PRIVATMEGLEREN
HALDEN

FLØBERGVEIEN 7

Vedlegg

Egenerklæringsskjema til selger

Rapport takstmann

E-takst

Energiattest

Grunnbok med servitutter

Meglerpakke Halden kommune med tegninger

Ligningsverdi

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.	147260068
Addresse	Fløbergveien 7		
Postnr.	1765	Sted	HALDEN
Selgers navn	Anne Marie Hide		
Selgers navn	Hans Magnus Hide		

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Polise/avtalenr.:

2009057

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

13 år

Når kjøpte du eiendommen?

2013

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert vannklosett etter innlegging av vann

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Espen Holm. Hvaler VVS, 1680 Skjærhalden

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Installasjon av vann og avløp, Ole og Peder Ødegaard.installering av varmekabel vannrør og Tjømemuffe

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
A M
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elsikkerhetsdokumentasjon og Samsvarserklæring

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

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

Nytt tak i 2008 i følge forrige eier

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forestått av eier i 2008

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

reisverk på påbygg

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

isolasjon og panelering

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Halden og Enningdalen Bygdeservice SA

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Økt el kapasitet 2009varmekabel vannrør og Tjømemuffe ifm. koping til offentlig vann og kloakk 2015ny strømmåler 2018

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.06.2026

Signert av *Anne Marie Hide*

Signert av *Hans Magnus Hide*

Initialer selger:
A M
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Fløbergveien 7 , 1765 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 200, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1055 **Eiendomsverdi ref nr:** PY9629

Foretak: TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS

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

Takstmann & Byggmester Pedersen As

Takst, bygg og eiendomstjenester



Rapportansvarlig

Torstein Haakenstad Pedersen

post@takst-bmp.no

928 59 490

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
Fritidsboligen er opprinnelig oppført i 1968 og fremstår som en normalt vedlikeholdt fritidsbolig med flere gjennomførte oppgraderinger og moderniseringer. Bygningen har en normal standard sett opp mot alder, byggeskikk og bruk som fritidsbolig.
Det er registrert avvik og vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler, hovedsakelig knyttet til alder, værslitasje og konstruksjonsløsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. De mest vesentlige forholdene i rapporten er knyttet til badet, hvor det er registrert flere alvorlige avvik, samt enkelte HMS-forhold relatert til fallsikring og brannsikkerhet.
Samlet vurderes eiendommen å være i forventet teknisk stand ut fra byggeår og konstruksjonsmåte, men kjøper må påregne løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.
Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

BYGGEMÅTE
Fritidsbolig oppført med pilarer mot grunnfjell. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegg i bindindsverk, kledd med stående kledning, liggende kledning i trekant over etasjeskille. Vinduer og dører i malte trekarmer, med forskjellige aldre og utførelser. Taket er saltak, utvendig tekket med taksteinsimiterte stålplater. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Terrasse mot sør ved inngangsparti. Bjelkelagskonstruksjon fundamentert på søyler mot fjell. Terrassebord med avrenning mellom bordene. Rekkverkskonstruksjoner og skjermvegger i tre. Terrasse oppført med trekonstruksjoner over terreng. Gulv er utført med terrassebord av tre og rekkverk er utført i trekonstruksjoner. Under terrassen er bærekonstruksjoner og fundamentering delvis synlig og kontrollert fra tilgjengelige områder. På terrassen er det etablert utepeis i murkonstruksjon.

Det er ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør datert 2005. Ytterdør vurdert som en eldre dør.
Bygningen har saltak med trekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft/krypeloft. Det er registrert enkelte spalter mindre i takutstikk ved entre, og ventiler i gavl for enkel ventilering.

Det er en luke i undertaket fra terrassen, men også her er det festet insektsnetting, og det er svært begrenset tilgang til vurdering av konstruksjonen. Loftet har svært begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet.

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Det har ikke vært mulig å verifisere takets undertak, da selve taktekkingen er skrudd fast.

Over boden er det tekking med takpapp. Takrenner og nedløpsrør er i plastbelagt stål. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Det er en utvendig tretrapp fra terrassen mot sør og ned til terrenget.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.
Det er utført stikktaking mot kledninger.

Vinduene er malte, med 1-lags glass, 2-lags isolerglass og 1+1-lags glass.
Det er ulike aldre og utførelser på vinduene. Det finnes eldre vinduer med 1+1-lags glass og enkeltglass, samt oppgraderte vinduer med 2-lags glass, datert 2011 og 2018.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er utført stikkprøvekontroll med krysslaser for vurdering av planavvik. Målingene viser lokale høydeforskjeller og planavvik som er vanlig i eldre trekonstruksjoner.
Det er registrert noe forskjellige oppbygginger mellom tilbygde deler og hoveddelen av boligen.

Det er et åpent kryprom under boligen, som er vanlig utførelse for denne typen fritidsbolig. Det er forskjellig utførelse mot undersiden av etasjeskillet, da deler
av boligen er tilbygget. Undersiden består av trebord og spongulv, mens enkelte områder har asfaltplater.
Det er gjennomlufting, da det er åpent under boligen.
Det er fjell som utgjør grunnen i det åpne kryperommet.

Boligen ligger i et område med høy radonaktsomhet ifølge NGUs kartgrunnlag. Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller dokumentasjon på radonreduserende tiltak.

1. etasje:
GULV - Belegg på bad, laminat i gang, tregulv øvrige rom.
VEGGER - Tapet på bad, trefiberpalter gang, panel øvrige rom.
HIMLING - Trefiberi gang, panel øvrige rom.

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

OPPVARMING
- Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Det er innredet et rom som bad i boligen, men det er ikke etablert sluk i rommet, slik det kreves for våtrom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for rommet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for rommet.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Det er ikke sluk i rommet, og derfor ingen fall mot sluk/avløp; ved kontroll er laveste punkt mot yttervegg. Terskelen ligger ca. 30 mm over gulv.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og panel på innvendig tak.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, toalett og dusjkabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har ikke sluk. Avløp fra dusjkabinett og servant føres via avløpsrør gjennom gulvet.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Overflatene fungerer også som rommets tettesjikt.
Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt eller øvrige arbeider på rommet innredet som ett bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskkum av stål med ettgreps blandebatteri.

Det er tregulv på gulvet, samt panel på vegger og himling.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Luftbevegelse ble kontrollert ved bruk av papirark, og ventilatoren fremstod å fungere som forutsatt på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er avløpsrør i plast. Det er synlig avløpslufting ført over tak på yttervegg. Ved enkle tester ble det vurdert som normal avrenning i installasjonene. Det er registrert stakemulighet på avløpsrør ved yttervegg under boligen.
Eier opplyser at avløpsanlegget ble offentlig tilkoblet i 2015.

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeår og fremstår som delvis oppgradert. Det er montert AMS-måler og anlegget består av en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer/jordfeilautomat. Elektrisk anlegg er hovedsakelig utført som åpent anlegg.
Det er fremlagt dokumentasjon for kapasitetsøkning utført i 2009, tilkobling av varmekabel og skjøtemuffe utført i 2015 samt installasjon av lys og stikk i gang utført i 2019. DLE opplyser at siste registrerte tilsyn var i 2016. Det ble da registrert 3 avvik, men det foreligger ingen åpne avvik registrert.

Det er plastrør som boligens tilførselsrør. Rørsamling er plassert i bod. Ved enkle tester er det normalt vanntrykk i boligen.
Stoppekran er plassert i bod. Det er delvis forkrummede utenpåliggende vannrør på rommet innredet som bad.
Eier opplyser at det ble lagt inn vann og avløp til det offentlige i 2015.
VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Det er kun naturlig ventilasjon via åpne vinduer og dører.
Det er en varmtvannsbereder plassert i bod. Berederen står på isoporplater på gulvet. Avløp fra sikkerhetsventil er ført ut på grunn under boden. Berederen er tilkoblet stikkontakt. Den er datert 2008 og har et volum på 120 liter.

Det er røykvarslere i boligen. Det er brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

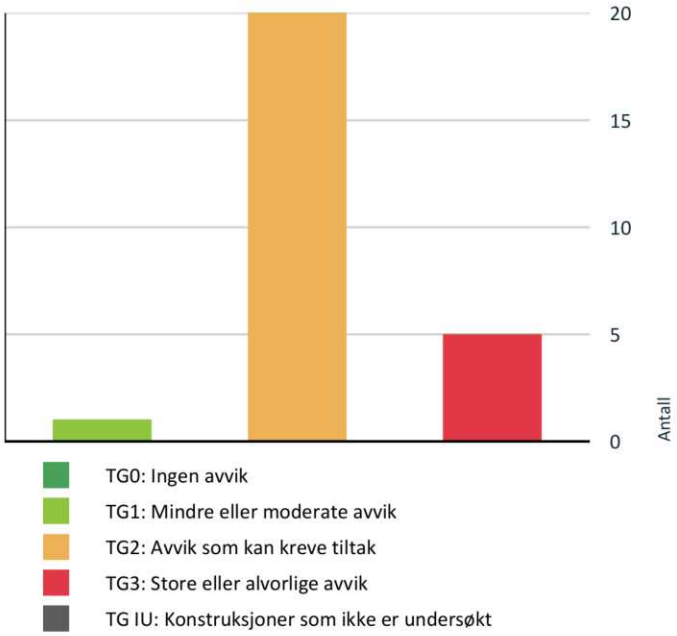
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremvist godkjente tegninger datert 01.06.1967, men det er avvik fra disse mot nåværende bolig.
- Det er endret rominndeling i boligen. Endringene er vurdert å gjelde omdisponering mellom hoveddeler og er ikke vurdert søknadspliktige.
- Det er opplyst at det er oppført tilbygg med bad tilknyttet eksisterende bygning. Tiltaket er vurdert å omfattes av søknadsplikt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt eller godkjent.
- Det er opplyst at det i 2018 ble oppført et tilbygg som forbinder opprinnelig hytte med badtilbygget. Tiltaket fremkommer ikke av fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er meldt inn eller godkjent.
- Det er oppført en bod mot vest som ikke fremkommer av fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er meldt inn eller godkjent.
- Terrasse mot nord fremkommer ikke av fremlagte tegninger. Det er ikke avklart om tiltaket omfattes av søknadsplikt. Forholdet anbefales avklart nærmere mot kommunen.

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

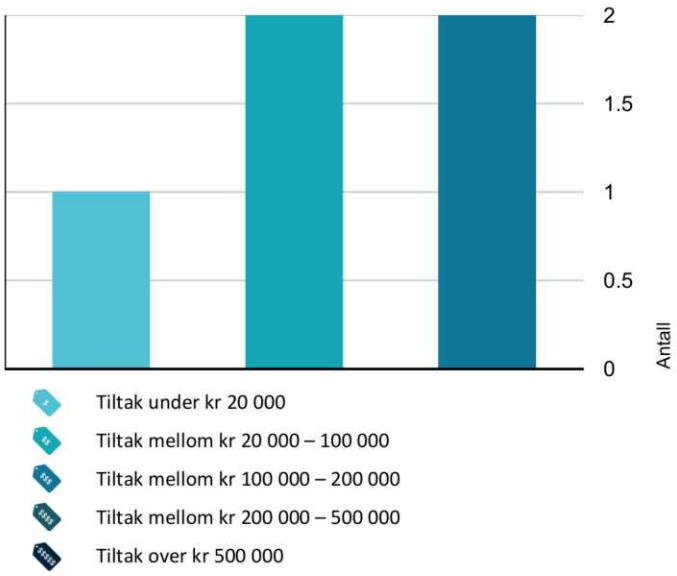
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse mot nord.	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Trappen fra terrassen mangler rekkverk på én side, og eksisterende rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker utførelse.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik: Sotluken fra pipen er delvis blokkert av kjøkkeninnredningen.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggtekniske forskrift.

  Det er ikke etablert branncelle mellom bod og bolig.
- Det elektriske anlegget er av eldre dato med kombinasjon av eldre skrusikringsanlegg og nyere oppgraderinger. Siste registrerte DLE-tilsyn er fra 2016 og det er ikke utført full elektrofaglig kontroll i forbindelse med denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomsverdi. Opplyst tilbygget med bad i 2006 og gang 2018. Ikke verifiserte opplysninger om tilbyggi

Anvendelse

Standard
Boligen har en normalt standard til fritidsbolig og sin alder.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Moderniseringer og tiltak på eiendommen er opplyst av eiers representant til å omfatte ny taktekking i 2004, utskifting av kledning i perioden 2004–2011, rehabilitering av bad i 2006, tilkobling til offentlig vann og avløp i 2015, etablering av bryggeplass/båtplass i 2015, oppføring av tilbygg i 2018, oppføring av utvendig bod, utskifting av vinduer i flere omganger hvor 2 vinduer ble skiftet i 2011, samt oppføring av terrasse mot nord i 2022.

UTVENDIG

TG 2 Terrasse mot nord.

Beskrivelse

Terrasse oppført med trekonstruksjoner over terreng. Gulv er utført med terrassebord av tre og rekkverk er utført i trekonstruksjoner. Under terrassen er bærekonstruksjoner og fundamentering delvis synlig og kontrollert fra tilgjengelige områder. På terrassen er det etablert utepeis i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje, avskallinger og lokale skader i murverk og overflater ved utepeisen.
- Det er registrert tørkesprekker og værslitasje på deler av bærekonstruksjonen under terrassen.
- Det er værslitasje på overflatene av terrassen.
- Det er registrert en bærende søyle under terrassen uten kontakt med grunnen, noe som medfører manglende bæring i dette området. I tillegg vil bæring som står direkte mot terreng være utsatt for vær- og fuktpåvirkning over tid.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Skader i murverk og overflater ved utepeisen kan medføre videre nedbrytning dersom vedlikehold og utbedringer ikke utføres. Lokale reparasjoner og vedlikehold anbefales for å begrense videre forringelse.
- Tørkesprekker og værslitasje er vanlig i eldre trekonstruksjoner, men forholdet bør holdes under observasjon og vedlikeholdes ved behov for å begrense videre nedbrytning.
- Overflatene bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å hindre videre slitasje og forlenge terrassens levetid. Manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning av materialene og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Det bør etableres korrekt fundamentering for søylen slik at den får tilstrekkelig bæring og kontakt med grunnen.

Bærende konstruksjoner som står direkte mot terreng bør sikres mot fukt- og værpåvirkning for å unngå råte og svekkelse av bæreevnen over tid. Konsekvensen av manglende bæring og utilstrekkelig beskyttelse mot fukt er økt risiko for setningsskader, deformasjoner og redusert levetid på terrassen.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 gis på grunn av registrert mangelfull understøttelse av deler av bærekonstruksjonen, samt slitasje og vedlikeholdsbehov på terrassekonstruksjon og utepeis.

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse mot sør ved inngangsparti. Bjelkelagskonstruksjon fundamentert på søyler mot fjell. Terrassebord med avrenning mellom bordene. Rekkverkskonstruksjoner og skjermvegger i tre.

Vurdering av avvik:

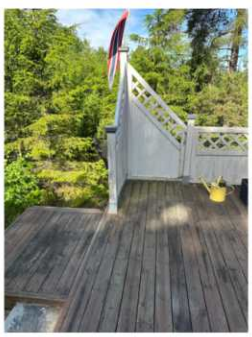
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er registrert værslitasje på overflater.
- Trappen fra terrassen mangler rekkverk på én side, og eksisterende rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede deler av rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for personskade.
- Overflatene bør behandles eller vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, fuktskader og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.
- Rekkverk må monteres på begge sider av trappen, og eksisterende rekkverk må utbedres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav. Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

TG 3 gis på grunn av påviste råteskader og svekket trevirke i deler av rekkverkskonstruksjonen. Terrassekonstruksjonen for øvrig fremstår uten vesentlige konstruksjonsmessige skader ved befaringen, men det er registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov på overflater som isolert sett vurderes til TG 2.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør datert 2005. Ytterdør vurdert som en eldre dør.

Vurdering av avvik:

• Karmene og dørbladet til ytterdøren er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

• Det er typisk slitasje mot terskelen til balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karm og dørblad for å hindre videre forringelse.
Sprekker og værslitasje kan føre til økt fuktinntrengning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.
• Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av terskelen for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av dørens funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, fuktinntrengning og redusert levetid på døren.

TG 2 gis på grunn av værslitasje og sprekker i treverk på ytterdør samt registrert slitasje ved terskel på balkongdør.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med trekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft/krypeloft. Det er registrert enkelte spalter mindre i takutstikk ved entre, og ventiler i gavl for enkel ventilering.

Det er en luke i undertaket fra terrassen, men også her er det festet insektsnetting, og det er svært begrenset tilgang til vurdering av konstruksjonen. Loftet har svært begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, spesielt synlig mot kjøkkenet. Nåværende eier opplyser at dette er eldre forhold, og at skadene skal stamme fra forrige eier før omlegging av taktekking.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres enkelte spalter for ventilering i takfot, men også begrensede spalter. Dette er normalt for eldre byggeskikk, hvor det ofte er lite ventilering. Det er også begrenset mulighet til å kontrollere luftgjennomstrømningen i konstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er, som nevnt under punktet for tekking, lite fall på taket. Gjennomføringen med beslag rundt pipen er sårbar for inntrengning av snø og regnvann ved hardt vær, da beslaget ikke ligger tett mot tekkingen ved pipen.
• Loftet har svært begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet.

• Det er registrert svertesopp på undersiden av gesimskassen/overbygget ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avklare om det fortsatt er aktiv fukt eller følgeskader etter tidligere lekkasjer.
Eventuelle skader må utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen, som kan føre til råte, sopp og redusert bæreevne.
• Ventilasjonen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Begrenset ventilering kan føre til økt risiko for kondens, fuktskader og råte i trekonstruksjonen over tid.
Det anbefales å montere flere ventiler eller utvide eksisterende spalter, samt kontrollere luftingen ved eventuelle fremtidige arbeider på loftet.
• Det bør utføres utbedringer rundt gjennomføringer i takflaten, spesielt ved beslag rundt pipen, slik at tetting mot tekkingen blir tilfredsstillende.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen, særlig ved hardt vær og lite takfall.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det anbefales å rengjøre overflater med svertesopp.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre soppvekst, som kan føre til skader på trekonstruksjonen og redusert innemiljø.

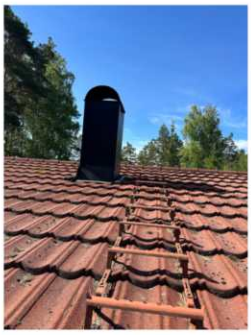
TG 2 gis på grunn av registrerte fuktskjolder i takkonstruksjonen, begrenset ventilering, avvik ved pipebeslag samt svært begrenset inspeksjonsmulighet av loftskonstruksjonen.

