PRIVATMEGLEREN
HALDEN

NYSTREDET 2 B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok og tinglyste erklæringer

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Halden	Oppdragsnr.	147260085
Addresse	Nystredet 2 B		
Postnr.	1772	Sted	HALDEN
Selgers navn	Kirsten Lehrmann		

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.08.2026

Signert av *Kirsten Lehrmann*

Initialer selger:
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nystredet 2 B , 1772 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 66, bnr. 839, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1068 **Eiendomsverdi ref nr:** ER6113

Foretak: TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS

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

Takstmann & Byggmester Pedersen As

Takst, bygg og eiendomstjenester



Rapportansvarlig

Torstein Haakenstad Pedersen

post@takst-bmp.no

928 59 490

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OVERORDNET FAGLIG VURDERING
Boligen er oppført i 1993 og fremstår med normal standard og vedlikehold sett i forhold til alder og konstruksjon. Det er samtidig registrert flere avvik som må sees i sammenheng med bygningens alder, utførelse og behov for fremtidig vedlikehold og oppgradering.
De mest vesentlige forholdene er knyttet til våtrommene i 1. etasje og kjeller, som er av eldre dato og uten fremlagt dokumentasjon. Det er registrert avvik ved blant annet overflater, fallforhold, tettesjikt og sluk, og begge våtrommene må påregnes oppgradert/rehabilitert.
På tak og loft er det registrert skader og utettheter i undertaket, begrenset ventilering og indikasjoner på utettheter i dampsperren. Det er også registrert vedlikeholdsbehov på fasader, vinduer, ytterdører og terrasse.
I kjeller er det innvendig påforede konstruksjoner mot terreng. Ved hulltaking er det målt forhøyet fuktverdi i påforet vegg, og drenering og utvendig fuktsikring har på grunn av alder og ukjent oppbygging usikker funksjon. Forholdet bør undersøkes nærmere og følges opp over tid.
Det er i tillegg registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende snøfangere, avvik ved innvendig trapp, brennbart materiale nær sotluke, manglende dokumentasjon på rømningsforhold i 2. etasje og manglende registrert brannskille på loft mellom boenhetene.
Boligen vurderes samlet å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, hvor våtrommene samt fuktforhold i kjeller bør vies særlig oppmerksomhet. For øvrige bygningsdeler må normalt løpende vedlikehold og enkelte utbedringer påregnes.
Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

BYGGEMÅTE
Bolig i flermannsbygg med boenhet i kjeller. Oppført med grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate. Deler av fasader med pusset overflate. Etasjeskille i trekonstruksjoner, men støpt gulv mot grunn i kjeller. Yttervegger i bindingsvegger fra byggetid. Fasader med liggende kledninger og pussede flater. Vinduer og dører i malte trekarmer. 1+1 glass i 1. etasje, mens det er 2-lags isoleringsglass i kjeller, 2. etasje har takvinduer. Takverk som pulttak med prefabrikkerte takstoler, og kaldtloft. Taket er tekket med teglstein. Sløyfet og lektet over sutaks-undertaksplater. Takrenner og nedløpsrør i metall.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein og har undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktigelsen er utført fra bakkenivå, fra takvinduer og fra deler av loftet.

Det er ikke tilgjengelig sikker adkomst til taket.
Takrenner og nedløp er av metall. Pipehatt og skorstein er beslått.
Tilstanden er registrert fra bakkenivå og fra takvindu, men ikke besiktiget fra taket.
Det er pulttak med sutakplater som undertak og kaldtloft.
Ventilering er planlagt i spalter i takutstikk.
Takstolene er prefabrikkerte W-takstoler, og dette er et kaldtloft.
Tilgang til loft via luke på kott i 2. etasje. Loftet strekker seg også over naboenheten.
Loftet er ikke tilrettelagt med gangbane, men deler av loftet er besiktiget ved å gå på takstolene.
Det bemerkes at det er begrenset tilkomst til loft over denne enheten, og forholdene sees i sammenheng med tak/loft sammen med naboenheter.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning samt pussede murte vegger av lettklinkerblokker og murfasader på bakside og gavlside av boligen.
Det er utført stikkprøvekontroll på områder som normalt er utsatt på vegg/fasader.
Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

1. etasje har malte vinduer med 1+1 glass. Ukjent alder Sidehengslet utførelse.
Det er takvinduer i 2. etasje med 2-lags glass. Midthengslet.
Takvinduene fungerer tilfredsstillende, men det kan vurderes å smøre eller justere dem noe. Dette er ikke vurdert som et avvik.
Vinduer i kjeller er datert 2020. Toppsvingte og toveis innadslående produkter, med 2- lags glass.
Ytterdøren i 1. etasje har malt trekarm og profilert dørblad.
Ytterdøren i kjelleren har malt trekarm og er sporfrest med glassfelt.

Det er etablert en platting på terreng inntil boligen. Plattingen er utført med bjelkelag og terrassebord med spalter mellom bordene for avrenning.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i kjeller.
Ifølge ferdigattest datert 23.05.2022 foreligger det radonmåling i forbindelse med bruksendring av kjeller. Ferdigattesten opplyser at høyeste måleverdi var 140 Bq/m³ og høyeste årsmiddelverdi 110 Bq/m³. Verdiene er under grenseverdien på 200 Bq/m³.

