparten av den horisontale fasadelengden. Ved bruk av uthengsskilt skal skiltet ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På verneverdig bygninger/bygningsmiljøer skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter. På næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning.

### 11.3.2 Reklameskilt

Det er ikke tillatt med reklameskilt på fasade, tak eller markiser. Det er heller ikke tillatt med reklame som uthengskilt eller løsfotreklame.

Frittstående reklameinnretninger som skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Reklameskilt som foliering av vindusflater er tillatt forutsatt at reklamen ikke dekker mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

### 11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

# VEDLEGG

**Vedlegg 1a og 1b:**
Lister over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

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

**Vedlegg 2:**
Oversikt over innholdet i ulike arealformål

**Vedlegg 3:**
Definisjoner på skilt

**Vedlegg 4:**
Illustrasjon over byggegrense mot sjø/100-metersgrense og strandsone, samt sone 1-3

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

**VEDLEGG 1a og 1b**

**Vedlegg 1 a) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar mellom kommuneplanen og reguleringsplanen.** Reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid.

| Reguleringsplan | Plan-Id. | Vedtatt |
|---|---|---|
| Måstad | G-122 | 21.10.1977 |
| Et areal av Augustaborg | G-124 | 10.02.1967 |
| Sommerro | G-168 | 11.10.1978 |
| Solli | G-180 | 29.10.1979 |
| Eklund | G-181 | 29.10.1979 |
| Del av Folkvang | G-189 | 26.03.1980 |
| Del av gnr.165 bnr.25, Øberg II | G-229 | 16.12.1983 |
| Bekkensten | G-258 | 04.03.1986 |
| Nordre Karrestad | G-266 | 20.02.1986 |
| Del av Leiret, Nybo | G-267 | 06.05.1986 |
| Bittebo, 60/176 | G-268 | 02.09.1986 |
| Felt E, Stenrød vest | G-269 | 28.04.1986 |
| Felt M, Stenrød vest | G-273 | 02.09.1986 |
| Busterudkleiva 56, gnr 141 bnr 90 | G-287 | 27.10.1987 |
| Bebyggelsesplan for Stangeløkka | G-290 | 14.11.1988 |
| Viks Risum | G-291 | 28.04.1987 |
| Del av Risum skog / Slavekirkegården | G-294 | 24.11.1987 |
| Del av gnr.165 bnr.25 – Øberg | G-299 | 09.03.1976 |
| Lilja | G-303 | 18.02.1988 |
| Stenrød nord III | G-309 | 22.06.1988 |
| Del av Flateby industriområde | G-312A | 20.06.2002 |
| Lilja / Tossehullet | G-319 | 09.03.1989 |
| Harekas | G-321 | 09.03.1989 |
| Strupe Idrettsanlegg | G-325 | 28.09.1989 |
| Bjørklund II | G-343 | 14.02.1991 |
| Bergheim | G-348 | 16.06.1994 |
| Fredriksten golfpark | G-349 | 19.12.2002 |
| Schulzedalen nord | G-351 | 08.09.1994 |
| Næridsrød nord | G-352 | 28.06.2000 |
| Elgåfossen, Enningdalen | G-353 | 09.03.1995 |
| Buerskogen camping | G-354 | 09.03.1995 |
| Del av Eklund | G-360 | 11.10.1996 |
| Hyttefelt Sponvika | G-362 | 14.11.1995 |
| Løvås boligområde | G-366 | 16.06.1994 |
| Brønnhøyden | G-372 | 01.03.2007 |
| Fagerholt | G-378 | 25.03.1999 |
| Brattøya | G-383 | 02.03.2000 |
| Gang-og sykkel vei langs BRAvn. | G-387 | 22.11.2001 |
| Grimsrødhøgda, Fv 921; gang, og sykkel vei | G-389 | 06.03.2002 |
| Rødsveien-Nini RollAnkers vei Rv 104-fortau | G-390 | 30.05.2002 |
| Halden fengsel | G-391 | 27.02.2003 |