Tilstandsrapport









TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Det har ikke vært mulig å verifisere takets undertak, da selve taktekkingen er skrudd fast. Over boden er det tekking med takpapp. Takrenner og nedløpsrør er i plastbelagt stål. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Taket har ikke tilstrekkelig helning. Ved kontroll ble det målt 6–7 graders fall, noe som er under den anbefalte takhelningen for denne typen tekking.
- Den steinbelagte stålplatetekkingen er eldre enn 18 år.
- Det er registrert noe mose- og grønskedannelse på overflatene. I tillegg er det observert slitasje på vindskibord og toppbord.

Konsekvens/tiltak

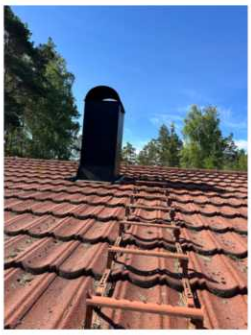
- Lav takhelning gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning og øker risikoen for oppfukting av takkonstruksjonen ved nedbør, snøsmelting og isdannelse. Taket bør følges opp med jevnlig kontroll, og forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering av taket.
- Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje og lekkasjer. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av taktekking når tegn til svekkelser eller lekkasjer oppdages, for å unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner.
- Mose- og grønskedannelse bør fjernes for å hindre fuktopptak og forlenget levetid på taktekkingen.

Slitte vindskibord og toppbord bør utbedres eller byttes for å unngå råteskader og sikre at taket fortsatt beskytter konstruksjonen mot vær og vind.

TG 2 gis på grunn av målt takfall på ca. 6–7 grader som er lavere enn anbefalt minimumsfall for den aktuelle taktekkingen, samt alder på taktekkingen og registrert mose- og grønskedannelse med slitasje på vindskibord og toppbord.

Tilstandsrapport







Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp fra terrassen mot sør og ned til terrenget.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.
Det er utført stikktaking mot kledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er luset i bunnen av kledningen, og det er ikke mulig å verifisere lufting. Konstruksjonen er eldre og har mindre lufting enn det som anbefales i dag. Utførelsen bekrefter ikke at ny lufting er etablert ved eventuelle omkledninger. Det registreres også flere lag med kledning.
- Det er registrert flere områder med tørkesprekker og vridninger i kledningen.
- Det er flere områder hvor kledningen er plassert nærmere terreng enn anbefalt. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etablere bedre lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader i veggkonstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukting, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
Det anbefales også å holde kledningen under observasjon og utføre jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.
- Tørkesprekker og vridninger i kledningen bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av kledningens funksjon og for å unngå at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til råte- og fuktskader over tid.

• Kledningen bør tilpasses slik at avstanden til terreng økes i henhold til anbefalte krav, for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende skader på kledningen over tid.

Der det ikke er mulig å tilpasse høyder, bør området overvåkes jevnlig og endeved overflatebehandles spesielt godt.

Manglende tiltak kan føre til råte, redusert levetid og behov for kostbart vedlikehold eller utskifting.

TG 2 gis på grunn av begrenset mulighet for å verifisere lufting bak kledningen, registrerte flere lag med kledning samt tørkesprekker og vridninger i bordkledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte, med 1-lags glass, 2-lags isolerglass og 1+1-lags glass.
Det er ulike aldre og utførelser på vinduene. Det finnes eldre vinduer med 1+1-lags glass og enkeltglass, samt oppgraderte vinduer med 2-lags glass, datert 2011 og 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje på åpne- og lukkemekanismene til de eldste vinduene i boligen, noe som medfører at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
• Det er registrert tette utførelser mellom kledning og beslag ved enkelte vinduer. Beslag har ikke oppbrett mot sidene slik dagens anbefalte utførelse tilsier.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

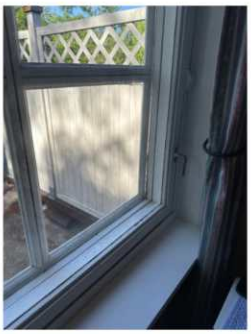
Konsekvens/tiltak

• Åpne- og lukkemekanismer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonelle vinduer.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på vinduene.
• Utførelsen gir økt risiko for fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner over tid. Forholdet bør følges opp ved vedlikehold eller utskifting av vinduer og tilhørende beslag.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 gis på grunn av slitasje på enkelte vinduer med redusert funksjon, værslitte karmer med sprekker i treverket samt avvik ved enkelte innsettingsdetaljer rundt vinduene.







INNVENDIG

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med høy radonaktsomhet ifølge NGUs kartgrunnlag. Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller dokumentasjon på radonreduserende tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Boligen ligger i et område med høy radonaktsomhet ifølge NGUs kartgrunnlag. Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke er utført tidligere.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er utført stikkprøvekontroll med krysslaser for vurdering av planavvik. Målingene viser lokale høydeforskjeller og planavvik som er vanlig i eldre trekonstruksjoner.
Det er registrert noe forskjellige oppbygginger mellom tilbygde deler og hoveddelen av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er kontrollert planavvik opptil 22 mm på strekninger av 2 m og opptil 25 mm på strekninger av hele rom, hvor tilbygget gang hadde størst avvik.
• Det er registrert flere støtter og søyler i tre under deler av konstruksjonen, ført ned mot fjell og terreng. Trekonstruksjoner nær terreng er utsatt for fuktpåvirkning og bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• De registrerte planavvikene påvirker i hovedsak gulvenes jevnhet og skyldes normalt setninger, aldring og bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens bæreevne, men må aksepteres ut fra bygningens alder og konstruksjonsmåte.
• Manglende oppfølging kan over tid medføre svekkelse av trekonstruksjonene og redusert bæreevne i de aktuelle understøttelsene. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

TG 2 gis på grunn av målte planavvik i etasjeskillet med høydeforskjeller opptil 22 mm over 2 m og opptil 25 mm over hele rom, hovedsakelig registrert i tilbygget gang.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er et åpent kryprom under boligen, som er vanlig utførelse for denne typen fritidsbolig. Det er forskjellig utførelse mot undersiden av etasjeskillet, da deler av boligen er tilbygget. Undersiden består av trebord og spongulv, mens enkelte områder har asfaltplater.

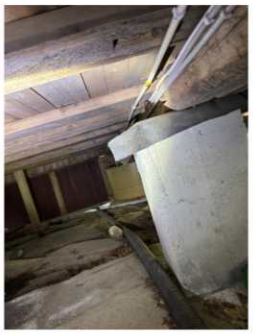
Det er gjennomlufting, da det er åpent under boligen.
Det er fjell som utgjør grunnen i det åpne kryperommet.

Vurdering av avvik:
• Fjellgrunnen i kryperommet er ujevn og medfører lokale søkk og varierende avrenningsforhold under boligen.
• Det er i enkelte områder samlet materialer som ikke anbefales å oppbevare i krypkjelleren, da dette kan medføre økt risiko for fukt og skadedyr.
• Det er registrert utettheter i konstruksjonen ved gjennomføringer av avløpsrør. Dette kan gi mulighet for inntrenging av skadedyr. Det anbefales å utføre tiltak for å tette disse områdene.
• Det er registrert skjevheter og ujevnheter i de tilbygde delene, hvor det er stubbloftsplater mot undersiden av konstruksjonen.
• Det er registrert områder med noe begroing/grønske mot etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak
• Ujevn fjellgrunn kan medføre lokale fuktansamlinger i perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Kryperommet bør holdes under jevnlig observasjon og fuktforholdene følges opp over tid.
• Alt organisk materiale og andre lagrede gjenstander bør fjernes fra krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktproblemer og tiltrekking av skadedyr. Dersom materialene blir liggende, øker faren for råte, muggdannelse og skadedyrangrep, noe som kan skade konstruksjonen over tid.
• Det bør utføres tetting rundt gjennomføringer av avløpsrør for å hindre inntrenging av skadedyr og fukt.
Utette konstruksjoner kan føre til økt risiko for skader på bygningens materialer, samt dårligere inneklima og potensielle helseproblemer.
• Registrerte skjevheter indikerer bevegelser i den tilbygde konstruksjonen. Forholdet bør holdes under observasjon og vurderes nærmere dersom det registreres videre utvikling.

• Det bør gjennomføres rengjøring og fjerning av begroing/grønske mot etasjeskillet for å hindre økt fuktbelastning og redusere risiko for sopp- og råteskader på trekonstruksjonene.
Videre bør det følges med på utviklingen, da vedvarende fukt og begroing kan føre til skader over tid.

TG 2 gis på grunn av registrerte skjevheter i tilbygget del, lagrede materialer i kryperommet og mindre åpninger ved gjennomføringer. Kryperom er en konstruksjon som bør observeres over tid og følges opp med jevnlig tilsyn.







Andre innvendige forhold

Beskrivelse

1. etasje:
GULV - Belegg på bad, laminat i gang, tregulv øvrige rom.
VEGGER - Tapet på bad, trefiberpalter gang, panel øvrige rom.
HIMLING - Trefiberi gang, panel øvrige rom.

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

OPPVARMING
- Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er innredet et rom som bad i boligen, men det er ikke etablert sluk i rommet, slik det kreves for våtrom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for rommet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for rommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt eller øvrige arbeider på rommet innredet som ett bad.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert opphengshull, misfarging og begynnende slitasje i skjøter og overflater på veggbekledningen.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje, misfarging og gjennomføringer i veggbekledningen kan redusere overflatenes motstand mot fuktpåvirkning. Utbedring og vedlikehold anbefales som en del av fremtidig oppgradering av våtrommet.

TG 3 gis på grunn av registrert slitasje på overflater samt alder og usikker fremtidig funksjon for våtrommets fuktbeskyttende sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Det er ikke sluk i rommet, og derfor ingen fall mot sluk/avløp; ved kontroll er laveste punkt mot yttervegg. Terskelen ligger ca. 30 mm over gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke sluk i rommet, og det er ikke fall mot avløp. Det kan ikke konkluderes med at overgangene mellom gulv og vegg er tette, og lekkasjesikring er ikke ivaretatt.
• Det er flere bulker og ujevnheter i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres sluk og tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring.
Manglende sluk og fall medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje, da vann ikke ledes bort på en kontrollert måte.
Det anbefales også å kontrollere og eventuelt utbedre overgangene mellom gulv og vegg for å sikre at disse er tette.
• Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende overflate og funksjon.
Ujevnheter og bulker kan føre til redusert levetid, økt slitasje og risiko for fuktskader dersom vann samler seg i fordypningene.

TG 3 gis på grunn av manglende sluk og fall mot avløp, noe som gir økt risiko for vannskader ved lekkasjer eller utilsiktet vannsøl. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilfredsstillende etter dagens krav og anbefalinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Overflatene fungerer også som rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Overflater med synlige avvik gir symptomer på ikke tilfredsstillende tettesjikt. Badet er opplyst etablert i 2006, og er over 20 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

• Overflater med synlige avvik bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tettesjikt.
Konsekvensen av mangelfullt tettesjikt er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

TG 3 gis på grunn av registrerte avvik i overflater og at våtrommet er over 20 år gammelt, noe som medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon og levetid. Estimert kostnad for dette punktet må ses i sammenheng med punktet for overflater på vegger og himling, da tiltakene i stor grad vil omfatte samme rehabiliteringsarbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Rommet har ikke sluk. Avløp fra dusjkabinett og servant føres via avløpsrør gjennom gulvet.

Tilstandsrapport

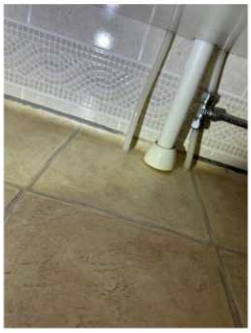
Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert sluk i rommet. Avløp fra kabinett og servant føres igjennom gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres sluk i rommet, og gjennomføringene rundt avløpsrørene må tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende sluk og utilstrekkelig tetting er økt risiko for vannskader og fuktskader i gulv og underliggende konstruksjoner.

TG 3 gis på grunn av manglende sluk og manglende mulighet for kontrollert bortledning av lekkasjevann fra rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling på innredningen ved servanten.

Konsekvens/tiltak
• Svellingen bør fuktbeskyttes eller utbedres for å forhindre videre skade og redusere risikoen for ytterligere fuktskader på innredningen.

TG 2 gis på grunn av registrert svelling og fuktpåvirkning på baderomsinnredningen ved servanten.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilasjon i våtrommet, og det mangler tilluftsventilering. Dette kan medføre redusert luftutskifting og dårligere funksjon på ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å etablere luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre økt fuktbelastning i rommet.

TG 2 gis på grunn av manglende tilluftsventilering til våtrommet, noe som kan redusere luftutskiftingen og ventilasjonens funksjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er kontrollert med egnet fuktmåler med pigger i tilgjengelig konstruksjon fra underside av gulvet i kryperom. Det er i tillegg boret et hull på ca. 73 mm for kontroll av konstruksjonen under våtrommet, fra tilsvarende området.

Det ble målt verdier mellom 12,6 og 17,0 vektprosent. Målingene er vurdert som normale for konstruksjon over kryperom. Det ble ikke registrert fuktverdier eller observasjoner som indikerer fuktskader eller lekkasjer i de kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det ble ved hulltaking og fuktmåling registrert fuktverdier opptil 17,0 vektprosent i konstruksjonen under badet. Verdiene ligger i overgang mot forhøyet fuktnivå, uten at det ved kontrollen ble registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer. Videre oppfølging og kontroll anbefales for å avdekke eventuell utvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp med jevnlige kontroller av fuktverdiene i konstruksjonen under badet for å avdekke eventuell økning i fuktnivået over tid. Konsekvensen av forhøyede fuktverdier er økt risiko for utvikling av fuktskader, sopp og råte dersom situasjonen forverres.







KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskkum av stål med ettgreps blandebatteri.

Det er tregulv på gulvet, samt panel på vegger og himling.

Årstall: 2009

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Luftbevegelse ble kontrollert ved bruk av papirark, og ventilatoren fremstod å fungere som forutsatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Avvik: Sotluken fra pipen er delvis blokkert av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.
• Sotluken bør gjøres fullt tilgjengelig for inspeksjon og feiing.

Konsekvensen av blokkert sotluke er redusert mulighet for tilsyn og rengjøring av pipen, noe som kan føre til økt risiko for brann og dårligere trekk i pipen.

TG 2 gis på grunn av at kjøkkenet kun har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri. Løsningen gir mindre effektiv fjerning av fukt og matos enn mekanisk avtrekk direkte ut av bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere i boligen. Det er brannslukningsapparat i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggtekniske forskrift.

Det er ikke etablert branncelle mellom bod og bolig.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast. Det er synlig avløpslufting ført over tak på yttervegg. Ved enkle tester ble det vurdert som normal avrenning i installasjonene. Det er registrert stakemulighet på avløpsrør ved yttervegg under boligen.
Eier opplyser at avløpsanlegget ble offentlig tilkoblet i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert sluk i et rom som er innredet som bad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres sluk i rommet som er innredet som bad, for å sikre forsvarlig avrenning og redusere risikoen for vannskader på konstruksjonen. Manglende sluk medfører økt fare for fuktskader og følgeskader ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl.

TG 2 gis på grunn av at badet ikke har etablert sluk. Forholdet er nærmere omtalt og vurdert under våtrommets punkter for gulv og sluk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeår og fremstår som delvis oppgradert. Det er montert AMS-måler og anlegget består av en kombinasjon av

eldre skrusikringer og nyere automatsikringer/jordfeilautomat. Elektrisk anlegg er hovedsakelig utført som åpent anlegg.

Det er fremlagt dokumentasjon for kapasitetsøkning utført i 2009, tilkobling av varmekabel og skjøtemuffe utført i 2015 samt installasjon av lys og stikk i gang utført i 2019. DLE opplyser at siste registrerte tilsyn var i 2016. Det ble da registrert 3 avvik, men det foreligger ingen åpne avvik registrert.

Vurdering av avvik:
• Det elektriske anlegget er av eldre dato med kombinasjon av eldre skrusikringsanlegg og nyere oppgraderinger. Siste registrerte DLE-tilsyn er fra 2016 og det er ikke utført full elektrofaglig kontroll i forbindelse med denne tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av anleggets alder, kombinasjon av eldre og nyere installasjoner samt begrenset kontrollomfang, foreligger det usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand. Det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person for vurdering av tilstand og eventuelt behov for oppgradering.

Det er kun utført en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige deler av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600. Det er ikke foretatt demontering, belastningsprøving, målinger eller andre elektrofaglige undersøkelser. Vurderingen erstatter ikke kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.





TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

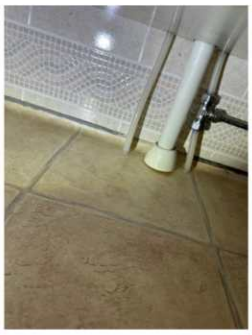
Det er plastrør som boligens tilførselsrør. Rørsamling er plassert i bod. Ved enkle tester er det normalt vanntrykk i boligen. Stoppekran er plassert i bod.
Det er delvis forkrummede utenpåliggende vannrør på rommet innredet som bad.
Eier opplyser at det ble lagt inn vann og avløp til det offentlige i 2015.
VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:
• Rørene er samlet i bod uten lekkasjesikring, noe som medfører økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje.
• Det er registrert surring av papir rundt varmtvannstilførselen på badet. Det er ikke observert svekkelser i området ved test.
• Det er vannrør som ligger i åpent kryperom og andre kalde soner. Dette medfører økt risiko for frostskader på rørene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres lekkasjesikring der rørene er samlet i boden, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjoner og inventar ved lekkasje.
• Det anbefales å undersøke årsaken til at dette er gjort, for å avdekke eventuelle skjulte lekkasjer eller fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vannskader eller skjulte feil som kan utvikle seg over tid.
• Vannrør som ligger i åpne kryperom og kalde soner bør isoleres eller flyttes for å redusere risikoen for frostskader.
Frostskader på vannrør kan føre til lekkasjer og omfattende vannskader på bygningen.

TG 2 gis på grunn av manglende lekkasjesikring ved rørsamling, frostutsatte rørføringer i kryperom og kalde soner samt uavklart surring rundt rørgjennomføring på bad.

Tilstandsrapport






TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon via åpne vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon via åpne vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere bedre ventilasjonsløsninger, for eksempel mekanisk avtrekk eller ventiler, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon via åpne vinduer og dører er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

TG 2 gis på grunn av at boligen kun har naturlig ventilasjon via åpne vinduer og dører.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder plassert i bod. Berederen står på isoporplater på gulvet. Avløp fra sikkerhetsventil er ført ut på grunn under boden. Berederen er tilkoblet stikkontakt. Den er datert 2008 og har et volum på 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Berederen er plassert i rom uten sluk eller annen dokumentert lekkasjesikring. Selv om avløp fra sikkerhetsventil er ført ut under bygningen, vil lekkasjer fra tank eller rørtilkoblinger kunne medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for skjulte vannskader ved lekkasje fra bereder eller tilhørende rørforbindelser. Det anbefales å etablere lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning som begrenser skadeomfanget ved eventuell lekkasje.