Temakart fra NGU er kontrollert. Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Det er elementpipe. Pipe og ildsted omfattes ikke av undersøkelsesplikten etter minstekravene i forskrift til avhendingslova ved denne typen tilstandsrapport. Det er derfor ikke utført teknisk tilstandsvurdering eller funksjonskontroll av pipe, ildsteder eller fyringsanlegg utover enkel visuell observasjon av tilgjengelige overflater. Kontroll, feiing og vurdering av brannsikkerhet, funksjon og forskriftsmessig utførelse tilligger stedlig feiervesen eller annen offentlig tilsynsmyndighet. Videre undersøkelser og eventuell kontroll anbefales utført av kvalifisert fagperson eller tilsynsmyndighet ved behov.
Kommunale opplysninger viser til at det må utføres tilsyn for å kunne gi dataljert informasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er rom under terreng i kjeller, hvor omtrent halve etasjen ligger under terreng. Kjelleren er innredet som boenhet, med laminat eller belegg på gulv, veggplater på vegger og påforet veggkonstruksjon mot grunnmur. Det er utført kontroll med hullboring på innvendig påforet konstruksjon, hvor kontrollpunktet er gjort på kjøkken.
Med innvendig påforede vegger er ikke grunnmuren tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen har en malt tretrapp.

1. etasje:
GULV - Fliser, laminat.
VEGGER - Panel.
HIMLING - Panel.

2. etasje:
GULV - Laminat.
VEGG - Malte plater.
HIMLING - Malte plater.

Kjeller:
GULV - Laminat/belegg. Flis på bad.
VEGG - Malte plater, tapet, brystningspanel og trefibberplater.
HIMLING - Malte plater.

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

OPPVARMING
Boligen har vedfyring, elektriske ovner og kabler på våtrom, luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Badet i 1. etasje er fra oppgitt byggetid. Badet har ingen tilhørende dokumentasjon. Badet er kombinert bad/vaskerom. Dusjing skjer mot overflater avgrenset med dusjnisje med glassbyggerstein og oppkant på gulv i forlengelse av denne.
Våtrommet har flis på vegg og ubehandlet panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, i underkant av 1:100. Badet er avgrenset med oppkant mellom bruksvannsonen og øvrig gulv. Øvrig gulv har lite fall, tilnærmet flatt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Det er ukjent tettesjikt under fliser. Det registreres tegn til slukmansjett i sluk. Det er ikke mulig å besiktige tettesjiktet uten destruktive tiltak, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm, men bruksvannssonen og øvrig gulv er avgrenset med oppkant.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft tilføres fra tilstøtende rom via spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Det er valgt å bore fra gang, da det er fast innredning på kjøkken tilsøtende. Måleresultatet var 0,0. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Badet i kjeller er fra oppgitt byggetid. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Dusjing skjer i lukket kabinett med avløp til sluk.
Det er laget en nisje i veggen innenfor/bak kabinett der bereder er plassert i vegg. Dette området er avgrenset med ett forheng.
Det er sokkelflis på nedre del av veggene. Øvre del av veggene har brystningspanel og malt tapet.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall på gulvet mot sluk, og det er kontrollert at det er i underkant av 1:100 fall på gulvet og under 1:50 fall i bruksvannssonen.
Det mangler vanntett sjikt på veggene.
Gulvet er flislagt, men tettesjiktet under flisene er ukjent og ikke dokumentert.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra overkant slukrist til gulvoverflate ved dørterskel er målt til ca. 13 mm.
Tettesjiktet under gulvflisene kan ikke kontrolleres uten destruktive tiltak.
Det er noe begrenset tilgang til sluk under kabinett.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft tilføres via ventilasjonshull i døren.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er boret fra tilstøtende kjøkken og kontrollert med pigger i bunnsvill. Måleresultat: 14,4 vekt%.
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er fliser på gulvet og kjøkkenplater mellom benkeskapene.

Det er normal slitasje på innredningen og bruksmerker som følger med dette. Det mangler sokkel under oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Testet at den trekker ved bruk av papirark.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Belegg på gulv, malt tapet på øvrige flater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er testet at ventilatoren har avtrekk ved hjelp av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Det registreres normalt vanntrykk.
Stoppekran er registrert på badet i kjelleren.
VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle

Beskrivelse av eiendommen

utettheter.

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør. Avløpslufting forventes å være løst felles for boligen (flermannsbolig). Det er synlige rørføringer på loftet, samt luftehatt på taket.
Det er ikke registrert stakeluke, men kan utføres staking fra avløp. Avrenninger vurderes normalt ved enkle tester av installasjonene.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventiler i yttervegg. Periodisk avtrekk i stue og kjøkken.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpe er datert mai 2014.

Det er en bereder plassert i en nisje i veggen på badet i kjelleren. Tilgangen til denne er begrenset. Berederen forventes å forsyne hele boligen og har et volum på 200 liter.
Det er lagt belegg i området hvor berederen står. Den synes tilkoblet stikkontakt.
Berederen er en Høiax med fabrikasjonsnummer S4, noe som tilsier produksjonsår 2003 ifølge Høiax egne tabeller.
Berederen er plassert slik at inspeksjon er noe begrenset, grunnet plassering i nisje i vegg med kabinett foran.