| | | |
|---|---|---|
| Fjellknattveien 9B | G-393 | 27.05.2004 |
| Karrestad | G-514 | 05.02.1973 |
| Veden | G-541 | 22.06.2000 |
| Kringsjå terrasse | G-542 | 24.06.1998 |
| Del av Høstbakken | G-544 | 26.06.2001 |
| Del av Rv. 104 v/Svingen | G-545 | 26.06.2001 |
| Løvås II | G-546 | 26.04.2001 |
| Knardalåsen | G-547 | 25.05.2000 |
| Gimle skole | G-552 | 14.09.2000 |
| Solbakken boligfelt | G-555 | 31.05.2001 |
| Eks.E6, delområde Sponvikveien-Svingenskogen | G-560 | 03.10.2002 |
| Høyskoleområdet Remmen | G-562 | 30.05.2002 |
| Oskleiva 40-42B | G-563 | 08.12.2003 |
| Høstbakken II | G-564 | 12.06.2003 |
| Stenrød nord IV | G-565 | 03.04.2002 |
| Brekkerød del 1 | G-568 | 16.12.2004 |
| Bru over jernbane ved Buer | G-570 | 20.06.2002 |
| Knardalåsen, del 2 | G-571 | 20.11.2003 |
| Bukteløkka | G-573 | 17.06.2004 |
| Omregulering for del av Augustaborg II | G-574 | 26.02.2004 |
| Lille Edet | G-575 | 30.09.2004 |
| Klepper grustak | G-576 | 16.06.2005 |
| Løvåsen | G-577 | 01.04.1981 |
| Solheim | G-579 | 29.09.2005 |
| Grinda | G-581 | 29.09.2005 |
| Frydenlund I | G-582 | 29.09.2005 |
| G/s-vei langs Rv 21 Svinesundsveien | G-584 | 16.02.2006 |
| Del av Rokkeveien (Rv 22) | G-585 | 03.11.2005 |
| Del av Isebakke | G-586 | 16.02.2006 |
| HIØ Remmen, tilleggsareal | G-587 | 03.11.2005 |
| Iddeveien næringsområde | G-588 | 03.11.2005 |
| Busterudkleiva 54 | G-590 | 29.09.2005 |
| Stenrød øst 2 | G-591 | 15.12.2005 |
| Skansen boligområde | G-594 | 23.11.2006 |
| Asakåsen | G-596 | 23.11.2006 |
| Flatebyåsen | G-598 | 15.06.2006 |
| Del av Lilja / Tossehullet | G-601 | 15.12.2005 |
| Fuglesangen boligfelt | G-602 | 14.02.2008 |
| Brekkerød II | G-603 | 15.04.2008 |
| Grimsrødhøgda boligfelt | G-605 | 23.11.2006 |
| Svalerødkilen | G-606 | 23.11.2006 |
| Brekkerød / Strupe boligområde | G-607 | 14.02.2008 |
| Sofienberg, Ystehede | G-609 | 19.10.2006 |
| Aspedammen nord | G-610 | 09.04.2006 |
| Hovsfjellet | G-613 | 29.09.2005 |
| Fagerholt II | G-615 | 17.03.2005 |
| Bebyggelsesplan for Bueveien | G-617 | 21.11.2005 |