TG 2 gis på grunn av manglende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomteforholdene består av byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering, og avrenning skjer naturlig via terrenget. Det er heller ikke etablert øvrig fuktsikring, som normal utførelse til en bolig som står på pilarer over terrenget.

Vurdering av avvik:

• Det registreres enkelte samlinger av vann under boligen, samt terrengfall mot enkelte pilarer.

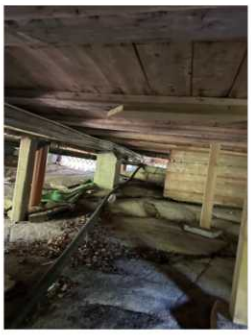
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere lokale tiltak for å begrense fuktbelastning mot utsatte pilarer/fundamenter samt lede bort vannansamlinger under boligen. Forholdet kan over tid bidra til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner og fundamenter med risiko for redusert levetid på utsatte bygningsdeler

TG 2 gis på grunn av registrerte vannansamlinger under boligen og terrengfall mot enkelte pilarer som kan gi økt fuktbelastning på konstruksjoner og fundamenter.

Tilstandsrapport







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har søylefundamenter/pilarer, i tillegg til fjell i enkelte områder. Det er registrert fundamentering mot fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje, grønske- og mosedannelse på enkelte pilarer/fundamenter, samt områder hvor terrenget/fjelloverflater har fall mot fundamenteringen.
• Det er registrert områder der trekonstruksjoner ligger nær fjell/terreng med begrenset avstand mellom underkant etasjeskille og grunn.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene kan gi økt fuktbelastning mot pilarer/fundamenter og bør følges opp med jevnlig tilsyn over tid. Vegetasjon og mose bør fjernes, og det bør vurderes lokale tiltak for å lede vann bort fra utsatte områder.
• Begrenset avstand mellom trekonstruksjon og terreng kan gi økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne over tid. Områdene bør holdes fri for vegetasjon og organisk materiale, og konstruksjonen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.

TG 2 gis på grunn av slitasje og fuktpåvirkning på enkelte pilarer/fundamenter samt lokale terrengforhold med fall mot fundamenteringen.

Tilstandsrapport






TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har terrengforhold med fjell i dagen. Naturtomt med fjell vil ha naturlig avrenning av terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og/eller pilarene i alle områder, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger ved muren.
- Takvannet ledes ut på terrenget uten tilstrekkelig bortledning, noe som kan medføre risiko for vannansamling nær grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres lokale tiltak for å forbedre terrengfallet bort fra grunnmur og pilarer, for å redusere risikoen for vannansamlinger ved muren. Manglende fall kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen og i verste fall fuktskader over tid.
- Det bør etableres tilstrekkelig bortledning av takvann fra bygningen for å unngå vannansamling nær grunnmuren, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen.

TG 2 gis på grunn av lokale terrengforhold med mangelfull bortledning av vann ved enkelte fundamenter og pilarer, samt registrert fuktpåvirkning på deler av fundamenteringen.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trappen fra terrassen mangler rekkverk på én side, og eksisterende rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker utførelse.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik: Sotluken fra pipen er delvis blokkert av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggtekniske forskrift.

Det er ikke etablert branncelle mellom bod og bolig.
• Det elektriske anlegget er av eldre dato med kombinasjon av eldre skrusikringsanlegg og nyere oppgraderinger. Siste registrerte DLE-tilsyn er fra 2016 og det er ikke utført full elektrofaglig kontroll i forbindelse med denne tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverk må monteres på begge sider av trappen, og eksisterende rekkverk må utbedres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.
Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Sotluken bør gjøres fullt tilgjengelig for inspeksjon og feiing.

Konsekvensen av blokkert sotluke er redusert mulighet for tilsyn og rengjøring av pipen, noe som kan føre til økt risiko for brann og dårligere trekk i pipen.
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• På grunn av anleggets alder, kombinasjon av eldre og nyere installasjoner samt begrenset kontrollomfang, foreligger det usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand. Det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person for vurdering av tilstand og eventuelt behov for oppgradering.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Boden har en enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er en frittstående bod oppført med vegger av stablede trebord. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takpapp. Bygningen er fundamentert på punktfundamenter/pilarer. På begge sider av boden er det oppført åpne overbygg for lagring av ved. Boden benyttes som lagringsbod.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

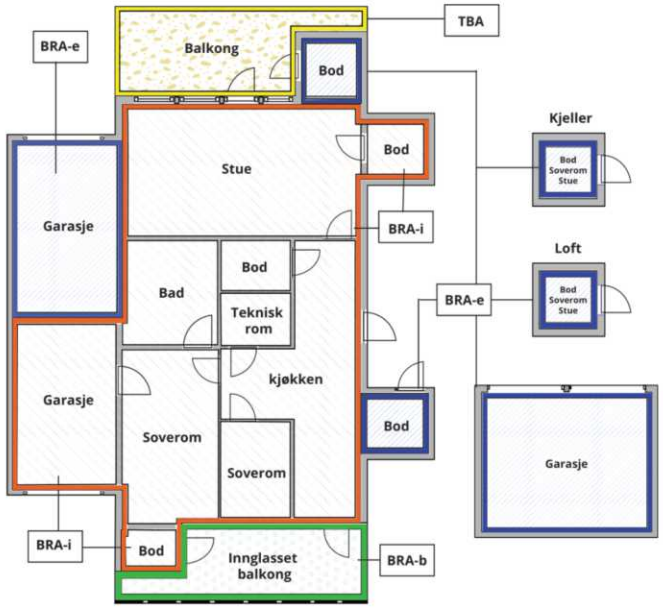
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59	5		64	37
SUM	**59**	**5**			**37**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad	Bod	

Kommentar

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,24m 2,37. Tilbygget del mellom 2,12m og 2,40m.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente tegninger datert 01.06.1967, men det er avvik fra disse mot nåværende bolig.
- Det er endret rominndeling i boligen. Endringene er vurdert å gjelde omdisponering mellom hoveddeler og er ikke vurdert søknadspliktige.
- Det er opplyst at det er oppført tilbygg med bad tilknyttet eksisterende bygning. Tiltaket er vurdert å omfattes av søknadsplikt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt eller godkjent.
- Det er opplyst at det i 2018 ble oppført et tilbygg som forbinder opprinnelig hytte med badtilbygget. Tiltaket fremkommer ikke av fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er meldt inn eller godkjent.
- Det er oppført en bod mot vest som ikke fremkommer av fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er meldt inn eller godkjent.
- Terrasse mot nord fremkommer ikke av fremlagte tegninger. Det er ikke avklart om tiltaket omfattes av søknadsplikt. Forholdet anbefales avklart nærmere mot kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	200	35		0	1977.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fløbergveien 7

Hjemmelshaver

Hide Anne Marie, Hide Hans Magnus

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann.

Tilknytning avløp

Oppfentlig tilknyttet avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 04.03.2024. Eiendommen er i hovedsak avsatt til fritidsbebyggelse (BFR30), og deler av eiendommen omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570). Eiendommen ligger også innenfor retningslinjeområde for strandsonen langs Oslofjorden. Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen.

Om tomten

Tomten er lett skrånende naturtomt med synlig fjell i dagen, og naturlig vegetasjon.

BRANNFOREBYGGING

Det gjøres oppmerksom på at det er brann- og feiervesenet som har det overordnede kontrollansvaret for ildsteder, røykløp og fyringsanlegg, og at opplysninger om tilsyn og feiing er basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.
Det er registrert tre røykvarslere og ett pulverapparat i fritidsboligen. Siste registrerte tiltak på røykløp er feiing utført 12.07.2021. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FERDIGATTEST

- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	21.06.2026	Kommunale opplysninger - Meglerpakke.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	09.06.2026	Energiattest	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt selger ved oppsstart av oppdraget	Fremvist		Nei
Egenerklæring	25.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiers datter (representant) tilstede ved befaring. Det er en møblert bolig befart i dagslys. Det er tilgang til boligen under da det er åpen konstruksjon. Det er svært begrenset tilgang til loft, og kun besiktiget taket fra bakkanivå i takfot via gardintrapp. Ikke tilgjengelighet eller sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket.

BEFART	AKTIVERT	REF
02.06.2026	20.07.2026	fhjyq

PRIVATMEGLEREN

Fløbergveien 7, 1765 HALDEN
3101-200/35/0/0

OPPDRAGSGIVER
Anne Marie Hide
an-hide@outlook.com
+47 913 94 779

Meglers verdivurdering
2 700 000
EKSKL FELLESGJELD

0	2 700 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier fritidsbolig	
Selveier tomt	1 978 m2
Byggeår	1968
Soverom	2
Etasjer	1
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	59 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER
Parkering og peis.

Energimerke: Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Prestenga 9, 1765 Halden	26.06.2023	4 200 000	0	4 200 000	1966	86 m²
Sanderødstranda 8, 1765 Halden	04.05.2020	3 050 000	0	3 050 000	1972	68 m²
Fløbergveien 8, 1765 Halden	30.04.2018	3 550 000	0	3 550 000	2014	77 m²

Fritidseiendom på stor eiet tomt - innlagt vann og avløp - tinglyst båtplass på marina - Populære Sanderødstranda.

Fritidsbolig fra 1968 som har gjennomgått flere oppgraderinger og moderniseringer. Den har en normal standard for sin alder og bruk, med tiltak som ny taktekking i 2004, utskifting av kledning mellom 2004 og 2011, rehabilitering av bad i 2006, tilkobling til offentlig vann og avløp i 2015, samt oppføring av terrasse i 2022. Hytta er også utvidet med et tilbygg i 2018.

Hytta har gode parkeringsmuligheter utenfor hytta.

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

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®

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

enova

Energiattest



Adresse **Fløbergveien 7, 1765 HALDEN**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316490**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145011515**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **35**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **491,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **491,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 979 kWh**

Fløbergveien 7, 1765 HALDEN

Detaljering

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

Fløbergveien 7, 1765 HALDEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kommune: 3101 HALDEN
Grunneiendom: Gnr: 200 Bnr: 35

Data uthentet: 09.06.2026 kl. 09:39
Oppdatert per: 09.06.2026 kl. 09:39

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

2013/672790-1/200
13.08.2013

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1.500.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Hide Anne Marie — IDEELL: 1/2
F.NR: 090540*****
Hide Hans Magnus — IDEELL: 1/2
F.NR: 290338*****

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.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2013/566335-1/200
05.07.2013

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: SANDERØD VANN OG AVLØPSLAG SA
ORG.NR: 999052428
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1985/1410-1/2
18.03.1985

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3101 GNR:200 BNR:5
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

2020/777930-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0101 GNR:200 BNR:35

2024/724484-1/200
01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3001 GNR:200 BNR:35

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3101-200/5

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2015/686935-1/200
29.07.2015

BESTEMMELSE OM BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:34
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:46
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:47
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:48
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:49
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:50
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:51
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:52
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:53
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:54
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:55
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:56
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:57
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:58
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:59
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:60
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:61
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:62
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:63
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:64
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:65
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:66
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:67
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:68
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:69
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:70
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:71
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:72 F
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:73
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:74
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:75
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:76
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:77
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:78
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:79
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:80
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:82
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:86
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:200 BNR:90
Omsetningsbegrensnig

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.

Kommunens navn (ev. stempel)

HALDEN

MÅLEBREV

J nr 286/84

Målebrev nr 4/85

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
200	35	

Bruksnavn ~~eller adresse~~: Hytte nr. N 057

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 18.03.85 1410 18.03.85 01410 SORENSKRIVEREN I HALDEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: 27. november 1984 holdt—

kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 200 bnr. 5.
Parsellen har fått betegnelsen gnr. 200 bnr. 35.
Representasjonspunkt: X= 116146, Y= 40612.
Koordinatsystem: NGO 1978 Akse III.
Areal= 1978 kvm

Forretningen ble rekvirert av—

Sanderød hyttevel v/T.Ingeberg i h.t. fullmakt.

Bestyrer ved forretningen var—

Per Puck

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Halden den 20. februar 1985

Oppmålingsmyndigheten

Per Puck

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Tidligere betegnelse på denne eiendom: gnr. 200 bnr. 1 tomt nr. 50.

82/85 7

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

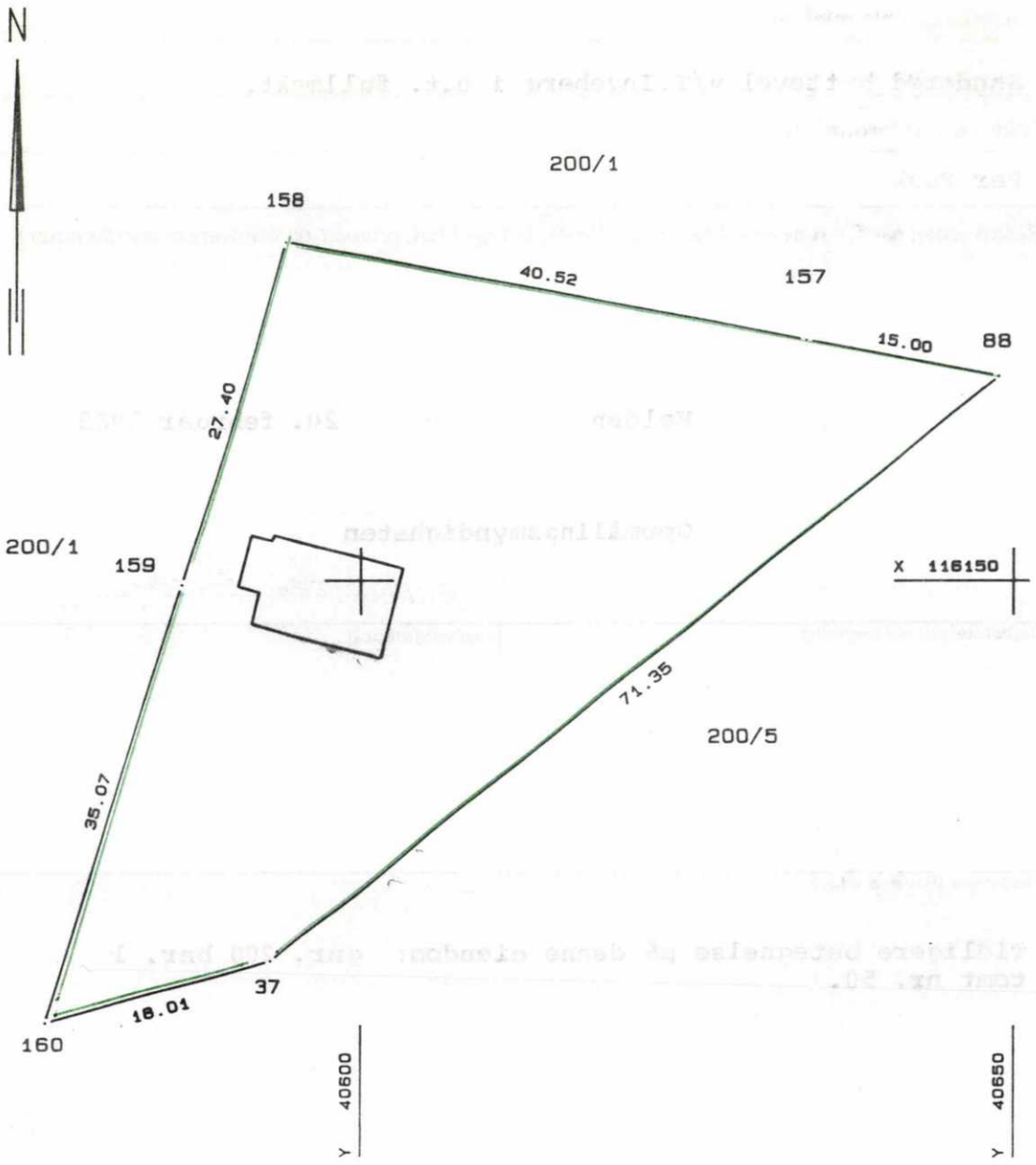
M.nr. 4/85

HALDEN KOMMUNE MÅLEBREVKART

GNR 200 BNR 35
KOORDINATSYSTEM NGO III 1978 KARTPLATE CU 025 1 51
MÅLESTOKK 1: 500 AREAL 1978 m²
REPRESENTASJONSPUNKT X: 116146 Y: 40612

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
160	116116.24	40575.92		GODKJMRK
159	116149.73	40586.33		GODKJMRK
158	116175.93	40594.35		GODKJMRK

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
157	116168.43	40634.17		GODKJMRK
88	116165.65	40648.91		GODKJMRK
37	116120.96	40593.30		GODKJMRK



Organisasjonsnr: 999 052 428
Sanderød vann- og avløpslag SA
c/o Terje Bryne
Sætreskogveien 31A
1415 Oppegård

AVTALE

Mellom

Hjemmelshavere/grunneiere av gnr. 200 bnr. 35 i Halden kommune:

Hjemmelshaver/Grunneier:	Liv Torunn Ervik
Fødselsnummer (11 siffer):	110564[redacted]
Hjemmelshaver/Grunneier:	
Fødselsnummer:	
Hjemmelshaver/Grunneier:	
Fødselsnummer:	
Hjemmelshaver/Grunneier:	
Fødselsnummer:	

og

Sanderød vann- og avløpslag SA, organisasjonsnummer 999 052 428

Bakgrunn

Sanderød vann- og avløpslag SA, heretter SVAL, skal legge ledninger for vann og spillvann fra Halden kommunes anlegg og ut i Sanderød hyttefelt. Etter ferdigstillelse av anlegget skal SVAL være ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget.

Ledningsnettet

SVAL får med dette evigvarende rett til å legge og ha liggende vann- og spillvannsledning med tilhørende utstyr, herunder også innretning for fremføring av eventuell nødvendig elektrisk kraft, dimensjonert slik som selskapet til enhver tid finner nødvendig på hjemmelshavers eiendom. Ledningstraseen fremkommer på vedlagte kartskisse datert 17.01.2013. Grunneier er gjort kjent med at det kan bli mindre tilpasninger av trasèen innenfor anleggsbeltet i forbindelse med detaljprosjekteringen og utførelsen av ledningsanlegget. Med retten følger nødvendig adkomst over eiendommen til nevnte innretninger.