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap i boligen, samt målerskap og hovedinntak i fellesareal. Sikringsskapene har automatiske sikringer og kursfortegnelse.
Det foreligger samsvarserklæring fra Elisenberg Elektro AS, datert 16.07.2021, for nytt sikringsskap i kjeller, omlegging av kurser fra skap i 1. etasje og etablering av trekkerør mellom skapene.
DLE opplyser at det ble utført anleggskontroll 08.10.2024. Kontrollen er avsluttet med ett registrert avvik og ingen åpne avvik. 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.
Det er registrert røykvarslere og slukkingsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er utvendig pusset. Det er synlig grunnmursplate av plast, såkalt knotteplast, langs deler av grunnmuren. Drensledning og øvrig oppbygging av dreneringen er ikke synlig og er derfor ukjent. Det er etablert singel/grus langs deler av grunnmuren. Grunnmur under terreng er ikke visuelt tilgjengelig innvendig på grunn av påføring. Utvendige overflatesprekker og slitasje på murte fasader er vurdert under yttervegger/veggkonstruksjon.

Det er mangelfull utvendig tetting og avslutning rundt kjellervindu. Isolasjonsskum er eksponert, og detaljen er ikke ferdigstilt mot tilstøtende pussfasade. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning og nedbrytning av materialer. Forhold omtalt og tilstandsvurdert under yttervegger.
Tomten er relativt flat rundt boligen, med fjellterreng mot nord og skrånende terreng ned mot området ved boligen. Gårdsplassen er gruset, og det er etablert terrasseareal inntil boligen. Det er vindusgraver ved kjellervinduene. I bakkant av tomten er det plenarealer, og langs deler av grunnmuren er det etablert gruset område.

Det er observert fjell i dagen i nærområdet. Eiendommen ligger ifølge NVE sitt temakart innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetsområdet er en kartbasert indikasjon og dokumenterer ikke at det foreligger kvikkleire eller reell skredfare på eiendommen. Det er ikke fremlagt geoteknisk undersøkelse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

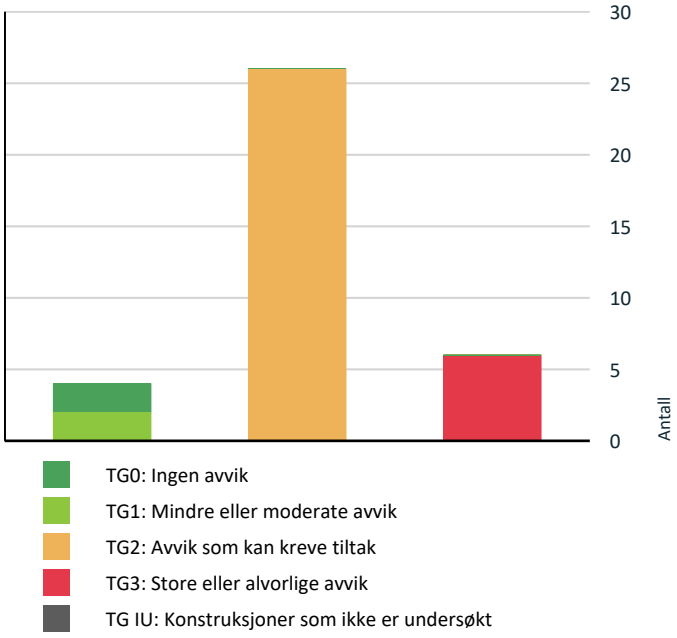
Det er fremlagt godkjente tegninger datert 05.11.1991, samt tegninger fra 2021 i forbindelse med bruksendring av kjeller. Kjelleretasjen fremstår i hovedsak i samsvar med tegningene fra 2021, mens det er avvik mellom dagens bruk og tegningene fra 1991 i 2. etasje.

I 2. etasje fremgår ett rom som soverom og ett rom som hovedsoverom på tegningene. Det andre rommet som i dag benyttes som soverom, fremgår ikke som soverom i forelagt tegningsgrunnlag. Dagens bruk av dette rommet som soverom er derfor ikke dokumentert godkjent.

Endret bruk kan være søknadspliktig og må avklares med Halden kommune. Inntil nødvendig godkjenning eventuelt foreligger, kan rommets lovlige bruk som soverom ikke bekreftes. Dette kan medføre behov for søknad og oppgradering for å dokumentere at krav til blant annet rømningsmulighet, dagslys, ventilasjon og romhøyde er ivaretatt.

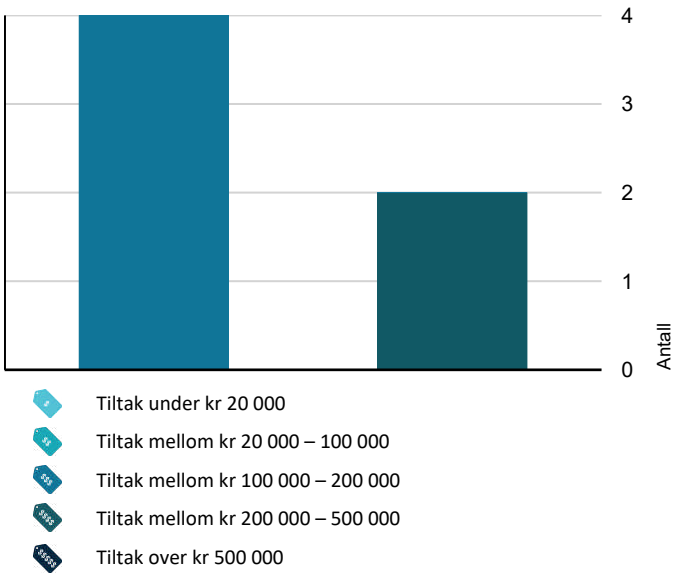
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er påvist brennbart gulvmateriale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- I 2. etasje er det midthengslede takvinduer. Målt lysåpning mellom innvendige foringer er ca. 0,73 x 1,37 meter, men dette er ikke det samme som dokumentert fri rømningsåpning. Takvinduene er ikke dokumentert som godkjente rømningsvinduer, og høyde fra gulv til underkant av vindu er ikke dokumentert å tilfredsstille krav til rømningsvindu.
- Det er loft som strekker seg videre til naboenheter. Det er ikke registrert brannskille mellom enhetene.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1993

Kommentar
Kilde Eiendomsverdi og ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein og har undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktigelsen er utført fra bakkenivå, fra takvinduer og fra deler av loftet.