| | | |
|---|---|---|
| Leiren bebyggelsesplan | G-620 | 25.11.2008 |
| Sollihøyda 2 | G-621 | 28.06.2007 |
| Mindre endring v/rundkjøring Rv 21-Knivsøveien. | G-624 | 15.09.2009 |
| Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn. | G-625 | 26.03.2009 |
| Rokke avfallsplass | G-629 | 10.02.2011 |
| Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1 | G-630 | 16.06.2009 |
| Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien | G-632 | 08.10.2007 |
| Del av rv.21 Løkkeberg-Sørli | G-633 | 28.05.2009 |
| Brekkerød II, ny adkomst | G-639 | 14.04.2011 |
| Statlig kontrollområde Svinesund | G-640 | 04.06.2003 |
| E6 Riksgrensen-Svingenskogen | G-641 | 03.10.2002 |
| E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen | G-642 | 18.12.2003 |
| Lille Erte-Holevannet | G-643 | 10.11.2011 |
| Hovsfjellet (mindre endring) | G-646 | 28.10.2010 |
| Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru. | G-653 | 28.05.2009 |
| Bratner øst bebyggelsesplan | G-655 | 22.01.2003 |
| Gammel vektstasjon ved Fv 118 | G-657 | 18.10.2012 |
| Gnr 50 bnr 1, Englekor | G-663 | 10.11.2011 |
| Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg | G-664 | 26.06.2014 |
| Brattås | G-666 | 11.12.2014 |
| Fresenius kabi | G-668 | 15.11.2012 |
| Leiren, utvidelse av barnehage | G-672 | 02.05.2013 |
| Holteødegården | G-673 | 29.08.2013 |
| Eskeviken, B22 og B23 | G-674 | 12.05.2016 |
| Os allé 4,9,11 og 13 | G-675 | 29.08.2013 |
| Svinesundsparken, ny adkomst | G-676 | 18.06.2015 |
| Brødløs torg | G-678 | 18.10.2012 |
| Båstadlund arbeids og aktivitetssenter | G-682 | 11.02.2016 |
| Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole | G-683 | 11.09.2014 |
| Detaljregulering Tørka-Tistedal. | G-684 | 07.12.2017 |
| Tosterødberget v g skole | G-686 | 09.04.2015 |
| Detaljregulering  Grinda II | G-689 | 18.06.2015 |
| Del av Lille Edet | G-690 | 09.04.2015 |
| Detaljregulering for Oreid vest. | G-692 | 15.06.2017 |
| Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19. | G-693 | 14.04.2016 |
| Detaljregulering for Rishaughøgda | G-695 | 21.06.2018 |
| Detaljregulering for Svingen pukkverk | G-696 | 03.11.2016 |
| Områderegulering for Ulveholtet. | G-697 | 10.12.2015 |
| Detaljregulering for RV.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate | G-698 | 10.12.2020 |
| Svinesundsparken nord | G-701 | 08.09.2016 |
| Detaljregulering for Idd Kirke | G-705 | 14.02.2019 |
| Orødvn 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl. | G-706 | 15.02.2018 |
| Idd skole | G-707 | 18.05.2017 |
| Konglelund - Detaljregulering | G-709 | 12.05.2022 |
| Detaljregulering for Bergheim demenssenter | G-711 | 14.09.2017 |
| Detaljregulering for Fredriksten Festning | G-712 | 22.03.2018 |
| Detaljregulering for Rødnabbene | G-713 | 10.12.2020 |

| | | |
|---|---|---|
| Detaljregulering for Gang- og sykkelvei langs Hovsveien | G-715 | 14.05.2019 |
| Detaljregulering for Aspeveien 1A | G-717 | 20.06.2019 |
| Detaljregulering for Tista Senter | G-720 | 10.12.2020 |
| Detaljregulering for Saugbrugs vest | G-722 | 19.11.2019 |
| Detaljregulering for Remmen studentby | G-723 | 14.05.2020 |
| Detaljregulering for Torpedalsveien 55 | G-724 | 14.05.2020 |
| Os skole og idrettsanlegg | G-728 | 04.03.2021 |
| Brannstasjon, Remmen | G-730 | 10.02.2022 |
| Østerbo Gnr 134 bnr 3 | G-732 | 26.04.2007 |
| Nexans - Detaljregulering | G-733 | 09.12.2021 |

**Vedlegg 1 b) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut, men kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid**

| Reguleringsplan | Plan-Id. | Vedtatt |
|---|---|---|
| Nordre Flatskjær, gnr 23 bnr 8 | G-298 | 18.02.1988 |
| Langholmen turistsenter | G-356 | 03.11.1994 |
| Eiendommen Bakke m.fl | G-376 | 20.05.1999 |
| Røsneskilen øst | G-595 | 23.11.2006 |
| Detaljregulering for Veden | G-616 | 14.12.2017 |
| Søby gård gnr 23 bnr 15 | G-618 | 15.06.2006 |
| Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8. | G-622 | 30.04.2003 |
| Mørvikodden hyttefelt | G-626 | 14.04.2011 |
| Del av Røsneskilen øst | G-636 | 18.12.2008 |
| Skriverøya steinbrudd | G-648 | 17.03.2011 |
| Ystehedeneset | G-656 | 11.09.2014 |
| Sanderød båthavn | G-665 | 07.11.2013 |
| Steigen hyttefelt | G-667 | 09.04.2015 |
| Oscar Torp Heimen | G-680 | 28.05.2014 |
| Fjordveien 7 | G-719 | 14.11.2019 |

## VEDLEGG 2

## Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

### Bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder internt i området inngår i formålet. For øvrig omfattes nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

**Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse**

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, slik som kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon / vegserviceanlegg, samt annen næring som bl.a. messehall, konferansesenter og forskningssenter/-park. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes.

**Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål**

Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.

**Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter**

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.

**Bebyggelse og anlegg – Forretninger**

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer.

**Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting**

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, helse- /omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, kirker/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, samt annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner. Med «tilhørende funksjoner» menes blant annet etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner.

**Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning**
Formålet omfatter uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Med uttakene følger i alminnelighet også behov for veier og fyllinger, og deponi av rene masser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen.

**Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg**
Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfanlegg, motorsportanlegg, skytebane, samt andre idrettsanlegg. Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rulleskiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningssentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

**Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål**
Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøyelsespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

**Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund**
Formålet grav- og urnelund omfatter krematorium og nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

**Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg**
Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep, slik som godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (båtopplag på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrenginngrep.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn**
Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn**
Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur**
Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

### Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønsteret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

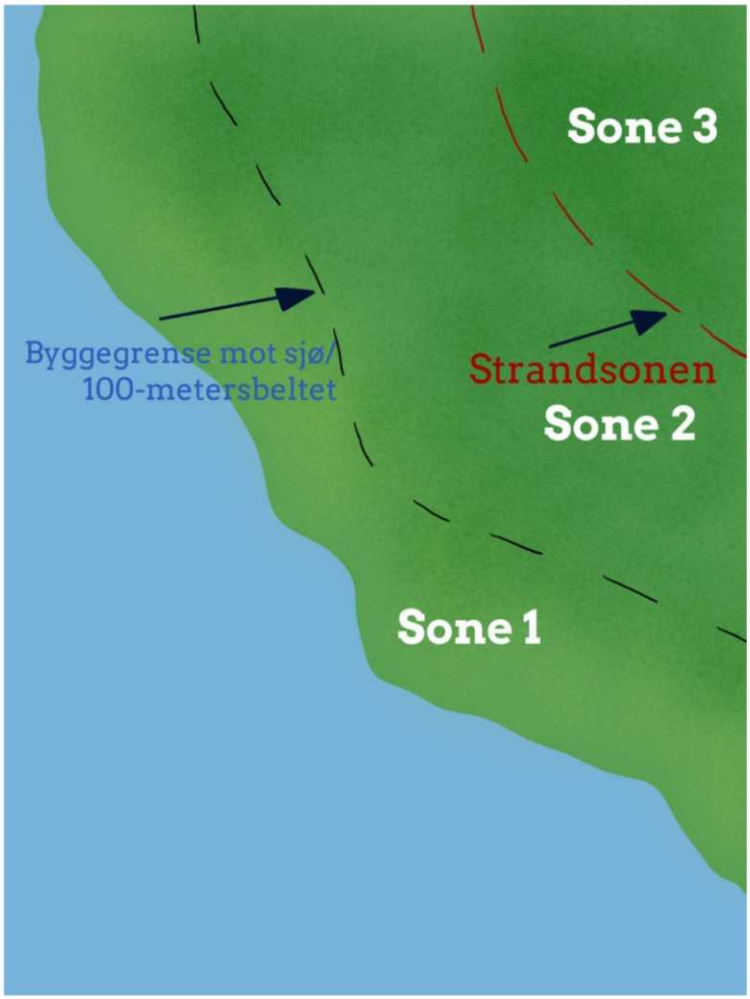
### Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

## VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
- *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
- *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
- *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
- *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)*
- *Lys-skilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet*
- *Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg*
- *Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg*
- *Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame*
- *Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende*
- *Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning*
- *Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé*
- *Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap*
- *Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)*
- *Takskilt: skilt montert på/over takgesims*
- *Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden*
- *Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu*
- *Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet*
- *Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning*
- *Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil*
- *Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.*

**VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen**




**Sone 1:**
Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

**Sone 2:**
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

**Sone 3:**
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

**Definisjoner:**

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):
*Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.*

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):
*Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.*