Vedlikehold

Ledninger skal være tilgjengelige for nødvendig inspeksjon og kontroll, samt for oppgraving ved reparasjoner og tilknytninger. SVAL skal ha tilgang til traseen med personell og nødvendig utstyr for å utføre vedlikehold og ettersyn. Grunneier skal på forhånd varsles om arbeider når dette lar seg gjøre.

Doknr: 566335 Tinglyst: 05.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tilbakeføring av terrenget

SVAL plikter å utføre arbeidet på en slik måte at inngrepet i terrenget blir så lite som mulig. Etter ferdigstillelse og eventuelt senere vedlikehold, plikter SVAL å sette terrenget tilbake i tilnærmet samme stand som forut for arbeidene. Dette gjelder også for eventuelle påviste dreneringsgrøfter.

Oppføring av bygg/graving ved ledningstraseen

Grunneier må ikke oppføre nye bygg eller andre faste innretninger nærmere senter av ledningstraseen enn 4 meter uten samtykke fra SVAL. Det må ikke foretas boring, sprengnings- eller gravearbeider mv. som kan skade ledningene, uten først å innhente skriftlig samtykke fra SVAL.

Grunneier må ved behov informere sine nåværende og fremtidige tiltakshavere på eiendommen om det ledningsnett som vil eksistere.

Ansvar ved skade

Eventuelle anleggsskader erstattes etter minnelig ordning eller ved skjønn etter at arbeidet er ferdig. Skjønnet skal baseres på alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Utgifter til skjønn bæres av SVAL. Skader relatert til fremtidige vedlikeholdsarbeider behandles på samme måte.

Overføring av rettigheter

Hjemmelshaver aksepterer at rettigheter etter denne avtale som tilkommer SVAL kan overføres til andre dersom det skulle vise seg hensiktsmessig. Overføring av rettigheter skal meddeles hjemmelshaver uten ugrunnet opphold.

Tinglysning

Denne avtalen skal tinglyses på eiendommen. Hvis bare deler av avtalen lar seg tinglyse, aksepterer hjemmelshaver at et ekstrakt av avtalen utarbeides. SVAL bærer omkostningene ved tinglysing.

Garanti for rådighet

Grunneier garanterer at han har full rådighet over eiendommen og kan avgi de rettigheter som beskrevet i denne avtalen.

Grunneier aksepterer med sin underskrift at anleggsarbeidene kan starte.

***

Denne avtalen er opprettet i 3 eksemplarer, ett til hver av partene og ett til tinglysning.

Oppegård, den 02 / 07 2013

Grunneier:

Liv Torunn Ervik

Liv Torunn Ervik

Sanderød vann- og avløpslag SA:

Terje Bryne
Styreleder

Grunneier:

_____

Grunneier:

_____

Grunneier:

_____


Eksist. Kommunale ledninger
A
B
C
D
E
F
G
Berghull
Berghull
Kartopplysninger som krieves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ekiens stár ikke kommunen ansvarlig
Halden kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:2 500
Dato 17.01.2013
90 m
http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_halden/AdvancedPrintComponent/PrintForm.aspx?knr=0101&template=DEFAULT&format=A3L&legend=no&scale=2500&west=638677.5&south=6546729.93&east...
17.01.2013

Avtale om Bryggerett

Doknr: 686935 Tinglyst: 29.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sanderød Vel, eier av eiendommen
Gnr.: 200 / Bnr.: 5 i 0101 Halden Kommune gir herved

Kommunenr.:	Gnr.:	Bnr.:	Båtplass nr.:
0101	200	5	58
0101	200	5	59
0101	200	5	60
0101	200	10	12
0101	200	13	9
0101	200	29	33
0101	200	30	15
0101	200	31	5
0101	200	32	54
0101	200	33	4
0101	200	34	27
0101	200	35	14
0101	200	36	45
0101	200	37	51
0101	200	38	49
0101	200	39	6
0101	200	40	42
0101	200	41	25
0101	200	42	55
0101	200	43	39
0101	200	44	7
0101	200	45	24
0101	200	46	26
0101	200	47	2
0101	200	48	30
0101	200	49	38
0101	200	50	8
0101	200	51	40
0101	200	52	29
0101	200	53	13
0101	200	54	41
0101	200	55	20
0101	200	56	56
0101	200	57	1
0101	200	58	3
0101	200	59	34
0101	200	60	19
0101	200	61	52
0101	200	62	23
0101	200	63	53
0101	200	64	10
0101	200	65	32

* Ikke eksstrahert, har allerede rett på egen eiendom

STATENS KARTVERK

Kommunenr.:	Gnr.:	Bnr.:	Båtplass nr.:
0101	200	66	11
0101	200	67	28
0101	200	68	57
0101	200	69	43
0101	200	70	35
0101	200	71	48
0101	200	72	50
0101	200	73	18
0101	200	74	17
0101	200	75	21
0101	200	76	22
0101	200	77	16
0101	200	78	44
0101	200	79	37
0101	200	80	46
0101	200	82	31
0101	200	86	47
0101	200	90	36

rett til bryggeplass i flytebryggeanlegget i det regulerte område etter anvisning i henhold til vedlagt kartutskrift.

Bryggeretten følger eiendommen og kan ikke overdras.
Bryggeplassen kan kun fremleies til medlemmer av Sanderød Vel Båtforening.
Bryggeretten gjelder kun for hytter innenfor Sanderød Hyttefelt.
Det forutsettes gyldig medlemskap både i Sanderød Vel og Sanderød Vel Båtforening.
Båtplass nr.: 58, 59 og 60 er gjesteplasser for allmennheten.

Retten tinglyses på hovedbølet - Gnr.: 200 / Bnr.: 5 i 0101 Halden Kommune.

Sanderød, 03. juni 2015
Styret i Sanderød Vel

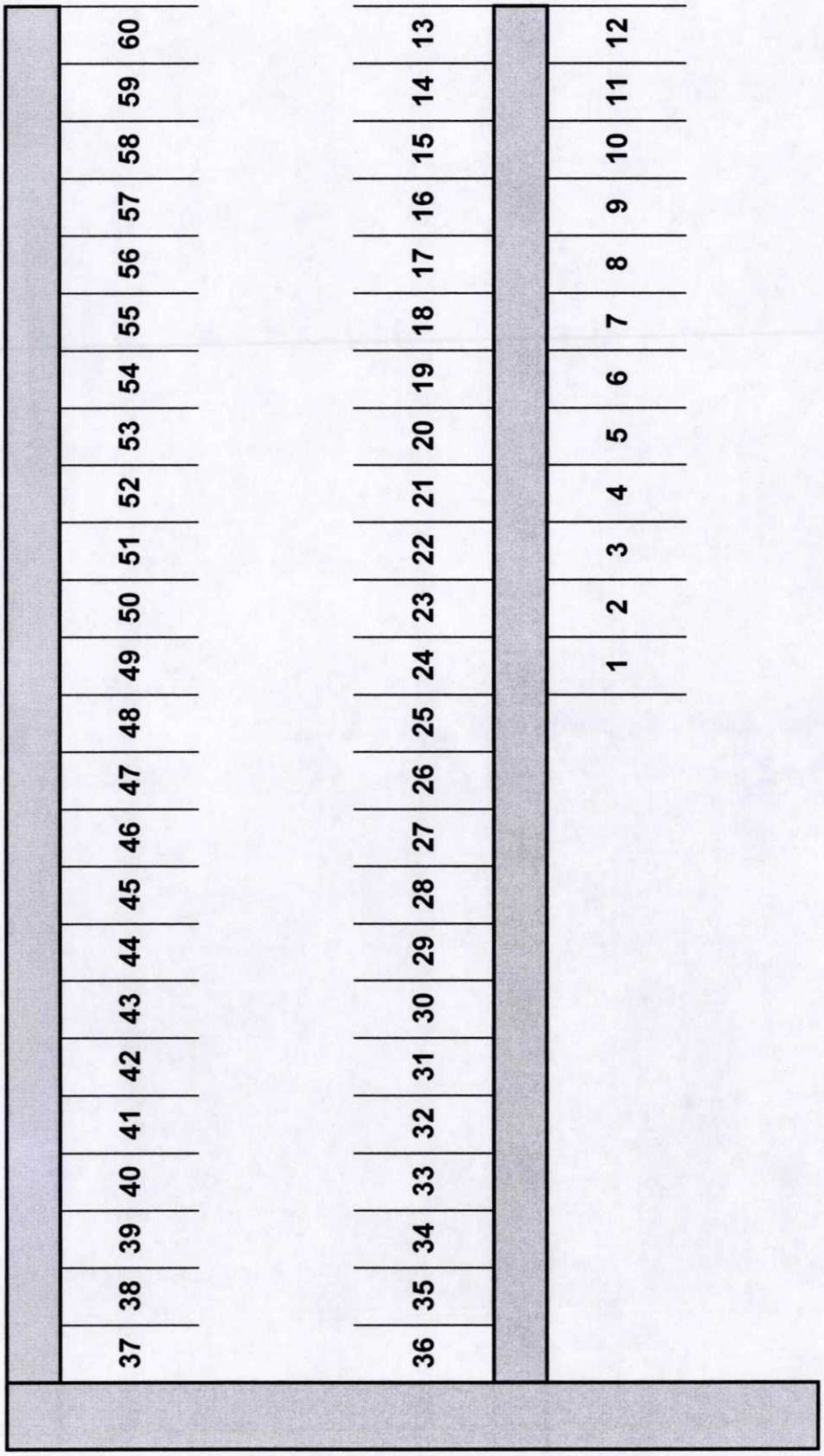
Tom Erling Moen 191169 [redacted]
Leder

Sverre V. Kaarbøe 210772 [redacted]
Sekretær

Nils Robert Elven 041075 [redacted]
Styremedlem

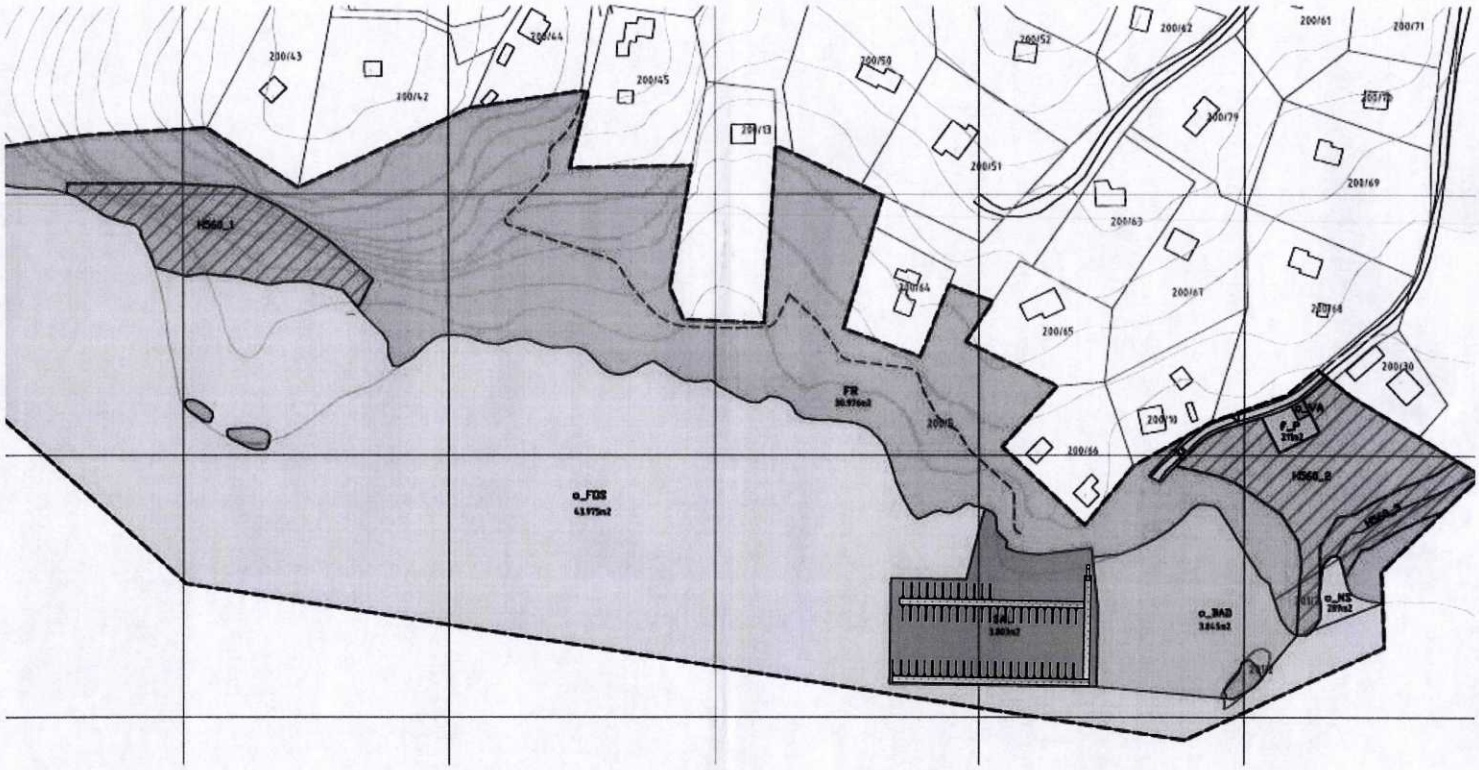
Andre Mysen
Styremedlem
090768 [redacted]

Nancy Borgerød 190261 [redacted]
Styremedlem

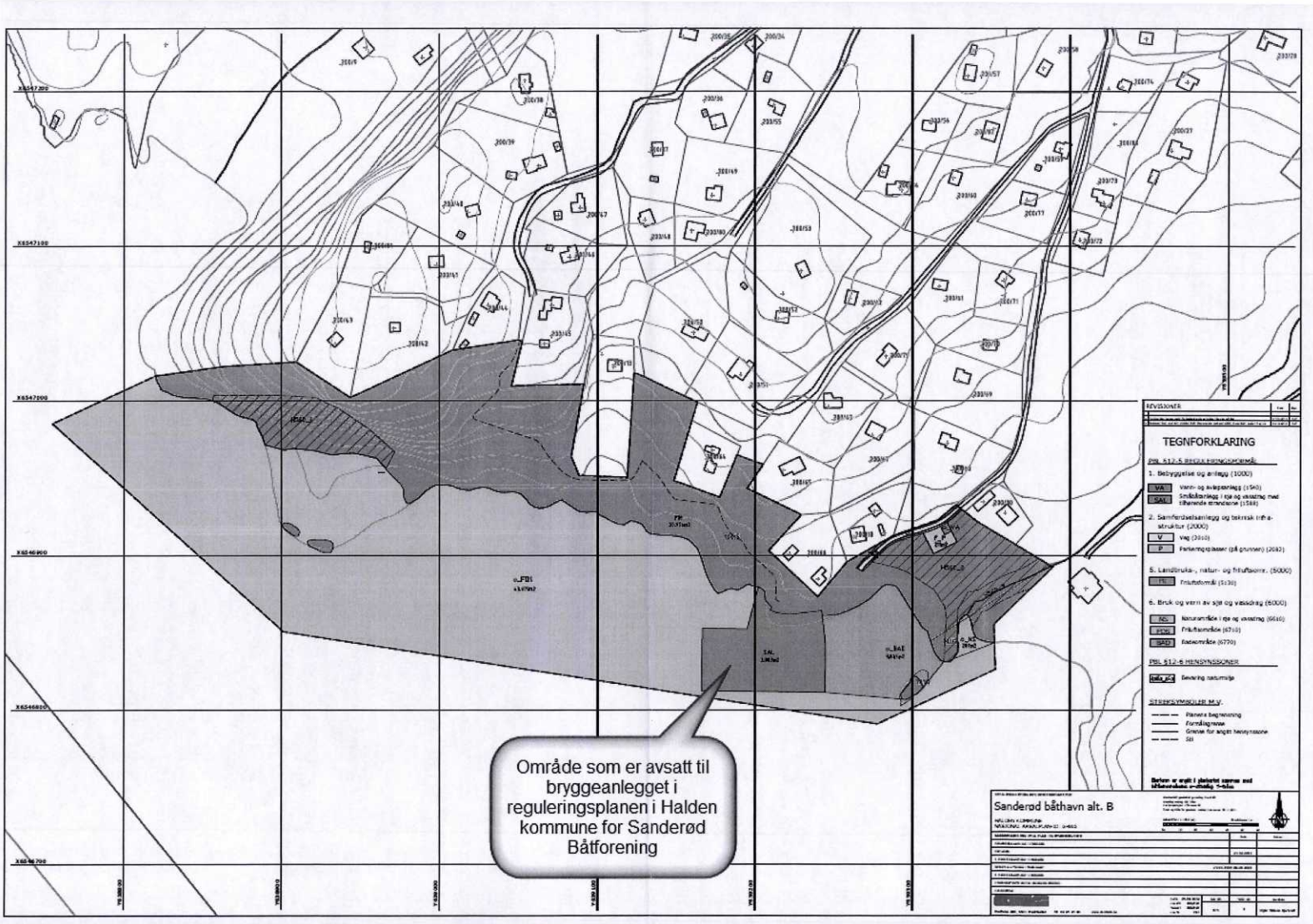

37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60
36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