Det er ikke tilgjengelig sikker adkomst til taket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mose- og algevekster på tekkingens overflate.

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

• Det er registrert flere skader som har gitt hull og utettheter i sutaksplater (undertaksplater). Dette vil også kunne påvirke tilstanden på loft og takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mose- og algevekster bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på takstein og økt risiko for frostsprengning og lekkasjer.

• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Skadede og utette sutaksplater bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på loft og takkonstruksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 gis på grunn av mose- og algevekst på tekkingen samt registrerte skader og utettheter i undertaket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Pipehatt og skorstein er beslått. Tilstanden er registrert fra bakkenivå og fra takvindu, men ikke besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger. Flere beslag er synlig slitt, med skader som korrosjon og avflassing.

Det er ikke foretatt besiktigelse av selve takflaten, da dette ikke lot seg gjennomføre på grunn av utilgjengelighet/sikkerhetsmessige hensyn. Slitasje i takhager og beslag utgjør en risiko for fuktskader og videre forringelse.

Tilstandsrapport

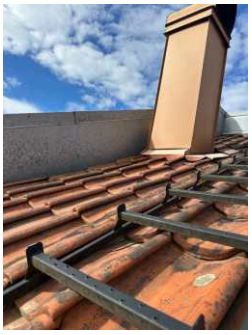
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Skadede og korroderte beslag bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Det anbefales også å gjennomføre en grundigere inspeksjon av takflaten når dette lar seg gjøre, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende utbedring kan føre til fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 gis på grunn av korrosjon og slitasje i beslagløsninger som vil gi risko for følgeskader.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er pulttak med sutakplater som undertak og kaldtloft. Ventilering er planlagt i spalter i takutstikk.
Takstolene er prefabrikkerte W-takstoler, og dette er et kaldtloft.
Tilgang til loft via luke på kott i 2. etasje. Loftet strekker seg også over naboenheten.
Loftet er ikke tilrettelagt med gangbane, men deler av loftet er besiktiget ved å gå på takstolene.

Det bemerkes at det er begrenset tilkomst til loft over denne enheten, og forholdene sees i sammenheng med tak/loft sammen med naboenheter.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset eller dårlig ventilering i deler av takkonstruksjonen. Dette medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Det er registrert noe skjolder på enkelte undertaksplater, noe som indikerer begrenset ventilering.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, noe som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen, spesielt mot kanaler gjennom etasjeskillet.

En punktert dampsperre kan føre til økt fuktvandring fra oppvarmede rom til kaldtloftet, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

• Flere forhold ved sutaksplater/undertak er observert med svekkelser som gjør dem utette. Teglstein som primær tekking vil ikke være fullstendig tett, og fuktighet kan derfor trenge inn i loft/takkonstruksjonen og påføre skader.

• Det er registrert saltutslag i murte vegger på loftet. Dette kan være et tegn på fuktvandring i konstruksjonen, og bør følges opp for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking av takkonstruksjonen.
Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen øker risikoen for fuktskader og reduserer levetiden på takkonstruksjonen.

• Det bør utbedres eller etableres tett dampsperre, spesielt rundt gjennomføringer og kanaler gjennom etasjeskillet, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Det bør gjennomføres utbedring av undertaket der det er observert svekkelser og utettheter i sutaksplatene, for å sikre at fuktighet ikke trenger inn i loft og takkonstruksjon.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til saltutslag i de murte veggene. Saltutslag kan indikere fuktvandring i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på materialer og redusert levetid for bygningsdelen dersom det ikke utbedres. Eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktproblematikk.

TG 2 gis på grunn av begrenset ventilering, indikasjoner på utettheter i dampsperren og registrerte svekkelser i undertaket.






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning samt pussede murte vegger av lettklinkerblokker og murfasader på bakside og gavlside av boligen.
Det er utført stikkprøvekontroll på områder som normalt er utsatt på vegg/fasader.
Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og sår i de murte/pussede fasadene.
Det er også observert grove, uferdige løsninger rundt vinduet til stuen i kjelleren, hvor byggeskum står åpent.

• Det er observert begynnende svertinger på enkelte fasadeområder, med forekomst av svertesopp og grønskedannelse på overflatene.

• Det er registrert horisontal sprekk i overflatepussen på den murte fasaden på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og sår i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostsprengning.

Uferdige løsninger rundt vinduet til stuen i kjelleren, med åpent byggeskum, bør ferdigstilles og tettes forskriftsmessig for å unngå varmetap, fuktinntrenging og mulige følgeskader på konstruksjonen.

• Fasadeoverflatene bør rengjøres og behandles for å fjerne svertesopp og grønske, samt for å hindre videre vekst.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt fuktbelastning og forringelse av fasadematerialene, noe som kan medføre behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport

• Sprekken i overflatepussen bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader på fasaden og økt fare for fuktskader i veggkonstruksjonen.