## VEDLEGG 5:

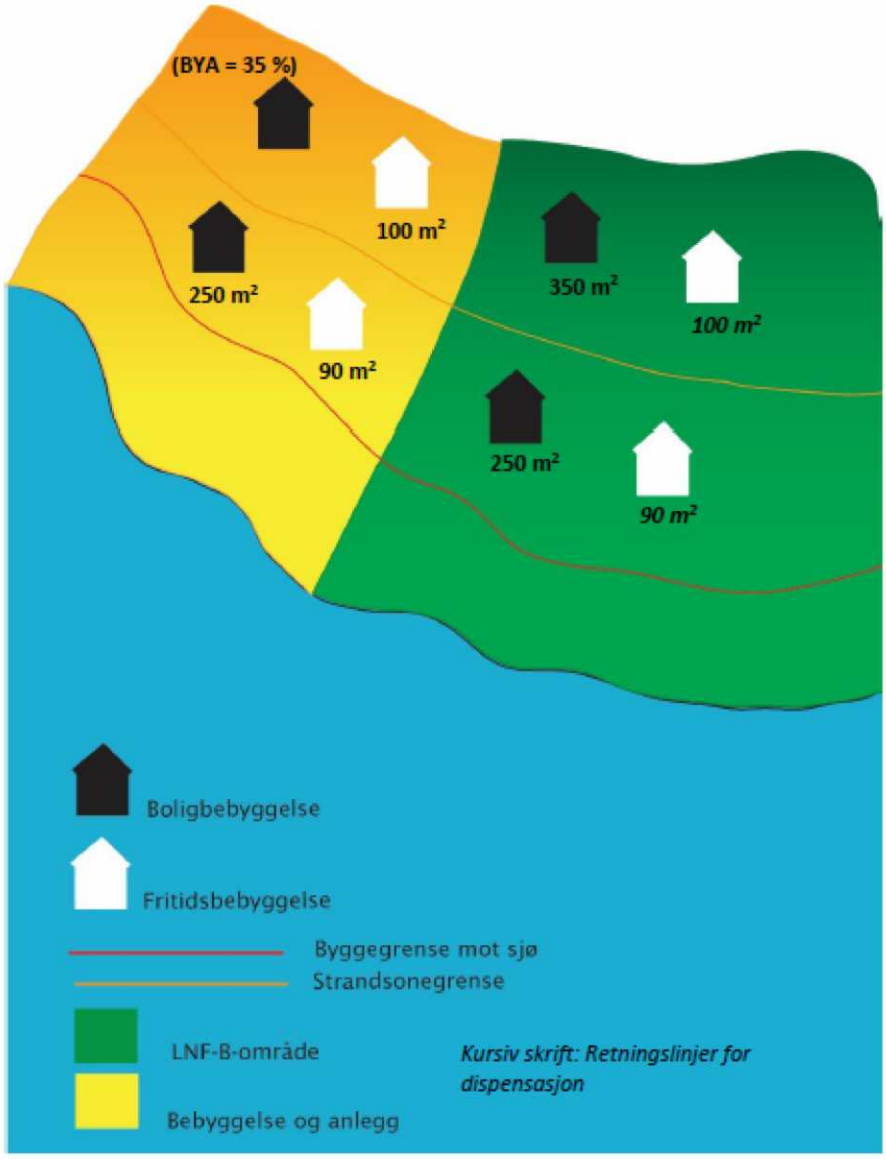
### Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

| FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER | Sone 1 | Sone 2 | | Sone 3 | | Sone 3 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Innenfor byggegrense mot sjø* | *Mellom bygge- og strandsonegrense* | | *Utenfor strandsonen* | | *Utenfor strandsonen* | |
| | **GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL** | **LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG** | | **BEBYGGELSE OG ANLEGG** | | **LNF-SPREDT** | |
| **TEMA**<br>**BESTEMMELSE/RETN.LINJE** | **FRITIDSBOLIG**<br>§ 8.2.3 | **BOLIG**<br>§ 9.1.1<br>§ 9.4.2.2 | **FRITIDSBOLIG**<br>§ 9.1.2<br>§ 9.4.2.3 | **BOLIG**<br>§ 9.1.1 | **FRITIDSBOLIG**<br>§ 9.1.2 | **BOLIG**<br>§ 9.5.3 | **FRITIDSBOLIG**<br>§ 9.4.2.3 |
| | **IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE** | | | | | | |
| Samlet maks. BRA ($m^2$) pr eiendom | ***80*** | **250** | **90** | | **100** | **350** | ***100*** |
| Uthus maks. ant. BRA ($m^2$) | ***15*** | **50 pr stk.** | | **50 pr stk** | **15** | **150** | ***15*** |
| Møneh./gesimshøyde (m) | | | | **9/8** | | **9/8** | ***6/5*** |
| Møneh. eksponert retn. (m) | ***5,5*** | | **5,5** | | | | |
| Møneh. uthus maks. (m) | ***3*** | **5** | **3** | **5** | | | |
| Pulttak/flatt tak (m) | ***4*** | | **4** | | | **9** | |
| Fasadelengde maks. (m) | ***12*** | | **14** | | | | ***14*** |
| % BYA | | **35 %** | | **35 %** | | | |
| Terrasse, platting ($m^2$) | | | | | 40 | | |

*Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon*

**VEDLEGG 5:**

## Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål



## VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

*Om bestemmelser og retningslinjer*

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

*Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen*

I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «*er tillatt*» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 69 | **Bruksnr.** | 279 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Våkemark 4A, 1786 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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | G-KPLAN |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2035. |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 04.03.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 484 $m^2$<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende<br>**Områdenavn** BA30 |