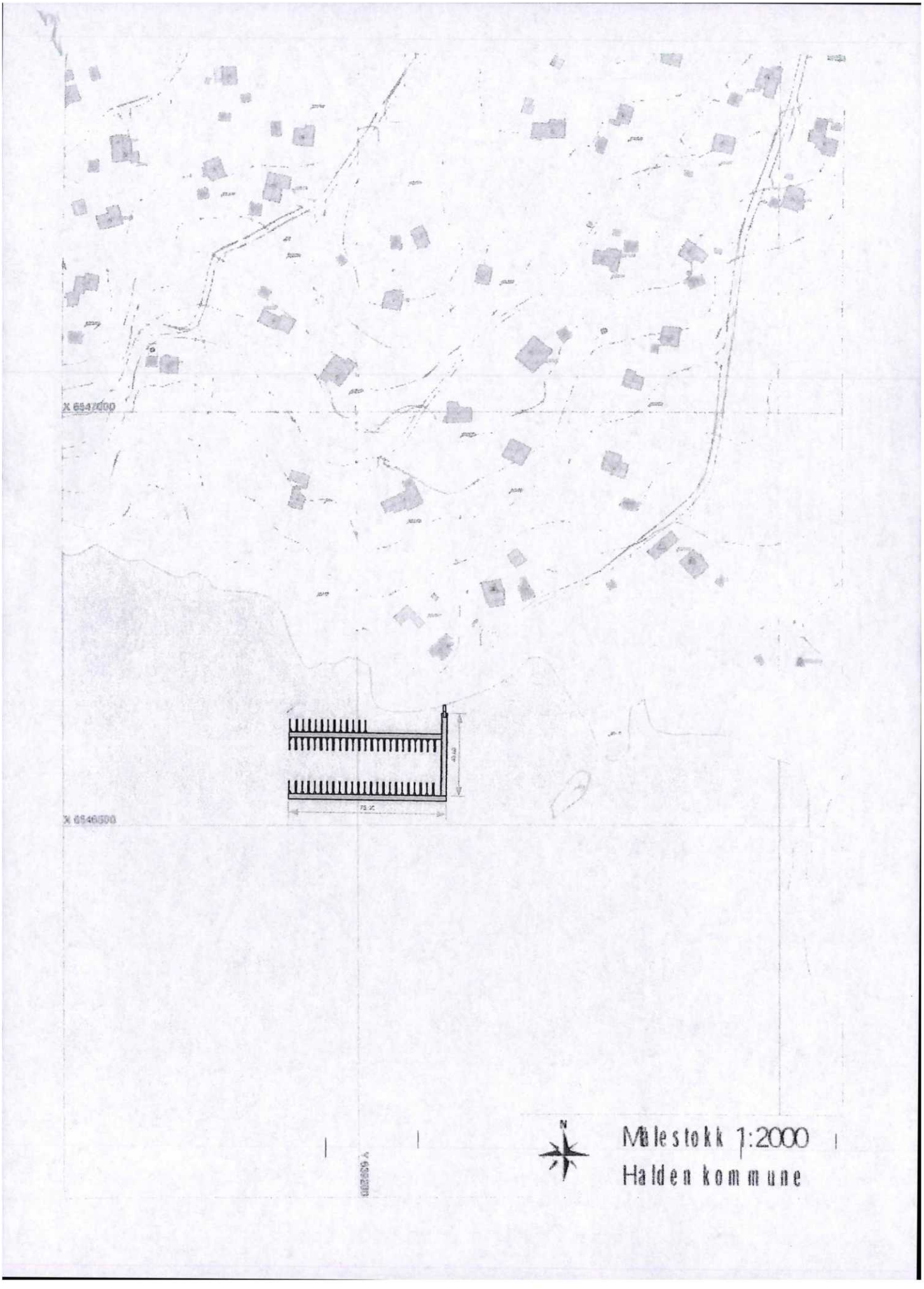

Halden kommune
Flybilder (ortofoto)
Målestokk: 1:2 000
Dato 06.12.2013
100 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig

Plassering i regulert område



Skala 1:2000 (A4 utskrift)


TEGNFORKLARING
Sanderød båthavn alt. B
Område som er avsatt til bryggeanlegget i reguleringsplanen i Halden kommune for Sanderød Båtforening


X 6547000
X 6546500
Målestokk 1:2000
Halden kommune

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Grunneiendom 3101-200/35

Norkart
Utskriftsdato: 09.06.2026 09:50

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1977.6
Etablert dato	20.02.1985	Historisk oppgitt areal	1978
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	200/35
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	200/35
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.02.1985			200/5 (-1978), 200/35 (1978)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6547234.03	639172.89	0	Ja	1977.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HIDE ANNE MARIE F090540*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ormerudveien 8B 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
HIDE HANS MAGNUS F290338*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ormerudveien 8B 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fløbergveien 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1765 HALDEN	Kirkesogn	02020601 Idd
Grunnkrets	704 Bakke - Sanderød	Tettsted	
Valgkrets	6 Idd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145011515		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145011515: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	53
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fløbergveien 7	H0101	200/35	53	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	53	53	0	0	0

Kommunens navn (ev. stempel)

HALDEN

MÅLEBREV

J nr 286/84

Målebrev nr 4/85

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
200	35	

Bruksnavn ~~eller adresse~~: Hytte nr. N 057

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: 27. november 1984 holdt—

kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 200 bnr. 5.
Parsellen har fått betegnelsen gnr. 200 bnr. 35.
Representasjonspunkt: X= 116146, Y= 40612.
Koordinatsystem: NGO 1978 Akse III.
Areal= 1978 kvm

Forretningen ble rekvirert av—

Sanderød hyttevel v/T.Ingeberg i h.t. fullmakt.

Bestyrer ved forretningen var—

Per Puck

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Halden den 20. februar 1985

Oppmålingsmyndigheten

Per Puck

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Tinglyst 18.03.85 O.H.

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Tidligere betegnelse på denne eiendom: gnr. 200 bnr. 1 tomt nr. 50.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

M.nr. 4/85

HALDEN KOMMUNE MÅLEBREVKART

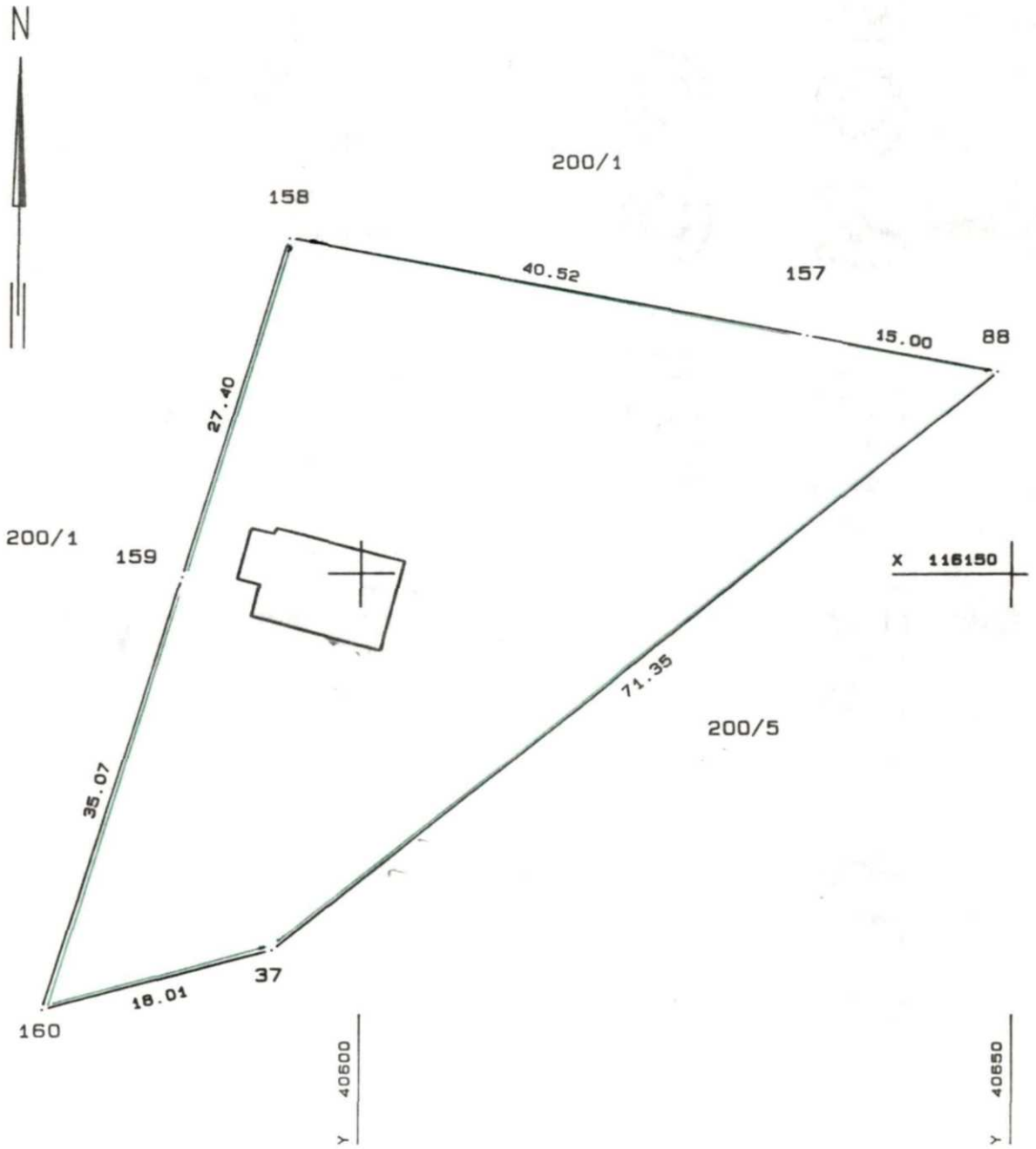
GNR 200 BNR 35

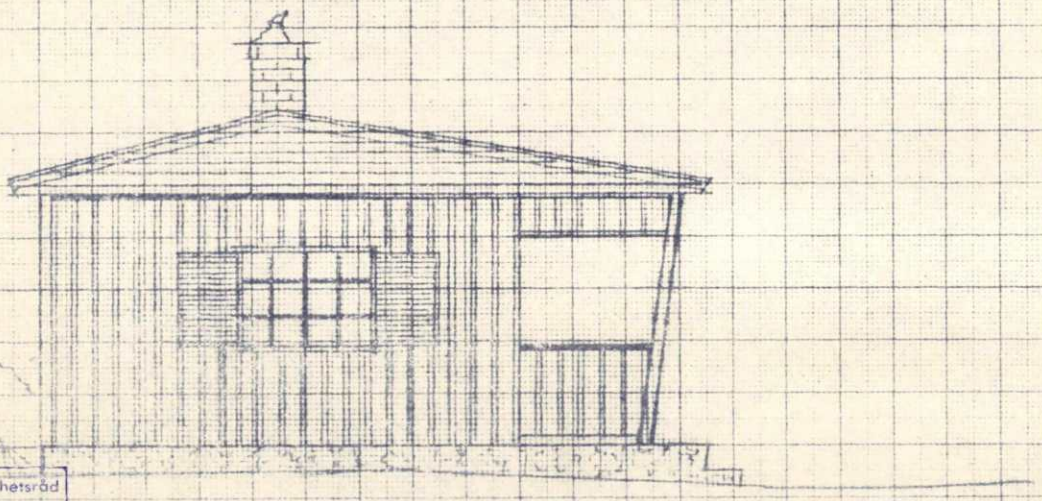
KOORDINATSYSTEM NGO III 1978 KARTPLATE CU 025 1 51

MÅLESTOKK 1: 500 AREAL 1978 m²

REPRESENTASJONSPUNKT X: 116146 Y: 40612

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK	PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
160	116116.24	40575.92		GODKJMRK	157	116168.43	40634.17		GODKJMRK
159	116149.73	40586.33		GODKJMRK	88	116165.65	40648.91		GODKJMRK
158	116175.93	40594.35		GODKJMRK	37	116120.96	40593.30		GODKJMRK

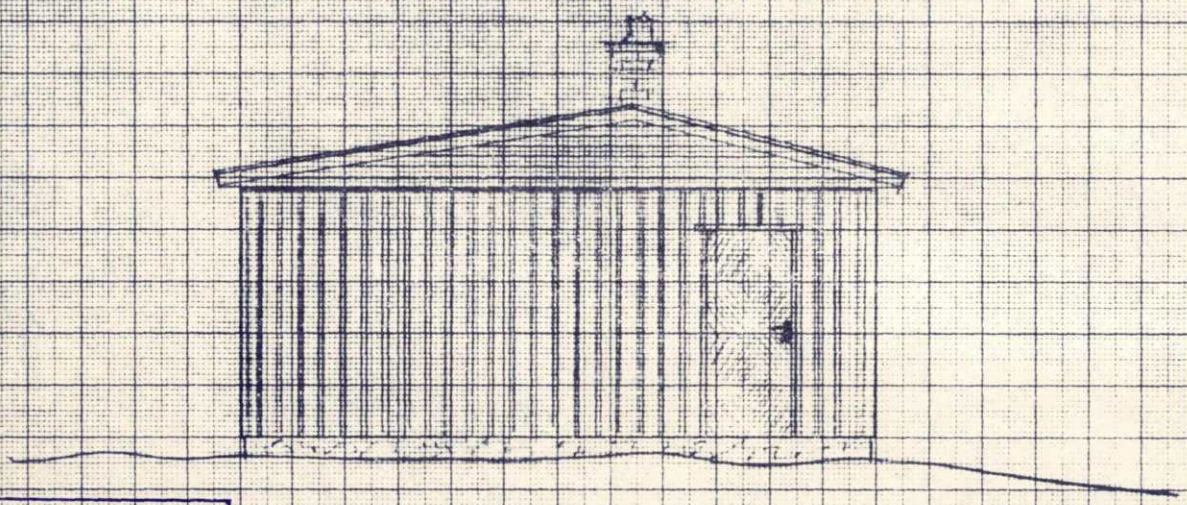




Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 1/6 1967
Sak nr. 202 1967
Bygningssjefen i Halden den 6/6 1967
Ole. Christiansen
Bygningssjef

Fasade mot Vest

Hytte 57 m².
Målestokk 1:50.
Byggherre: Egmt. Engen.

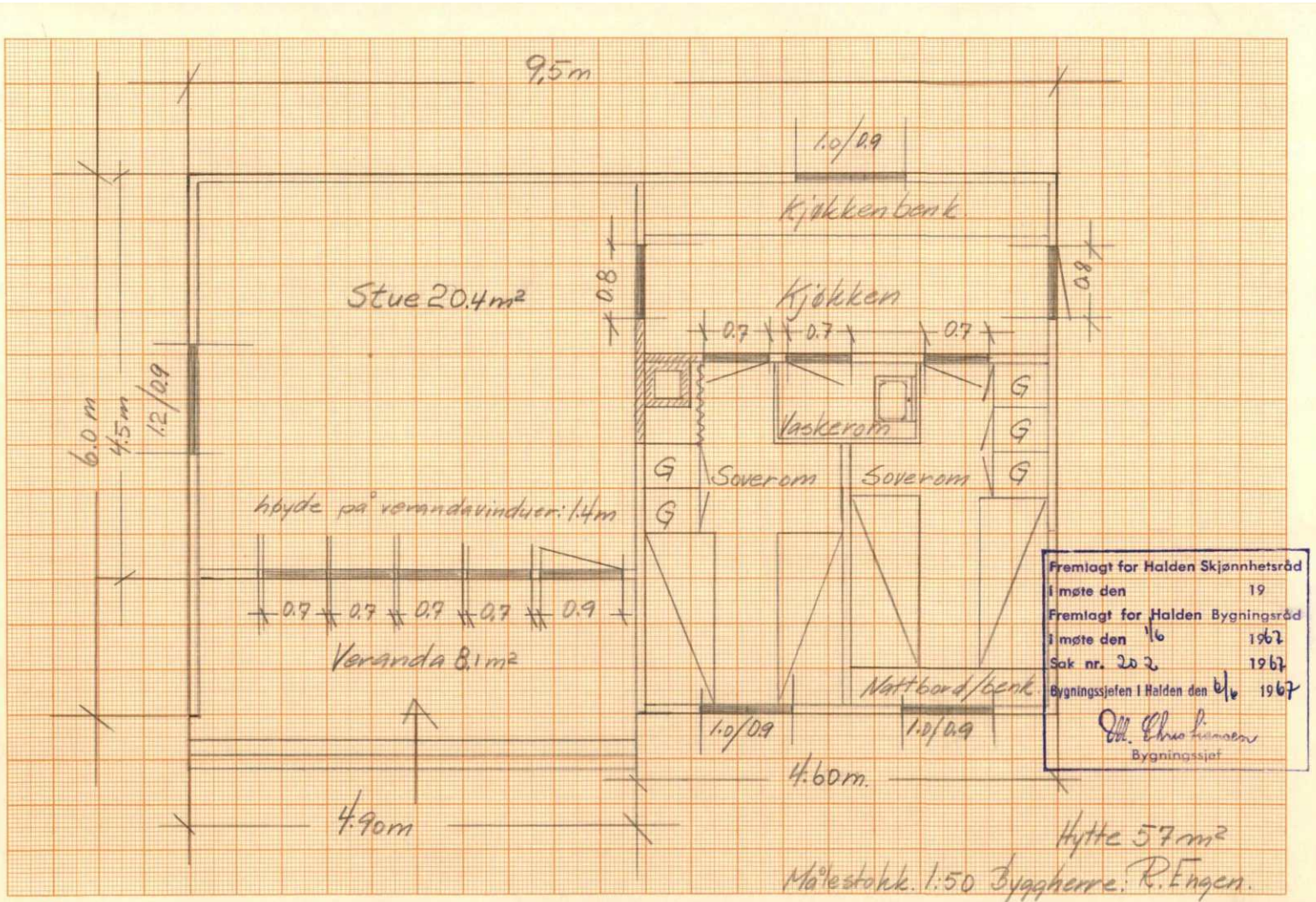


Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 1/6 1967
Sak nr. 202 1967
Bygningssjefen i Halden den 6/6 1967
Ole Christiansen
Bygningssjef

Fasade mot Øst

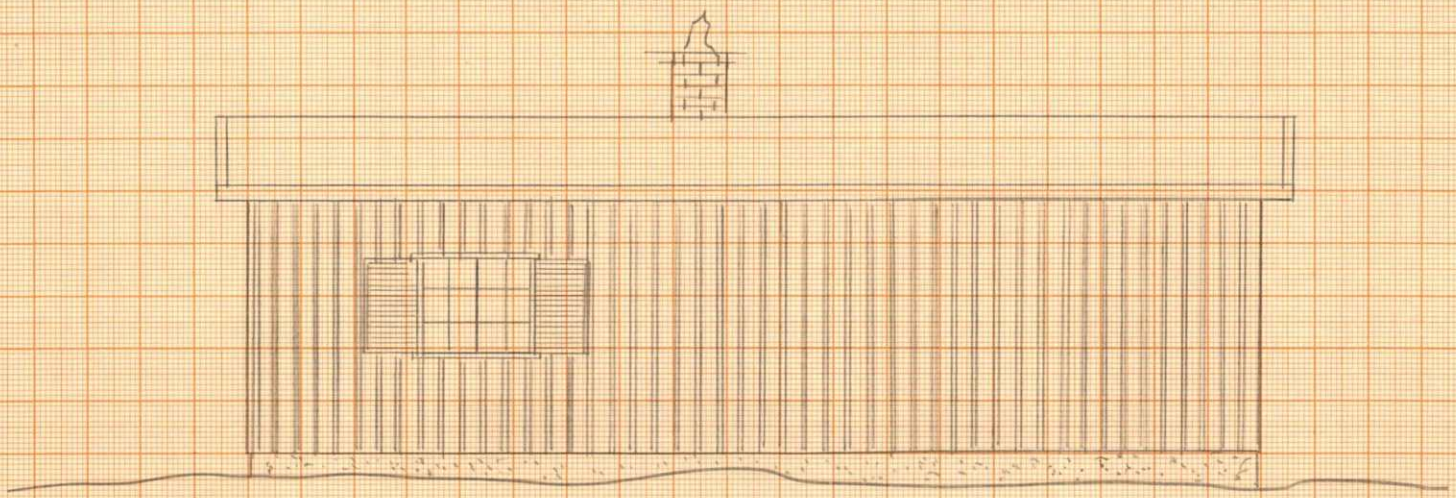
Hytte 57 m²
Målestokk 1:50
Byggherre: Egil Engen