TG 2 gis på grunn av sprekker og sår i pussede fasader, begynnende overflatevekst og uferdig tetting rundt kjellervindu.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

1. etasje har malte vinduer med 1+1 glass. Ukjent alder Sidehengslet utførelse.

Det er takvinduer i 2. etasje med 2-lags glass. Midthengslet. Takvinduene fungerer tilfredsstillende, men det kan vurderes å smøre eller justere dem noe. Dette er ikke vurdert som et avvik.

Vinduer i kjeller er datert 2020. Toppsvingte og toveis innadslående produkter, med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduene i 1. etasje er slitte, og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer i 1. etasje med 1+1 glass har høyere varmetap sammenlignet med moderne vinduer med isolerglass, noe som gir redusert energieffektivitet.

• Omrammingen rundt vinduene mangler beslagsløsninger, noe som gjør konstruksjonen sårbar for inntrenging av vann ved slagregn, mye nedbør eller sterk vind.

• Det er ikke ferdigstilt pussede overflater mot vinduet i stuen i kjelleren. Her er det synlig fugeskum, noe som medfører en svekket utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og lokal utbedring av karmene i vinduene i 1. etasje for å forhindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Utskifting til moderne isolerglassvinduer bør vurderes for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader påregnes.

• Det bør etableres egnede beslagsløsninger rundt vinduene for å hindre inntrenging av vann ved slagregn, mye nedbør eller sterk vind. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til råte, mugg og redusert levetid på vinduene og omkringliggende bygningsdeler.

• Det bør utføres pussing av overflater mot vinduet i stuen i kjelleren for å dekke til synlig fugeskum og sikre en fagmessig utførelse. Konsekvensen av manglende pussede overflater er redusert tetthet, dårligere isolasjon og økt risiko for fuktskader eller trekk.

TG 2 gis på grunn av slitte vinduskarmer med sprekker i trevirket, manglende beslagsløsninger og uferdig overflate ved kjellervindu.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren i 1. etasje har malt trekarm og profilert dørblad.
Ytterdøren i kjelleren har malt trekarm og er sporfrest med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er også registrert noe slitasje mot tetningslisten til døren.

Konsekvens/tiltak

• Karmene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker i treverket utbedres for å hindre videre forvitring og råteskader.
Tetningslisten bør skiftes eller utbedres for å sikre god tetting mot trekk og fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert levetid på dørene.

TG 2 gis på grunn av værslitte karmer, sprekker i trevirket og slitasje på tetningslister.




TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert en platting på terreng inntil boligen. Plattingen er utført med bjelkelag og terrassebord med spalter mellom bordene for avrenning.

Vurdering av avvik:

• Plattingen fremstår som værslitt, med synlige tegn på slitasje etter lang tids eksponering for vær og vind.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Værslitt overflate bør utbedres for å hindre videre forringelse. Uten tiltak vil det kunne oppstå fukt- og råteskader, samt redusert levetid på plattingen.

TG 2 gis på grunn av værslitasje på terrassekonstruksjonen.







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i boligen med laminat og belegg. Fliser på kjøkken i 1. etasje og våtrommene.

Hovedsakelig er overflater med normal brukslitasje. Forhold med sprukket flis/flisfuger tatt under punkt for kjøkken i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader og oppsprekking i skjøter på laminatgulvet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut laminatgulvet i 2. etasje for å hindre ytterligere skader og forringelse av gulvets funksjon.

TG 2 gis på grunn av skader og oppsprekking i skjøter på laminatgulvet i 2. etasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Planavvik mellom 8 mm og 13 mm er kontrollert i 1. etasje.
Planavvik mellom 10 mm og 20 mm er kontrollert i 2. etasje.
Planavvik mellom 10 mm og 15 mm er kontrollert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Planavvikene bør vurderes nærmere dersom det oppstår ytterligere bevegelser eller symptomer på setningsskader, for å unngå økt risiko for skjevheter, sprekkdannelser eller konstruksjonsskader over tid.
Tiltak for utbedring kan vurderes ved fremtidig oppussing eller renovering.

TG 2 gis på grunn av målte planavvik i 1. etasje, 2. etasje og kjeller.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Ifølge ferdigattest datert 23.05.2022 foreligger det radonmåling i forbindelse med bruksendring av kjeller. Ferdigattesten opplyser at høyeste måleverdi var 140 Bq/m³ og høyeste årsmiddelverdi 110 Bq/m³. Verdiene er under grenseverdien på 200 Bq/m³.

Temakart fra NGU er kontrollert. Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe. Pipe og ildsted omfattes ikke av undersøkelsesplikten etter minstekravene i forskrift til avhendingslova ved denne typen tilstandsrapport. Det er derfor ikke utført teknisk tilstandsvurdering eller funksjonskontroll av pipe, ildsteder eller fyringsanlegg utover enkel visuell observasjon av tilgjengelige overflater. Kontroll, feiing og vurdering av brannsikkerhet, funksjon og forskriftsmessig utførelse tilligger stedlig feiervesen eller annen offentlig tilsynsmyndighet. Videre undersøkelser og eventuell kontroll anbefales utført av kvalifisert fagperson eller tilsynsmyndighet ved behov.
Kommunale opplysninger viser til at det må utføres tilsyn for å kunne gi dataljert informasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart gulvmateriale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare, samt ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom under terreng i kjeller, hvor omtrent halve etasjen ligger under terreng. Kjelleren er innredet som boenhet, med laminat eller belegg på gulv, veggplater på vegger og påforet veggkonstruksjon mot grunnmur. Det er utført kontroll med hullboring på innvendig påforet konstruksjon, hvor kontrollpunktet er gjort på kjøkken.
Med innvendig påforede vegger er ikke grunnmuren tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men det er ikke visuelt påvist fuktskader i dette området.