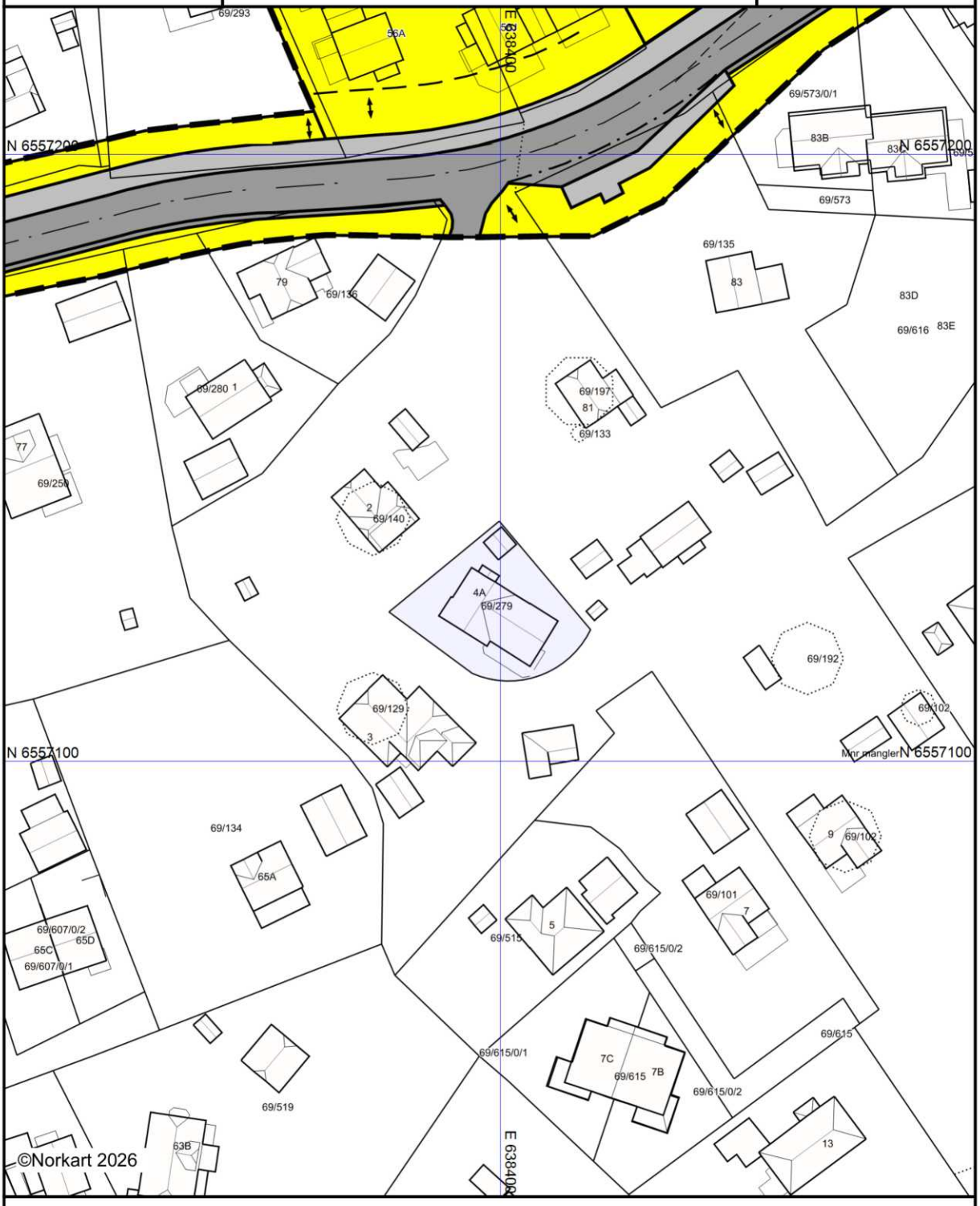
Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 69/279
Adresse: Våkemark 4A
Utskriftsdato: 02.06.2026
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