A. s. Emo Nr. 6904



Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 1/6 1967
Sak nr. 202 1967
Bygningssjefen i Halden den 6/6 1967
Ole. Ellingsen
Bygningssjef

A 4. Ema Nr. 6904



Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19

Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 1/6 1967

Sak nr. 202 1967

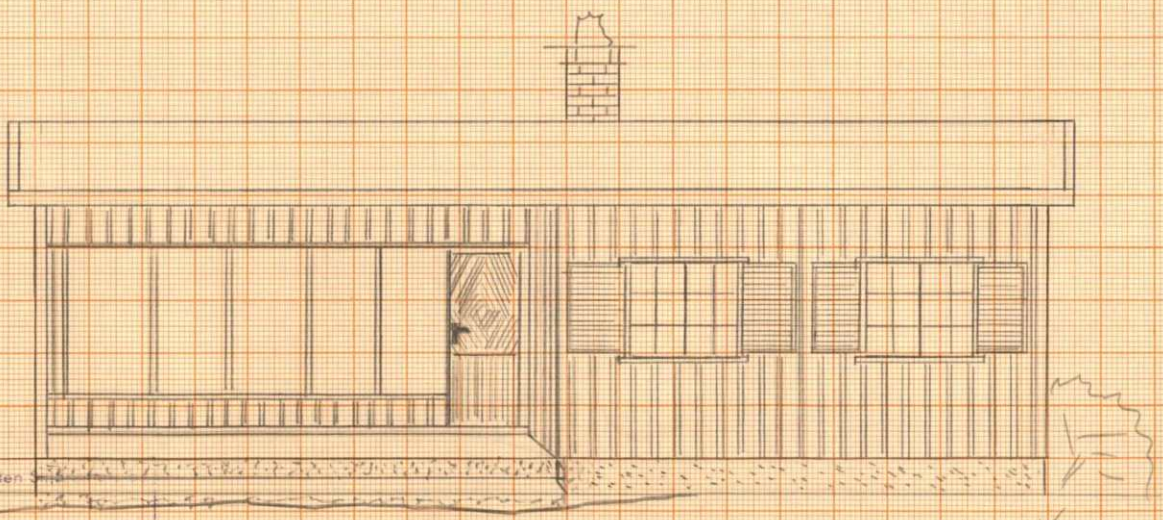
Bygningssjefen i Halden den 6/6 1967

Ole Olsrud Hansen
Bygningssjef

Fasade mot Nord

Hytte 57 m²
Målestokk 1:50.
Byggherre: P. Engen.

A 4. Emo Nr. 6904



Fremlagt for Halden [illegible]
i møte den
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 1/6 1967
Sak nr. 202 1967
Bygningssjefen i Halden den 6/6 1967
Ole. Christiansen
Bygningssjef

Fasade mot Syd

Hytte 57.0m²
Målestokk. 1:50
Byggherre: Regnv. Engen

A 4. Emø Nr. 6904

Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
09.06.2026

Informasjon om brukstillatelse / ferdigattest

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fløbergveien 7, 1765 HALDEN								

Informasjon om brukstilletelse og ferdigattest:

Det foreligger ikke brukstillatelse / ferdigattest på denne eiendommen i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 200/35//



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	1 977,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547234,03	**Øst**	639172,89	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547208,43	639154,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	71,33	
2	6547203,26	639137,18	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,01	
3	6547237	639146,72	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,06	
4	6547263,4	639154,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,40	
5	6547256,93	639194,05	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,51	
6	6547254,53	639208,86	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,00	

Halden kommune

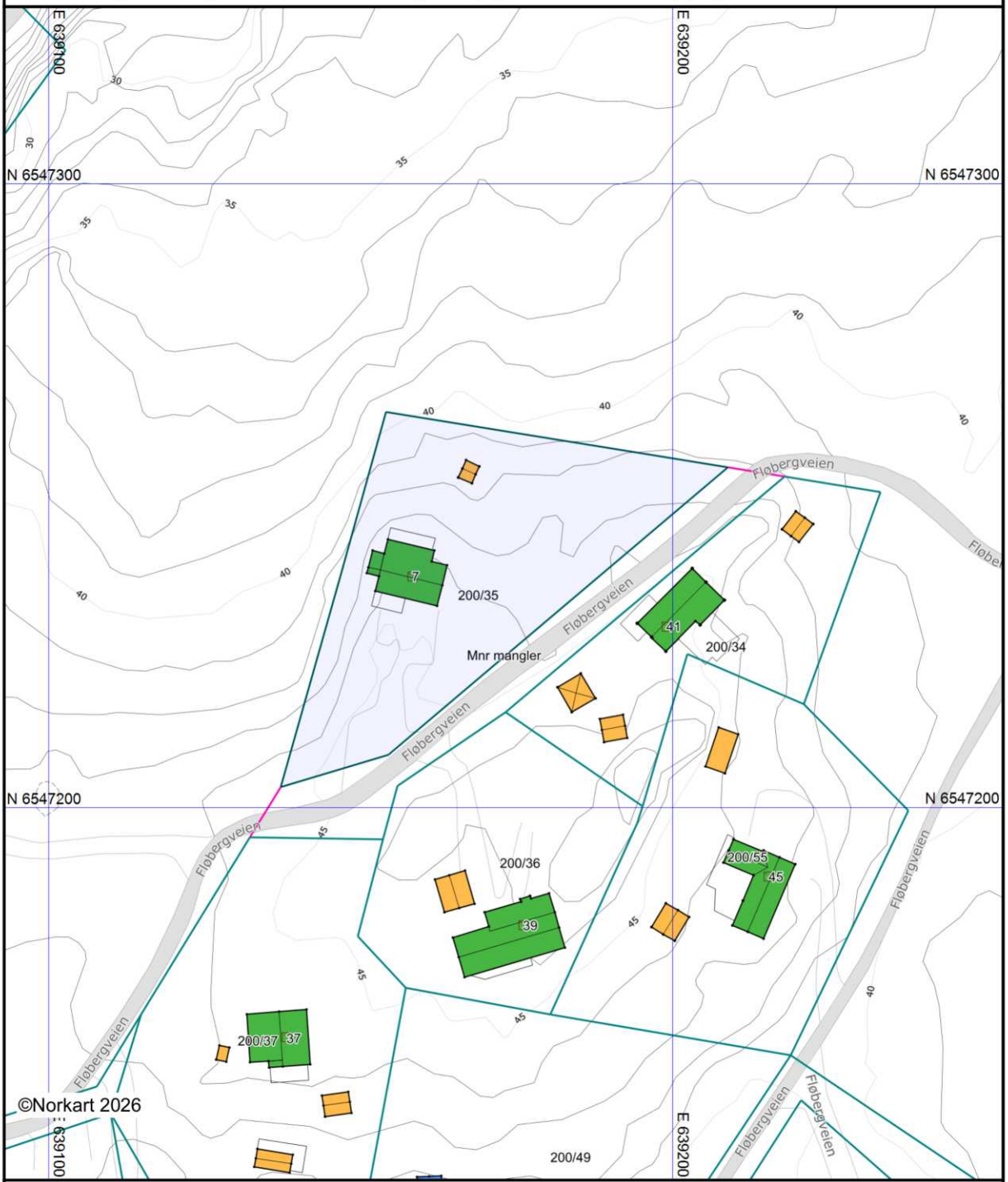
Grunnkart

Eiendom: 200/35
Adresse: Fløbergveien 7
Dato: 09.06.2026
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.

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fløbergveien 7, 1765 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**
Eiendomsskatt-hytte	795,00 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	570,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 575,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 575,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	285,15 kr
Innbet. forskudd avløp	-332,65 kr
Hytterenovasjon	2 192,72 kr
A kto. avløp innev. år	142,58 kr
Tilsynsgebyr avløp	1 000,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	131,16 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Fjorårets vannforbruk	175,05 kr

A kto vann innev. år	87,52 kr
Innbet. forskudd vann	-204,20 kr
A kto vann innev. år	80,52 kr
Sum	**11 720,85 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterenovasjon	25%	1	2122.50	1/1	0 %	2 122,50 kr	1 061,24 kr
Tilsynsgebyr avløp	0%	1	1030.00	1/1	0 %	1 030,00 kr	515,00 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	270,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	1 449,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	15%	6	39.50	1/1	0 %	237,01 kr	118,52 kr
A kto vann innev. år	15%	6	24.81	1/1	0 %	148,83 kr	74,42 kr
Eiendomsskatt fritid	0%	265100	3.00	1/1	0 %	795,00 kr	397,50 kr
					Sum	**11 420,35 kr**	**5 710,18 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: 09.06.2026

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.**	200	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fløbergveien 7, 1765 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
17011029	146	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	6

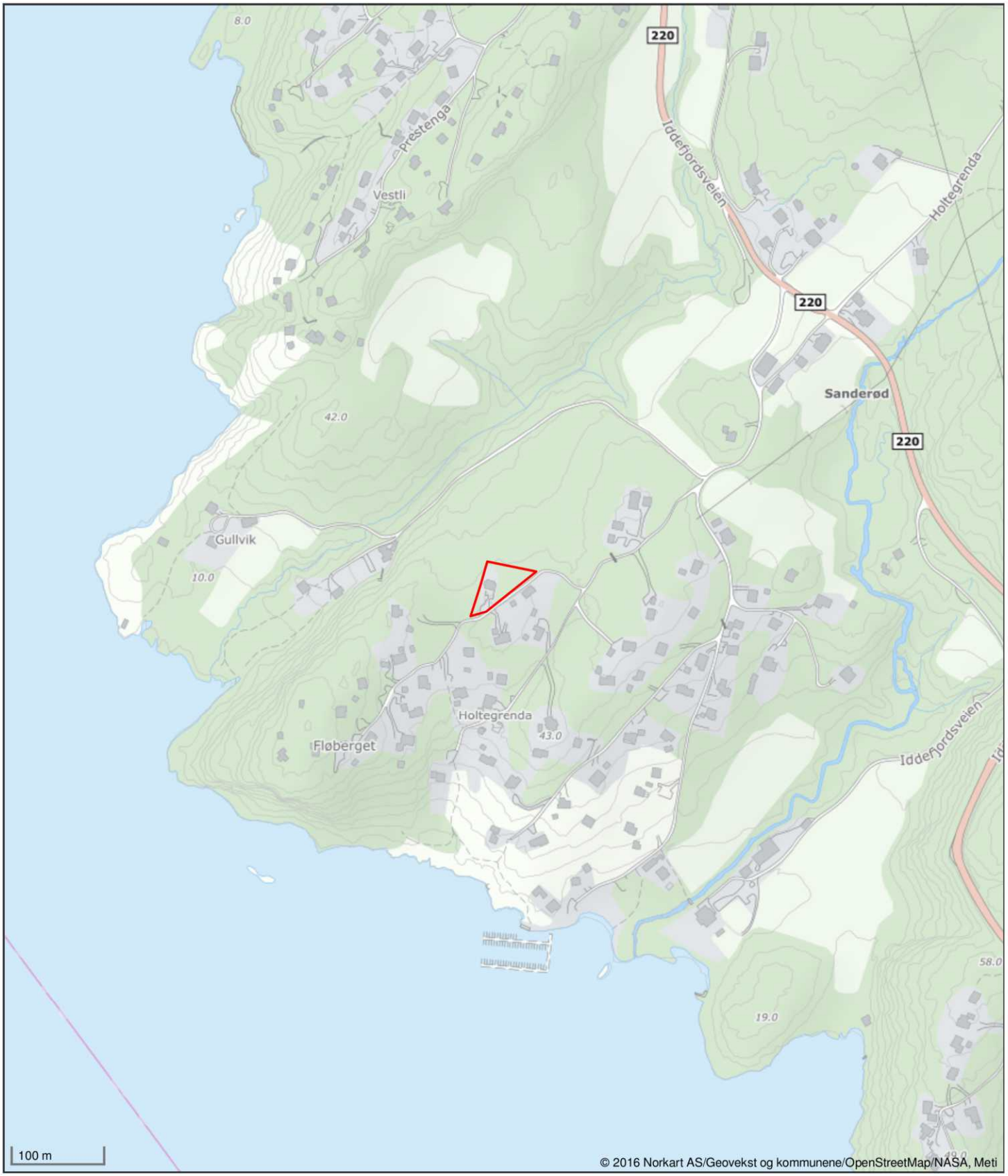
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 200/35//



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

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fløbergveien 7, 1765 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

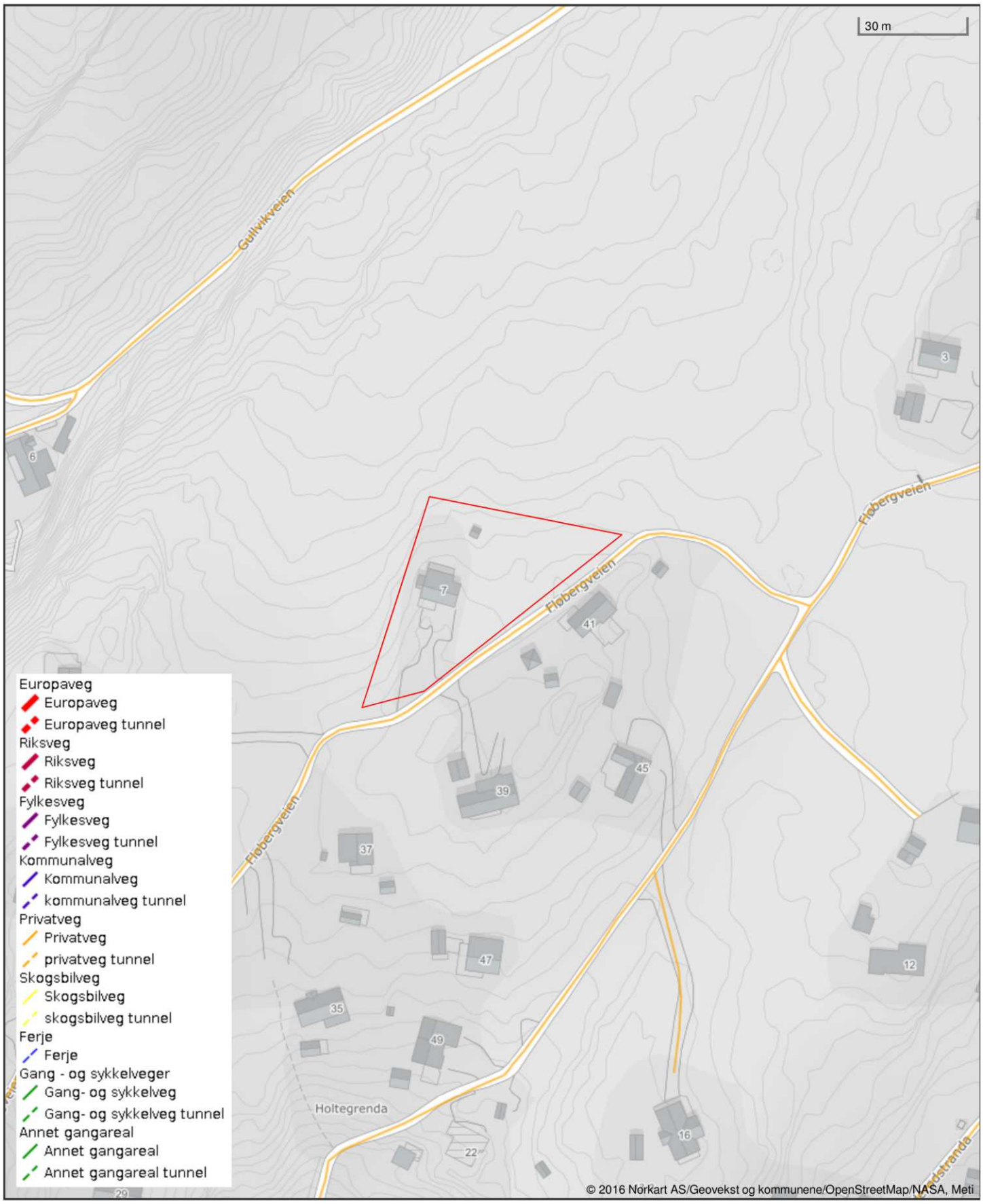
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 1 978 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 978 m^2 **Retningslinjer** Strandssone - Oslofjorden
	Delareal 130 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L178

Delareal	1 848 m^2
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	BFR30

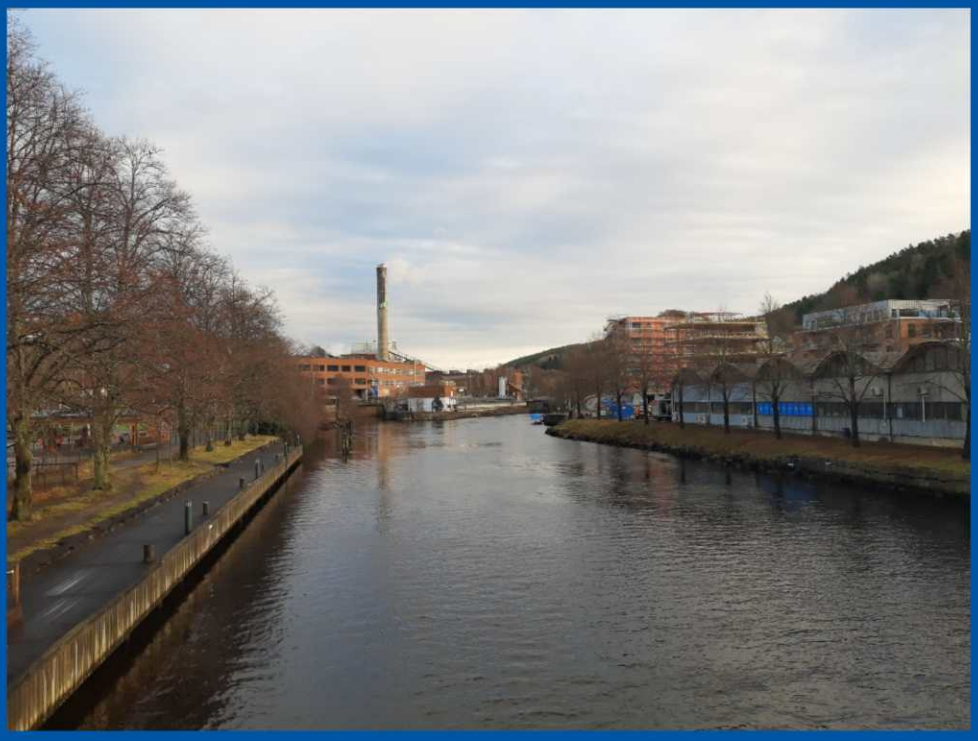
Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 200/35//



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

HALDEN KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)

med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)

og 4.3.2024 kommunal- og distriktsdepartementet

INNHOLD

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner

1.1 Formål 4
1.2 Definisjoner 4

Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav

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

Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler

3.1 Utbyggingsavtaler 12

Kap. 4 Utearealer

4.1 Minste uteoppholdsarealer 13
4.2 Parkering 14

Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø

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

Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst

7.1 Kollektivtransport 22
7.2 Sykkel 22
7.3 Gangforbindelser 22

Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag

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

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

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

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

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

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

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

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

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

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

§ 1.2 Definisjoner

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

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

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

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

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

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

Råstoffutvinning

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

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

2.2.2 Unntak fra plankrav

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

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

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

2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

Retningslinjer:

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

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- Veiledningssiden plan

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

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

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

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

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

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

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

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

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

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

3.2.4 Kostnadsfordeling

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

3.2.5 Sosial boligutbygging

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

KAP. 4 UTEAREALER

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

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

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

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

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

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

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

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1. Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinjer:

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

[6] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

4.2.2 Forretning, kontor og næring

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

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

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

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

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

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

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

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

Ulvås (B15)

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

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

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

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

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

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

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

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

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

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

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

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

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

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

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

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

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

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

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

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

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

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

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

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[10]

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

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.