Ved kontroll ble det målt 20,5 vekt%, som er høyere enn tillatte verdier i lukkede konstruksjoner.

Ved overflatekontroll på platene indikeres høyere utslag mot nedre del av veggene.

• Innvendig påforet konstruksjon under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Dette skyldes at slike løsninger har økt fare for fuktproblematikk, da konstruksjonen er avhengig av fungerende fuktsikring og drenering. Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi skjulte skader som er vanskelige å oppdage på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået og omfanget av eventuell skade.
Tiltak for å redusere fuktbelastningen og forbedre drenering eller fuktsikring bør vurderes for å unngå utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen.
Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til skjulte skader, redusert inneklima og økte utbedringskostnader over tid.

• Det anbefales jevnlig overvåkning av konstruksjonen for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblematikk over tid.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge tilstanden nærmere, da skjulte skader kan oppstå uten at de oppdages tidlig.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukstid, skjulte fuktskader og kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 gis på grunn av målt forhøyet fuktverdi på 20,5 vektprosent i påforet vegg mot grunn og innvendig påforet konstruksjon under terreng.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Åpningene i rekkverket bør reduseres for å oppnå bedre sikkerhet, spesielt med tanke på barn. For store åpninger kan medføre risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsfare.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

1. etasje:
GULV - Fliser, laminat.
VEGGER - Panel.
HIMLING - Panel.

2. etasje:
GULV - Laminat.
VEGG - Malte plater.
HIMLING - Malte plater.

Kjeller:
GULV - Laminat/belegg. Flis på bad.
VEGG - Malte plater, tapet, brystningspanel og trefibberplater.
HIMLING - Malte plater.

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

OPPVARMING
Boligen har vedfyring, elektriske ovner og kabler på våtrom, luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Badet i 1. etasje er fra oppgitt byggetid. Badet har ingen tilhørende dokumentasjon. Badet er kombinert bad/vaskerom. Dusjing skjer mot overflater avgrenset med dusjnisje med glassbyggerstein og oppkant på gulv i forlengelse av denne.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 gis på grunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og behov for oppgradering for å tåle normal bruk.

Kostnadsestimat ses sammenhengende for rehabilitering av våtrommet

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og ubehandlet panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Det registreres enkelte forekomster av svertesopp i flisfugene i dusjsonen.
- Det er påvist fugerbrudd og enkelte grove utførelser på etterfugede områder i dusjområdet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene.
Konsekvensen av slike skader er økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.
- Fuger i dusjsonen bør renses og eventuelt behandles for svertesopp. Dersom svertesoppen ikke fjernes, kan det føre til videre vekst og forringelse av fugene, samt dårligere inneklima. Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll for å hindre tilbakevendende problemer.
- Fugerbrudd og grove utførelser på etterfugede områder i dusjsonen bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 2 gis på grunn av riss og fugerbrudd i våtsone, grove etterfugede områder og forekomst av svertesopp i dusjsonen.









ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, i underkant av 1:100. Badet er avgrenset med oppkant mellom bruksvannsonen og øvrig gulv. Øvrig gulv har lite fall, tilnærmet flatt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser flere steder utenfor bruksvannssonen.
- Det er synlig slitasje på gulvet, samt grove flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig fall og avrenning mot sluk for hele våtrommet, slik at lekkasjevann ledes sikkert bort.
Konsekvensen av manglende fall og fysiske hindringer er økt risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele våtromsgulvet for å sikre at alt vann ledes til sluk.
Konsekvensen ved manglende fall er økt risiko for at vann ved lekkasje eller søl ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.
- Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til at vann trenger ned i underliggende sjikt, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.
- Det bør vurderes å utbedre slitasje og grove flisfuger for å sikre tilfredsstillende overflate og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
Manglende fall på øvrig gulv kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader.
Varmekabler bør funksjonstestes for å avdekke eventuelle feil, da defekte varmekabler kan føre til redusert komfort og behov for omfattende reparasjoner.

TG 3 gis på grunn av begrenset fall på øvrig gulv, fysisk oppkant som hindrer avrenning, sprekker i fliser og slitasje i gulvflaten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tettesjikt under fliser. Det registreres tegn til slukmansjett i sluk. Det er ikke mulig å besiktige tettesjiktet uten destruktive tiltak, og det foreligger ingen dokumentasjon. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm, men bruksvannssonen og øvrig gulv er avgrenset med oppkant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres av fagperson for å sikre tett våtromskonstruksjon og hindre fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TG 3 gis på grunn av eldre og udokumentert tettesjikt samt mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer i våtsone.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft tilføres fra tilstøtende rom via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er en spalte under døren for tilluft, men denne vurderes som for liten til å sikre tilstrekkelig ventilasjon i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en større luftespalte under døren eller annen løsning for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

TG 2 gis på grunn av begrenset tilluft til våtrommet.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Det er valgt å bore fra gang, da det er fast innredning på kjøkken tilsøtende. Måleresultatet var 0,0. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Badet i kjeller er fra oppgitt byggetid. Det foreligger ingen dokumentasjon. Dusjing skjer i lukket kabinett med avløp til sluk.
Det er laget en nisje i veggen innenfor/bak kabinett der bereder er plassert i vegg. Dette området er avgrenset med ett forheng.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 gis på grunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og behov for oppgradering for å tåle normal bruk.