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

*Bygningsmessige anlegg*

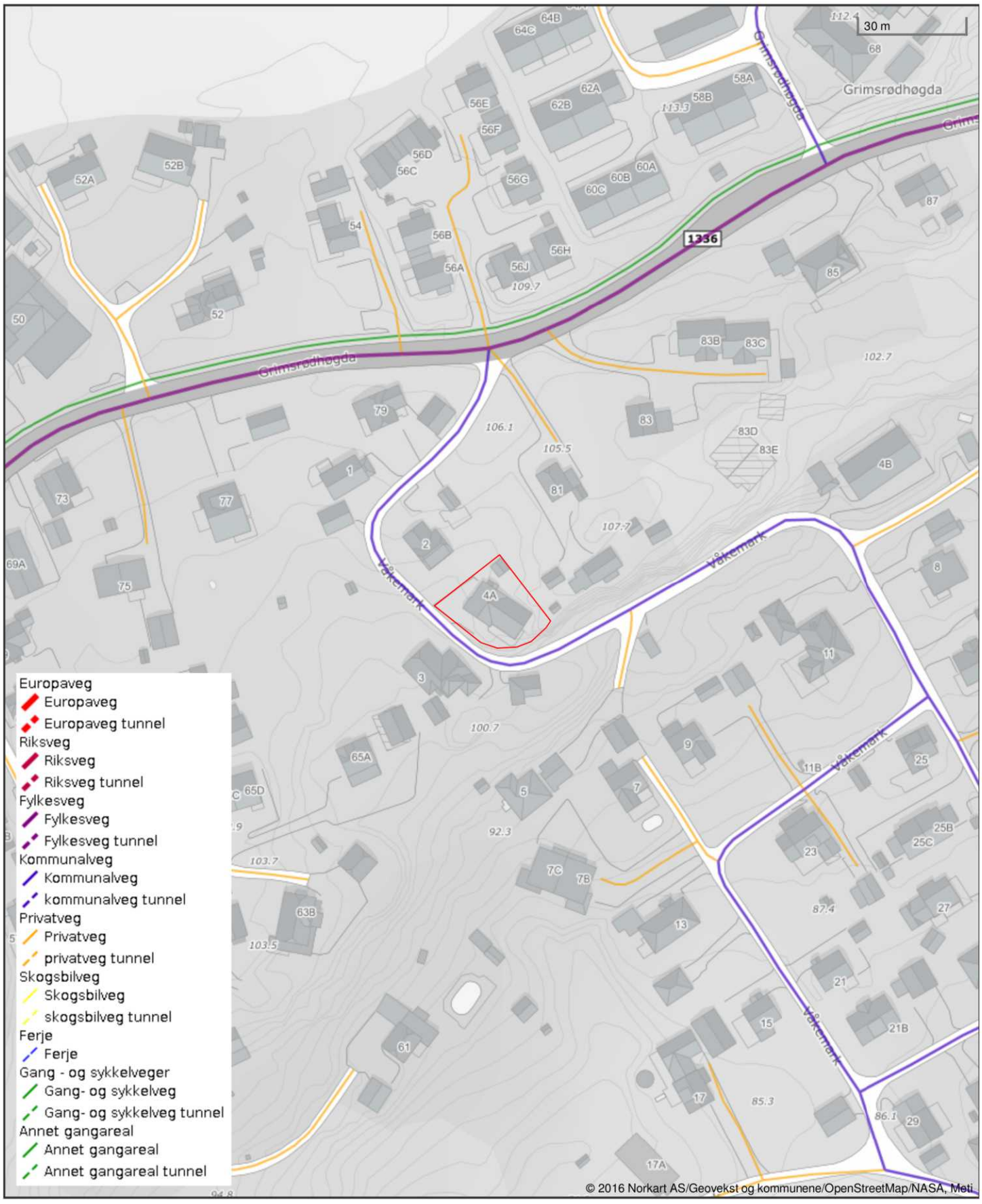
- Vegg frittstående

*Bygninger*

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 02.06.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 69/279//




*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: 02.06.2026

# 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. | 69 | Bruksnr. | 279 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 237877498 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 145071046 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Våkemark 4A, 1786 HALDEN |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 3 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| 1/etg. stue | Ukjent | Aduro A/S | Aduro |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 21.10.2022 | Tilsyn | 21.10.2022 | Etterkontroll |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 237877498*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6277497932 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 145071046 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Våkemark 4A, 1786 HALDEN |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6277497932.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 237877565 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 145071038 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237877565.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 237877514 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 145071046 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Ferdigattest | **Bruksenhetsadresse** | Våkemark 4A, 1786 HALDEN |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237877514.