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

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

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

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

Retningslinjer:

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

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

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

a) Småbåtanlegg

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

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

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

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

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

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

b) Massedeponier

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

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

Retningslinjer:

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

c) Fredriksten festning

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

d) Åsekjær (BAB11)

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

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

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

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

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

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

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

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

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

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

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

9.4.2.2 ***Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse***

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

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

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

9.4.2.3 ***Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse***

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

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

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

d) *Takterrasser tillates ikke.*

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

9.4.2.4 ***Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse***

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

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

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

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

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

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

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

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

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

Omfanget og lokaliseringen av ny spredt boligbebyggelse i LSB-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

Lokalisering og antall boenheter tillatt oppført i de ulike områdene i planperioden:

Berg/ Rokke	Bunes/ Håkenby/ Rød	Enning-dalen	Holte-grenda	Aspedam-men	Prestebakke/ Buer/Paulsbo/ Kornsjø	Ør	SUM
LSB 1, 2, 3, 4, 5	LSB 6, 7	LSB 20, 21, 22, 23	LSB 15, 16	LSB 14	LSB 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24	LSB 8, 9	
3	**3**	**5**	**2**	**3**	**3**	**3**	**22**

9.5.3 Felles bestemmelser

a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 m^2 BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m^2 BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

b) Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.

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

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

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

9.5.4 *Retningslinjer for behandling av dispensasjoner for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LSB*

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

I området Berby-Glenne (LSF1) kan det etableres fritidsbebyggelse som skal ligge spredt. Det skal foreligge reguleringsplan før utbygging kan skje.

§ 9.6 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt næringsbebyggelse (5230)

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

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredt næringsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i § 9.6.1.

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

a) I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til Inn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

b) I området Stegerød (LSN2) kan det tillates næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtilbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:

1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 m^2. Bo-treningsenheter skal ikke overstige 1,5 etasjer. Det tillattes pulttak, saltak og flatt tak. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

§ 9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-7, pkt. 6, jf. § 11-11, pkt. 3)

9.7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001)

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar allmenne friluftsinteresser, landbruk, fiskeri og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.

Utdyping av farled

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for å igangsette et prosjekt for å utdype farleden. Tiltakene krever utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel § 2.2 og pbl. § 12-1.

Merking av farled

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

9.7.1.1 Ferdsel (6100)

I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt.

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Retningslinjer:

- *Dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det gis tillatelse til utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.*

9.7.1.2 **Småbåthavn (6230)**

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

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

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

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser i henhold til tabell 2 i T-1442/2021 skal legges til grunn.

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

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

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

9.7.1.3 **Drikkevann (6500)**

I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner
(Pbl. § 11-8, bokstav a)

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)
Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)
Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:
- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:
- Aktsomhetssone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- Aktsomhetssone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen
- Aktsomhetssone steinsprang (NVE)

a) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt.

b) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2) – med mulig fare for ras eller skred - skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:
- Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken
- Q_{dim} langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden.

Hensynssone H320_2 består av:
- Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- 200-årsstormflo i 2050 (Kartverket)

a) Innenfor fareområdet H320_1 – med påvist fare for flom - er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

b) Innenfor fareområdet H320_2 - med mulig fare for flom - er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

c) I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet. Det skal sikres at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader, jf. også TEK17 § 7-1.

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

Innenfor faresoner, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Innenfor området «Leiren/Haug» kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

10.2.3 Båndleggingssoner – Vedtak etter plan- og bygningsloven (H740) eller andre lover

Innenfor hensynssone-båndlegging kan det på Brattøya, Ulveholtet og i Schultzedalen ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern- eller friluftsområde.

Øvrige båndleggingssoner er kraftlinjer som er konsesjonspliktige, jf. også 10.1.4. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

§ 10.3 Hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser (Pbl. § 11-8, bokstav c)

10.3.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

- *NB!-områder (Byer og tettsteder med kulturmiljø av nasjonal interesse)*
- *KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)*
- *Regionalt viktige kulturmiljøer jf. temakart i fylkesplan for Østfold 2018, med enkelte tilpasninger*
- *Enkelte lokalt viktige kulturmiljøer, videreført fra hensynssone H570/H550 i kommuneplan for Halden 2011*

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Det skal tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

Generelle bestemmelser for kulturmiljøer skal vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø, jf. kap. 5.

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*

- *Viktige motorveilandskap langs E6*

Innenfor hensynssone landskap skal det tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

Innenfor område angitt som hensynssone friluftsliv skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftslivet er i tråd med formålet.

Ved område- eller detaljregulering bør det for arealer som ligger innenfor hensynssone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstinett, adkomst til markaområder, strandsone mv.

10.3.4 Hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser (Pbl. § 11-8 c)

Innenfor område angitt som hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser skal en unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

Deler av Tobroåsen ønskes tilrettelagt for senere næringsutvikling. Ved planlegging av masseuttak må det gjøres prinsippavklaringer som ivaretar begge typer bruk.

§ 10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging (Pbl. § 11-8 f)

Brødløs

Innenfor sonen H810 - Brødløs skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring av felles utbygging, samt løsninger for gjennomgangstrafikken. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer strategier og videre planprosess.

Retningslinjer:

Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Planen skal sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet. Lokalisering av funksjoner innenfor området skal vurderes uavhengig av feltinndeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grøntstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy utnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for framtidens befolkning.

Øberg

Innenfor hensynssone H810 Øberg er formålet med området deponi. Det kreves felles planlegging gjennom en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal gi anledning til å fylle ikke-forurensede jord- og steinmasser som ledd i landskapsrestaurering. Det skal tas særskilte hensyn til eksisterende nedlagte deponi, slik at tiltak ikke gir økt fare for spredning av eksisterende, forurensede masser. Reguleringsplanen skal videre sikre transportruter som i minst mulig grad har negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse og friluftsinteresser.

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

Med skilt menes alle innretninger for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden. Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke. Spesifisert definisjon på skilt framgår av vedlegg 3.

§ 11.2 Generelle bestemmelser (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

Skilt og lignende innretninger skal ha størrelse, farge, utforming og funksjon som ikke er skjemmende. Skilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger.

11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Reflekser og blending skal unngås. Ved flere skilt på samme bygning skal det benyttes samme type lyskilde.

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til tilgjengelighet.

11.2.6 Krav til skiltplan

For bygninger med flere virksomheter som ikke har godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

11.2.7 Transportmiddelskilt

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen.

§ 11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

11.3.1 Virksomhetsskilt

Det er kun tillatt med ett virksomhetsskilt på fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Dersom en virksomhet har to eller flere inngangspartier, kan det vurderes å tillate flere enn ett virksomhetsskilt på fasade. Virksomhetsskilt på fasade ut over dette tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foliering på vindusflater. Folien kan ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

Virksomhetsskilt som frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

Virksomhetsskilt på fasade skal fortrinnsvis plasseres over virksomhetens hovedinngang. Virksomhetsskilt skal ikke dominere bygningens fasade og skal maksimalt dekke halvparten av den horisontale fasadelengden. Ved bruk av uthengsskilt skal skiltet ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På verneverdig bygninger/bygningsmiljøer skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter. På næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning.

11.3.2 Reklameskilt

Det er ikke tillatt med reklameskilt på fasade, tak eller markiser. Det er heller ikke tillatt med reklame som uthengskilt eller løsfotreklame.

Frittstående reklameinnretninger som skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Reklameskilt som foliering av vindusflater er tillatt forutsatt at reklamen ikke dekker mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:
Lister over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

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

Vedlegg 2:
Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:
Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:
Illustrasjon over byggegrense mot sjø/100-metersgrense og strandsone, samt sone 1-3

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

VEDLEGG 1a og 1b

Vedlegg 1 a) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar mellom kommuneplanen og reguleringsplanen. Reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid.

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Måstad	G-122	21.10.1977
Et areal av Augustaborg	G-124	10.02.1967
Sommerro	G-168	11.10.1978
Solli	G-180	29.10.1979
Eklund	G-181	29.10.1979
Del av Folkvang	G-189	26.03.1980
Del av gnr.165 bnr.25, Øberg II	G-229	16.12.1983
Bekkensten	G-258	04.03.1986
Nordre Karrestad	G-266	20.02.1986
Del av Leiret, Nybo	G-267	06.05.1986
Bittebo, 60/176	G-268	02.09.1986
Felt E, Stenrød vest	G-269	28.04.1986
Felt M, Stenrød vest	G-273	02.09.1986
Busterudkleiva 56, gnr 141 bnr 90	G-287	27.10.1987
Bebyggelsesplan for Stangeløkka	G-290	14.11.1988
Viks Risum	G-291	28.04.1987
Del av Risum skog / Slavekirkegården	G-294	24.11.1987
Del av gnr.165 bnr.25 – Øberg	G-299	09.03.1976
Lilja	G-303	18.02.1988
Stenrød nord III	G-309	22.06.1988
Del av Flateby industriområde	G-312A	20.06.2002
Lilja / Tossehullet	G-319	09.03.1989
Harekas	G-321	09.03.1989
Strupe Idrettsanlegg	G-325	28.09.1989
Bjørklund II	G-343	14.02.1991
Bergheim	G-348	16.06.1994
Fredriksten golfpark	G-349	19.12.2002
Schulzedalen nord	G-351	08.09.1994
Næridsrød nord	G-352	28.06.2000
Elgåfossen, Enningdalen	G-353	09.03.1995
Buerskogen camping	G-354	09.03.1995
Del av Eklund	G-360	11.10.1996
Hyttefelt Sponvika	G-362	14.11.1995
Løvås boligområde	G-366	16.06.1994
Brønnhøyden	G-372	01.03.2007
Fagerholt	G-378	25.03.1999
Brattøya	G-383	02.03.2000
Gang-og sykkel vei langs BRAvn.	G-387	22.11.2001
Grimsrødhøgda, Fv 921; gang, og sykkel vei	G-389	06.03.2002
Rødsveien-Nini RollAnkers vei Rv 104-fortau	G-390	30.05.2002
Halden fengsel	G-391	27.02.2003

Fjellknattveien 9B	G-393	27.05.2004
Karrestad	G-514	05.02.1973
Veden	G-541	22.06.2000
Kringsjå terrasse	G-542	24.06.1998
Del av Høstbakken	G-544	26.06.2001
Del av Rv. 104 v/Svingen	G-545	26.06.2001
Løvås II	G-546	26.04.2001
Knardalåsen	G-547	25.05.2000
Gimle skole	G-552	14.09.2000
Solbakken boligfelt	G-555	31.05.2001
Eks.E6, delområde Sponvikveien-Svingenskogen	G-560	03.10.2002
Høyskoleområdet Remmen	G-562	30.05.2002
Oskleiva 40-42B	G-563	08.12.2003
Høstbakken II	G-564	12.06.2003
Stenrød nord IV	G-565	03.04.2002
Brekkerød del 1	G-568	16.12.2004
Bru over jernbane ved Buer	G-570	20.06.2002
Knardalåsen, del 2	G-571	20.11.2003
Bukteløkka	G-573	17.06.2004
Omregulering for del av Augustaborg II	G-574	26.02.2004
Lille Edet	G-575	30.09.2004
Klepper grustak	G-576	16.06.2005
Løvåsen	G-577	01.04.1981
Solheim	G-579	29.09.2005
Grinda	G-581	29.09.2005
Frydenlund I	G-582	29.09.2005
G/s-vei langs Rv 21 Svinesundsveien	G-584	16.02.2006
Del av Rokkeveien (Rv 22)	G-585	03.11.2005
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
HIØ Remmen, tilleggsareal	G-587	03.11.2005
Iddeveien næringsområde	G-588	03.11.2005
Busterudkleiva 54	G-590	29.09.2005
Stenrød øst 2	G-591	15.12.2005
Skansen boligområde	G-594	23.11.2006
Asakåsen	G-596	23.11.2006
Flatebyåsen	G-598	15.06.2006
Del av Lilja / Tossehullet	G-601	15.12.2005
Fuglesangen boligfelt	G-602	14.02.2008
Brekkerød II	G-603	15.04.2008
Grimsrødhøgda boligfelt	G-605	23.11.2006
Svalerødkilen	G-606	23.11.2006
Brekkerød / Strupe boligområde	G-607	14.02.2008
Sofienberg, Ystehede	G-609	19.10.2006
Aspedammen nord	G-610	09.04.2006
Hovsfjellet	G-613	29.09.2005
Fagerholt II	G-615	17.03.2005
Bebyggelsesplan for Bueveien	G-617	21.11.2005

Leiren bebyggelsesplan	G-620	25.11.2008
Sollihøyda 2	G-621	28.06.2007
Mindre endring v/rundkjøring Rv 21-Knivsøveien.	G-624	15.09.2009
Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn.	G-625	26.03.2009
Rokke avfallsplass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien	G-632	08.10.2007
Del av rv.21 Løkkeberg-Sørli	G-633	28.05.2009
Brekkerød II, ny adkomst	G-639	14.04.2011
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen	G-642	18.12.2003
Lille Erte-Holevannet	G-643	10.11.2011
Hovsfjellet (mindre endring)	G-646	28.10.2010
Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru.	G-653	28.05.2009
Bratner øst bebyggelsesplan	G-655	22.01.2003
Gammel vektstasjon ved Fv 118	G-657	18.10.2012
Gnr 50 bnr 1, Englekor	G-663	10.11.2011
Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg	G-664	26.06.2014
Brattås	G-666	11.12.2014
Fresenius kabi	G-668	15.11.2012
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holteødegården	G-673	29.08.2013
Eskeviken, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4,9,11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløs torg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukkverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for Ulveholtet.	G-697	10.12.2015
Detaljregulering for RV.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate	G-698	10.12.2020
Svinesundsparken nord	G-701	08.09.2016
Detaljregulering for Idd Kirke	G-705	14.02.2019
Orødvn 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Konglelund - Detaljregulering	G-709	12.05.2022
Detaljregulering for Bergheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødnabbene	G-713	10.12.2020

Detaljregulering for Gang- og sykkelvei langs Hovsveien	G-715	14.05.2019
Detaljregulering for Aspeveien 1A	G-717	20.06.2019
Detaljregulering for Tista Senter	G-720	10.12.2020
Detaljregulering for Saugbrugs vest	G-722	19.11.2019
Detaljregulering for Remmen studentby	G-723	14.05.2020
Detaljregulering for Torpedalsveien 55	G-724	14.05.2020
Os skole og idrettsanlegg	G-728	04.03.2021
Brannstasjon, Remmen	G-730	10.02.2022
Østerbo Gnr 134 bnr 3	G-732	26.04.2007
Nexans - Detaljregulering	G-733	09.12.2021

Vedlegg 1 b) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut, men kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Nordre Flatskjær, gnr 23 bnr 8	G-298	18.02.1988
Langholmen turistsenter	G-356	03.11.1994
Eiendommen Bakke m.fl	G-376	20.05.1999
Røsneskilen øst	G-595	23.11.2006
Detaljregulering for Veden	G-616	14.12.2017
Søby gård gnr 23 bnr 15	G-618	15.06.2006
Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8.	G-622	30.04.2003
Mørvikodden hyttefelt	G-626	14.04.2011
Del av Røsneskilen øst	G-636	18.12.2008
Skriverøya steinbrudd	G-648	17.03.2011
Ystehedeneset	G-656	11.09.2014
Sanderød båthavn	G-665	07.11.2013
Steigen hyttefelt	G-667	09.04.2015
Oscar Torp Heimen	G-680	28.05.2014
Fjordveien 7	G-719	14.11.2019

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder internt i området inngår i formålet. For øvrig omfattes nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, slik som kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon / vegserviceanlegg, samt annen næring som bl.a. messehall, konferansesenter og forskningssenter/-park. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes.

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer.

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, helse- /omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, kirker/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, samt annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner. Med «tilhørende funksjoner» menes blant annet etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner.

Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning
Formålet omfatter uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Med uttakene følger i alminnelighet også behov for veier og fyllinger, og deponi av rene masser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen.

Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg
Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfanlegg, motorsportanlegg, skytebane, samt andre idrettsanlegg. Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rulleskiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningssentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål
Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøyelsespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund
Formålet grav- og urnelund omfatter krematorium og nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep, slik som godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (båtopplag på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrenginngrep.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn
Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn
Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur
Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønsteret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

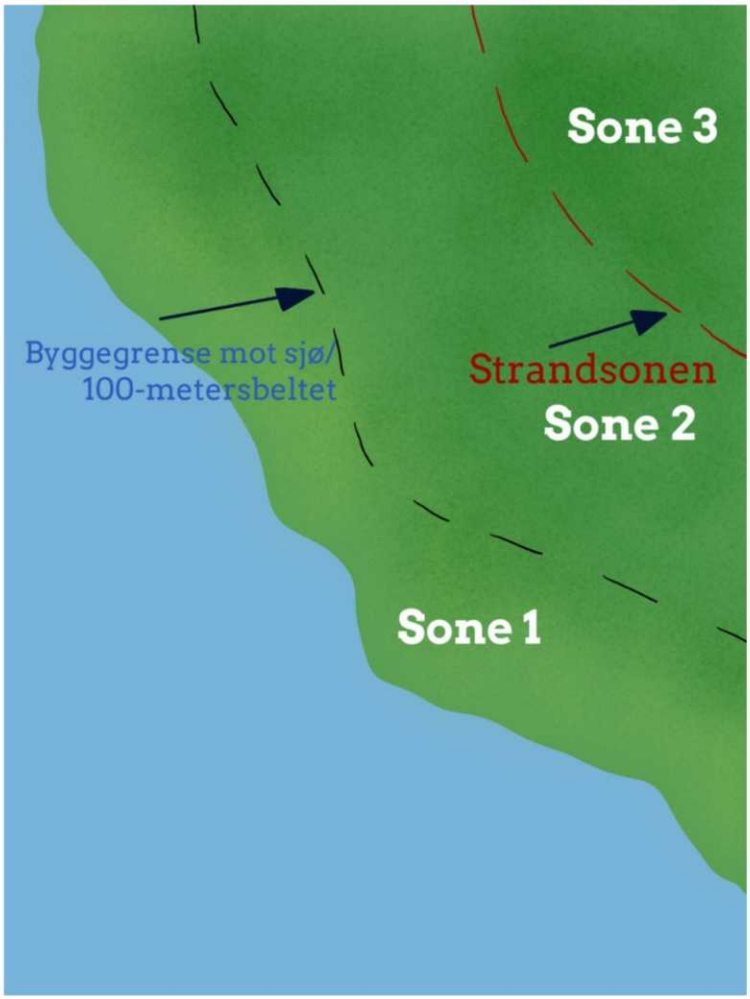
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
- *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
- *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
- *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
- *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)*
- *Lys-skilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet*
- *Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg*
- *Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg*
- *Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame*
- *Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende*
- *Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning*
- *Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé*
- *Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap*
- *Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)*
- *Takskilt: skilt montert på/over takgesims*
- *Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden*
- *Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu*
- *Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet*
- *Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning*
- *Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil*
- *Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.*

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



Sone 1:
Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

Sone 2:
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

Sone 3:
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):
Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):
Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

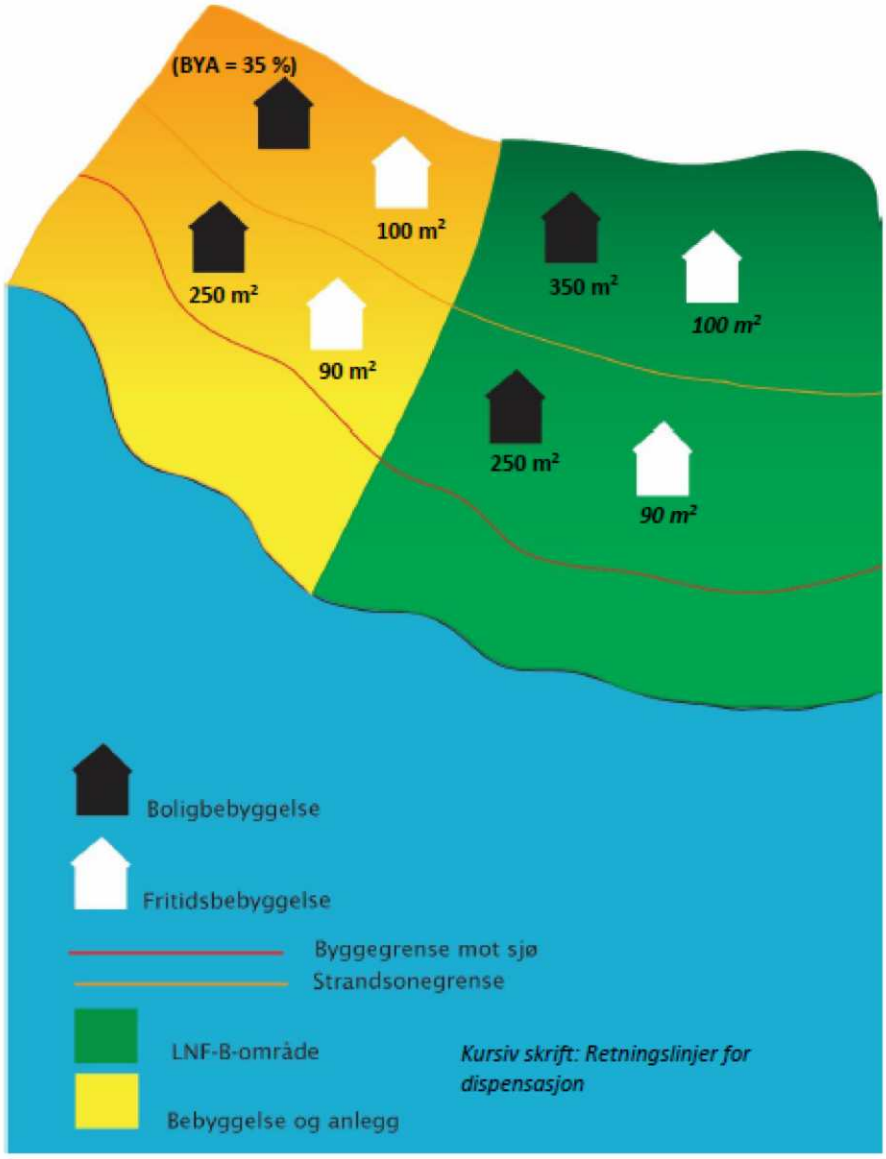
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	Innenfor byggegrense mot sjø	*Mellom bygge- og strandsonegrense*		*Utenfor strandsonen*		*Utenfor strandsonen*	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	**LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**LNF-SPREDT**	
TEMA **BESTEMMELSE/RETN.LINJE**	**FRITIDSBOLIG** § 8.2.3	**BOLIG** § 9.1.1 § 9.4.2.2	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2 § 9.4.2.3	**BOLIG** § 9.1.1	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2	**BOLIG** § 9.5.3	**FRITIDSBOLIG** § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m^2) pr eiendom	***80***	**250**	**90**		**100**	**350**	***100***
Uthus maks. ant. BRA (m^2)	***15***	**50 pr stk.**		**50 pr stk**	**15**	**150**	***15***
Møneh./gesimshøyde (m)				**9/8**		**9/8**	***6/5***
Møneh. eksponert retn. (m)	***5,5***		**5,5**				
Møneh. uthus maks. (m)	***3***	**5**	**3**	**5**			
Pulttak/flatt tak (m)	***4***		**4**			**9**	
Fasadelengde maks. (m)	***12***		**14**				***14***
% BYA		**35 %**		**35 %**			
Terrasse, platting (m^2)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen

I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «*er tillatt*» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.

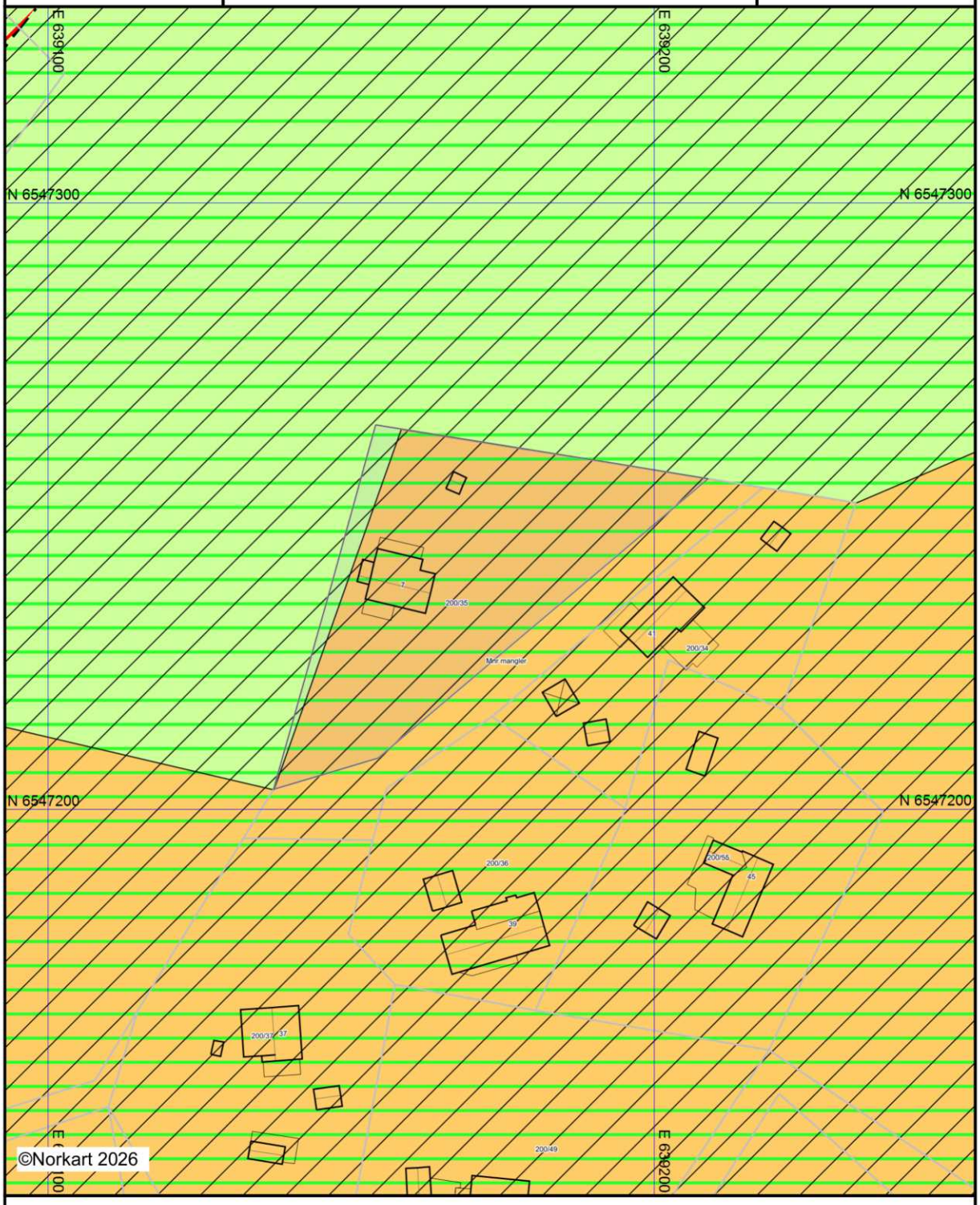
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 200/35
Adresse: Fløbergveien 7
Utskriftsdato: 09.06.2026
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 1985

Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone grense

Faresone - Flomfare

Angitthensyngrense

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Fritidsbebyggelse - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Farled - nåværende

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

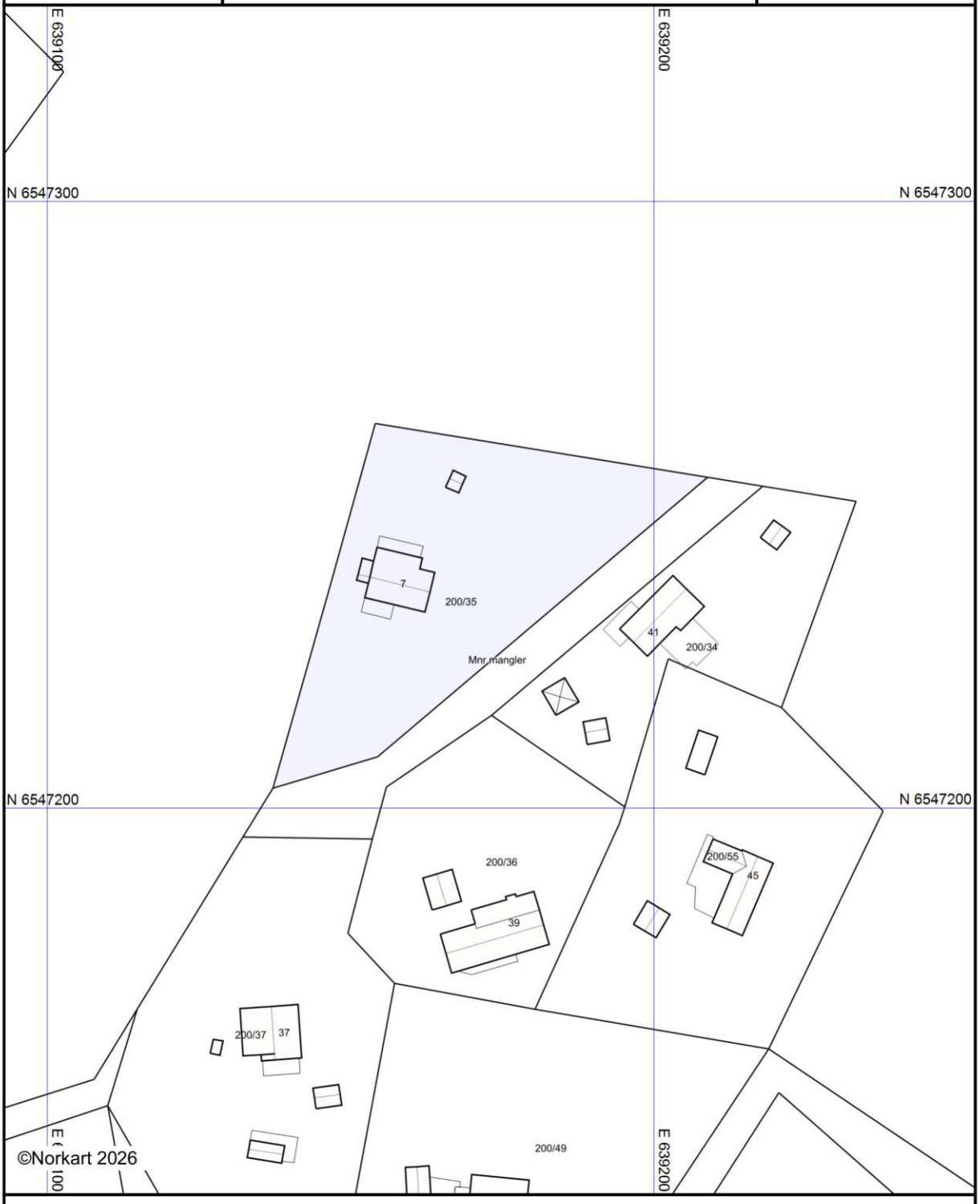
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 200/35
Adresse: Fløbergveien 7
Utskriftsdato: 09.06.2026
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

Bygninger



Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

Utskriftsdato: 09.06.2026

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.	200	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	237837707	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	145011515	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Fløbergveien 7, 1765 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		12.07.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237837707

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.

Fløbergveien 7

AVSTAND TIL SJØ

304 m

VINTERSPORT

Langrenn

DAGLIGVARE

Kiwi Risum	9 min
Rema 1000 Risum	9 min

AVSTAND TIL BYER

Halden	13 min
Sarpsborg	42 min
Fredrikstad	54 min
Oslo	1 t 38 min

AKTIVITETER

Ystehede nærmiljøanlegg	8 min
Aspedammen stadion	9 min
Risum ungdomsskole	10 min
Folkvang skole	12 min
Lekeplass	12 min
Knardal balløkke	13 min
Bøkevangen	12 min
Stranda nærmiljøpark - akt.plass	13 min

SPORT

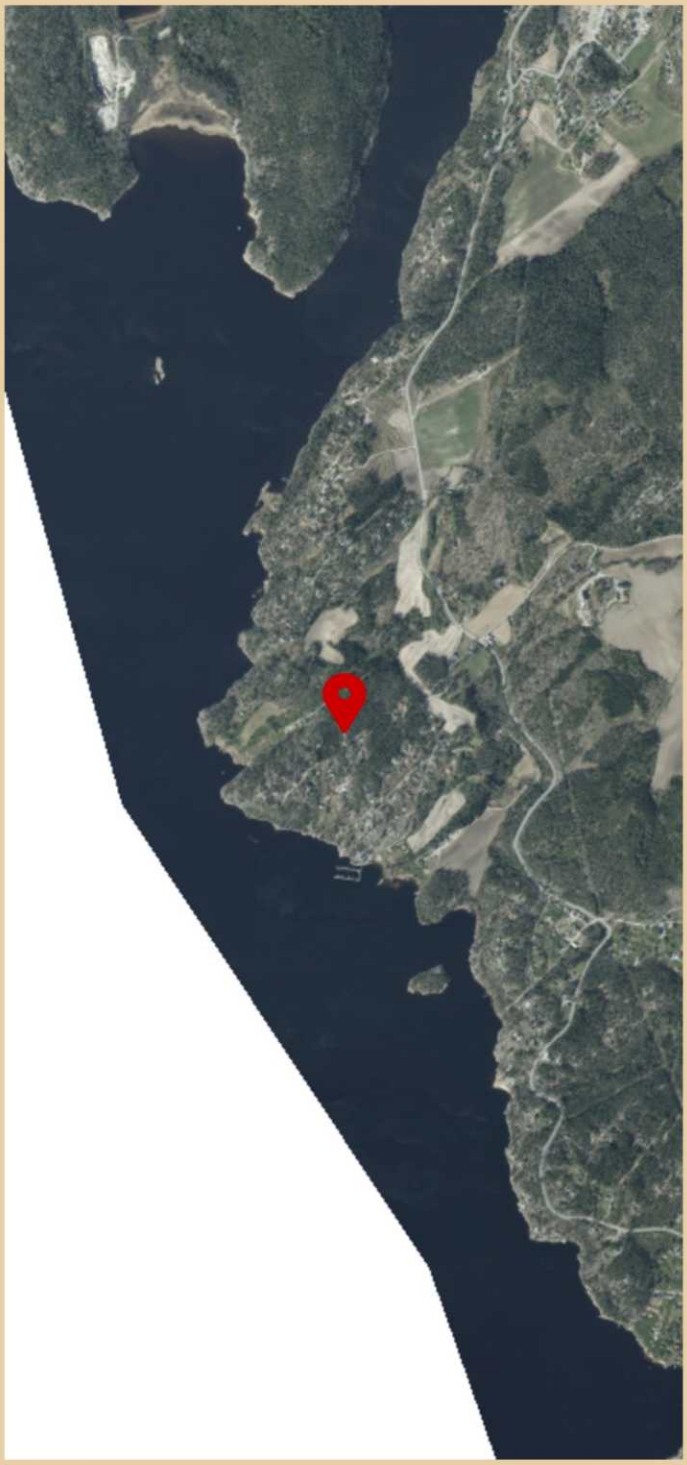
Ystehede nærmiljøanlegg	8 min
Aspedammen stadion	9 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	14 min
Nivå Trening	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Halden stasjon Linje RE20	13 min 11.5 km
Sanderød Linje 302	6 min 0.6 km
Prestenga Linje 302	11 min 1 km

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





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:
Fløbergveien 7, 1765 Halden
Gnr. 200, Bnr. 35, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260068

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.