Kostnadsestimat ses sammenhengende for rehabilitering av våtrommet

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er sokkelflis på nedre del av veggene. Øvre del av veggene har brystningspanel og malt tapet.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst på kasse i rommet.
• Det er generelt grove og utilfredsstillende utskjæringer rundt vann- og avløpsrør. I tillegg er det grovt utskåret gips i himlingen av kassen ved bereder.

Konsekvens/tiltak
• Skadet materiale som følge av sopp- eller muggsoppvekst bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet må utbedres for å hindre videre vekst. Dette henger ofte sammen med utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for helseskader, forverring av bygningsskader og redusert inneklima.
• Utskifting eller utbedring av utskjæringene rundt vann- og avløpsrør samt i gipsen i himlingen bør utføres for å sikre tilfredsstillende tetthet og estetikk. Dårlig utførte utskjæringer kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og redusert levetid på overflatene.

TG 3 gis på grunn av observert soppvekst og grove, uferdige utførelser ved rørgjennomføringer og himling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall på gulvet mot sluk, og det er kontrollert at det er i underkant av 1:100 fall på gulvet og under 1:50 fall i bruksvannssonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

TG 2 gis på grunn av avvikende fallforhold til sluk.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt på veggene.
Gulvet er flislagt, men tettesjiktet under flisene er ukjent og ikke dokumentert.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra overkant slukrist til gulvoverflate ved dørterskel er målt til ca. 13 mm.
Tettesjiktet under gulvflisene kan ikke kontrolleres uten destruktive tiltak.
Det er noe begrenset tilgang til sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det mangler tettesjikt mot vegger, noe som medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Det bør etableres eller dokumenteres tilfredsstillende vanntett sjikt, samt utbedres feil og mangler rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller feil utført vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det bør etableres tilfredsstillende vanntett sjikt mot vegger for å hindre fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.

TG 3 gis på grunn av manglende vanntett sjikt på veggene, ukjent og udokumentert tettesjikt under gulvflisene, utettheter ved gjennomføringer og begrenset høydeforskjell til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende lys i spottene på innredningen.

• Det registreres vann-/fuktsamling på gulvet ved toalettet, uten at årsaken kunne avklares under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør installeres nye lyspærer eller utbedres elektrisk tilkobling til spottene for å sikre tilstrekkelig belysning. Manglende lys kan redusere funksjonaliteten og brukervennligheten på våtrommet.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til vann-/fuktsamlingen ved toalettet.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 gis på grunn av registrert fuktansamling ved toalettet med ukjent årsak.





KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft tilføres via ventilasjonshull i døren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptomer på begrenset ventilasjon. Forheng foran nisjen med varmtvannsbereder kan begrense luftsirkulasjonen i området. Det er observert soppvekst på kassen ved rørføringene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne eller endre forhenget foran nisjen med varmtvannsbereder og sikre fri luftsirkulasjon i området. Årsaken til soppveksten bør avklares og berørte overflater rengjøres eller utbedres.

TG 2 gis på grunn av symptomer på begrenset ventilasjon og observert soppvekst i området ved nisjen.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er boret fra tilstøtende kjøkken og kontrollert med pigger i bunnsvill.
Måleresultat: 14,4 vekt%.
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er fliser på gulvet og kjøkkenplater mellom benkeskapene.

Det er normal slitasje på innredningen og bruksmerker som følger med dette. Det mangler sokkel under oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje med oppsprekking av fliser og flisfuger på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Oppsprekking av fliser og flisfuger bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 gis på grunn av oppsprekking i fliser og flisfuger.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Testet at den trekker ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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.

TG 2 gis på grunn av kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Belegg på gulv, malt tapet på øvrige flater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelleskader i bunnen av innredningen ved kum. Det er også registrert en utsatt skjøt på benkeplaten nær komfyren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas lokal utbedring av svelleskader i bunnen av innredningen ved kum, samt tetting eller beskyttelse av utsatt skjøt på benkeplaten nær komfyren.
Dette bør gjøres for å hindre ytterligere fuktinntrengning og skader, som kan føre til redusert levetid på innredningen og økte utbedringskostnader.

TG 2 gis på grunn av svelleskader i kjøkkeninnredningen ved kum og utsatt skjøt i benkeplaten.

Tilstandsrapport





KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er testet at ventilatoren har avtrekk ved hjelp av papirark.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

• Kullfilterventilator fører ikke fuktig luft, matos og fettpartikler ut av boligen. Det anbefales å vurdere mekanisk avtrekk fra kokesonen eller annen løsning som gir tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ingen annen forsert mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Det registreres normalt vanntrykk.
Stoppekran er registrert på badet i kjelleren.
VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran er registrert, men vrideren er defekt.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter har nådd alderskriteriet for TG 2 etter NS 3600:2025 tillegg C. Alder medfører økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

• Det er registrert fuktighet på gulvet ved toalettet. (Dette er også bemerket under "bad kjeller").

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

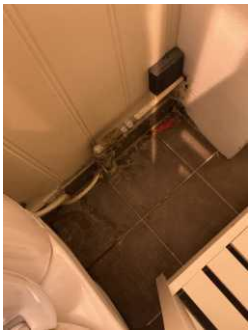
• Vrideren på hovedstoppekranen bør utbedres eller skiftes for å sikre at vannet kan stenges ved behov.
Konsekvensen av defekt vrider er at det kan bli vanskelig eller umulig å stenge vannet ved lekkasje eller vedlikehold, noe som øker risikoen for vannskader.