**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.

Ordre: **92568**

Eiendom: **3101-69/279/0**
Våkemark 4A
1786 Halden

# SEPLF0001 Formuesverdi eiendom

, :

**Levert til kunde**
Formuesverdi kan dessverre ikke bestilles for denne eiendommen. Du vil ikke bli belastet for dette produktet.

# Våkemark 4A

Nabolaget Grimsrødhøgda-Oskleiva - vurdert av 34 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Gimle skole (1-7 kl.)<br>251 elever, 13 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Tistedal skole (1-7 kl.)<br>294 elever, 14 klasser | 4 min<br>2.5 km |
| Os skole (1-7 kl.)<br>230 elever, 14 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>335 elever, 15 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)<br>344 elever, 14 klasser | 7 min<br>3.7 km |
| Halden vgs - avd. Porsnes<br>1200 elever, 61 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Halden vgs - avd. Risum<br>400 elever | 9 min<br>5.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Våkemark<br>Linje 35 | 2 min<br>0.1 km |
| Halden stasjon<br>Linje RE20 | 7 min<br>3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Bollerød Fus barnehage (0-5 år)<br>50 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Halden Montessori barnehage (1-4 å...<br>15 barn | 17 min<br>1.4 km |
| Asak kulturbarnehage (1-5 år)<br>50 barn | 19 min<br>1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Næridsrød | 4 min |
| Rema 1000 Busterudgate | 5 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 | 7 min |
| Apotek 1 Svanen Halden | 6 min |
| Halden Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Gimlejordet ballbane | 19 min |
| Gimle skole | 20 min |
| SKY Fitness Halden | 6 min |
| Timeout Energy Club | 6 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

—

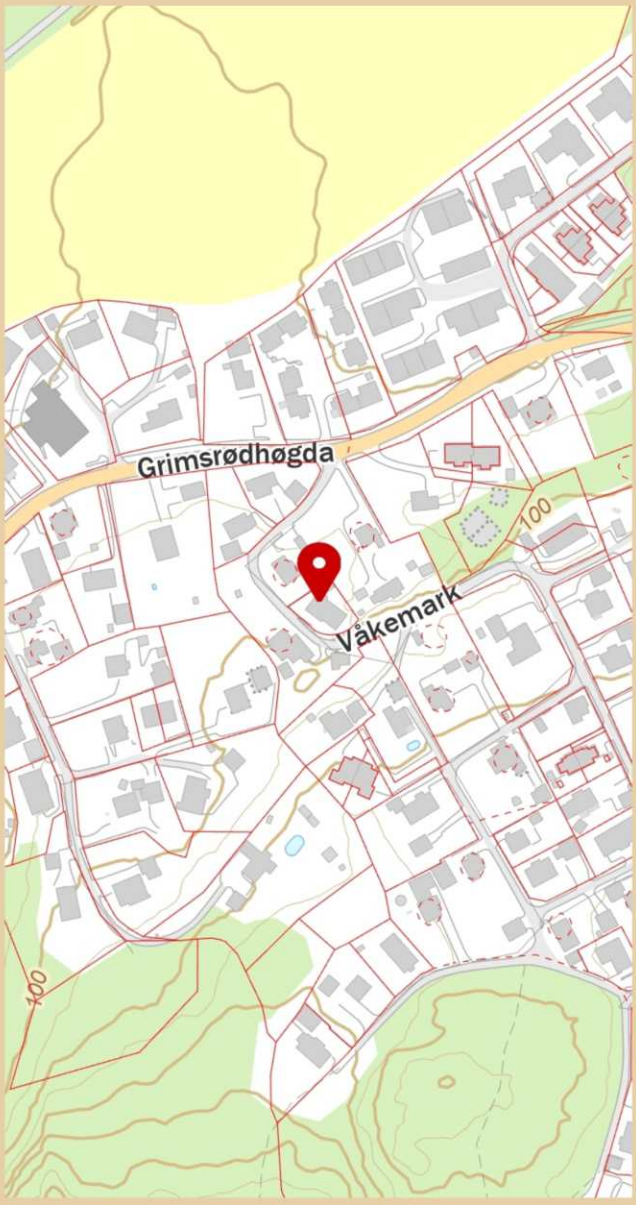
**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Våkemark 4 A, 1786 Halden
Gnr. 69, Bnr. 279, Halden kommune.

**Oppdragsnummer:**
147260065


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

**Saksbehandler:** Bjørn-Andrè Hafsrød

**Telefon / Mobil:** 69 17 92 90 / 995 33 420

**E-post:** bjorn-andre.hafsrod@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.

---