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av vannledningene ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Alderen på rørene medfører økt risiko for fremtidige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

• Det bør foretas en grundig undersøkelse for å avklare årsak og omfang av fuktigheten ved toalettet.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette medføre risiko for vannskader, sopp- og muggdannelse samt skade på bygningskonstruksjoner.

TG 2 gis på grunn av defekt vrider på hovedstoppekran, eldre kobberrør med skjøter og registrert fuktighet ved toalettet i kjeller.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør. Avløpslufting forventes å være løst felles for boligen (flermannsbolig). Det er synlige rørføringer på loftet, samt luftehatt på taket.
Det er ikke registrert stakeluke, men kan utføres staking fra avløp.
Avrenninger vurderes normalt ved enkle tester av installasjonene.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert en svak lukt av avløp på loftet ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til avløpslukt på loftet, for eksempel lekkasjer eller utilstrekkelig lufting.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre ubehagelig lukt, redusert bokomfort og risiko for fuktskader eller helsemessige problemer over tid.

TG 2 gis på grunn av registrert avløpslukt på loftet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventiler i yttervegg. Periodisk avtrekk i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det mangler ventil på kjøkkenet i 1. etasje.
Det mangler ventiler i oppholdsrommene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres ventil på kjøkkenet i 1. etasje og ventiler i oppholdsrommene i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

TG 2 gis på grunn av manglende ventil på kjøkkenet i 1. etasje og manglende ventiler i oppholdsrommene i kjeller.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpe er datert mai 2014.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Varmepumpen er fra 2014 og har nådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for svekket funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

• Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre fortsatt drift og redusere risikoen for driftsproblemer.
På grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil eller redusert ytelse, og utskifting bør vurderes som del av planlagt vedlikehold for å unngå plutselige funksjonssvikt.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentert service og varmepumpens alder.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en bereder plassert i en nisje i veggen på badet i kjelleren. Tilgangen til denne er begrenset. Berederen forventes å forsyne hele boligen og har et volum på 200 liter.

Det er lagt belegg i området hvor berederen står. Den synes tilkoblet stikkontakt.

Berederen er en Høiax med fabrikasjonsnummer S4, noe som tilsier produksjonsår 2003 ifølge Høiax egne tabeller.

Berederen er plassert slik at inspeksjon er noe begrenset, grunnet plassering i nisje i vegg med kabinett foran.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er plassert i våtrom, men veggene i rommet er ikke fuktbestandige. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fuktsikring eller tiltak som beskytter veggene mot fukt i området rundt varmtvannsberederen, for å redusere risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner over tid.

TG 2 gis på grunn av varmtvannsberederens plassering i område med ikke fuktbestandige veggoverflater.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap i boligen, samt målerskap og hovedinntak i fellesareal. Sikringsskapene har automatiske sikringer og kursfortegnelse.

Det foreligger samsvarserklæring fra Elisenberg Elektro AS, datert 16.07.2021, for nytt sikringsskap i kjeller, omlegging av kurser fra skap i 1. etasje og etablering av trekkerør mellom skapene.

DLE opplyser at det ble utført anleggskontroll 08.10.2024. Kontrollen er avsluttet med ett registrert avvik og ingen åpne avvik.

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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert røykvarslere og slukkingsutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:
• I 2. etasje er det midthengslede takvinduer. Målt lysåpning mellom innvendige foringer er ca. 0,73 x 1,37 meter, men dette er ikke det samme som dokumentert fri rømningsåpning. Takvinduene er ikke dokumentert som godkjente rømningsvinduer, og høyde fra gulv til underkant av vindu er ikke dokumentert å tilfredsstille krav til rømningsvindu.

• Det er loft som strekker seg videre til naboenheter. Det er ikke registrert brannskille mellom enhetene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på at takvinduene tilfredsstiller kravene til rømningsvindu, både med hensyn til fri åpning og høyde fra gulv. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vinduene kan benyttes som godkjent rømningsvei, noe som kan gi økt risiko ved brann eller annen nødssituasjon.

• Det bør etableres godkjent brannskille mellom enhetene på loftet for å hindre spredning av brann mellom boenhetene. Manglende brannskille medfører økt risiko for rask brannspredning, noe som kan sette liv og verdier i fare.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er utvendig pusset. Det er synlig grunnmursplate av plast, såkalt knotteplast, langs deler av grunnmuren. Drensledning og øvrig oppbygging av dreneringen er ikke synlig og er derfor ukjent. Det er etablert singel/grus langs deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Ved hullboring og kontroll av påforet vegg på kjøkken i kjeller er det målt en fuktighetsverdi på over 20 vektprosent, noe som overstiger tillatt fuktighet i en lukket konstruksjon.

• Det mangler topplist på grunnmursplasten. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning langs toppen av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av dreneringen ved tegn til fuktproblemer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert brukstid.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i kjellerveggene, for eksempel ved å forbedre drenering, fuktsikring eller ventilasjon. Forhøyet fuktighet kan føre til mugg- og råteskader, samt redusert inneklima og skade på bygningskonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til fuktproblemet og vurdere nødvendige utbedringer.

• Det bør monteres topplist på grunnmursplasten for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning langs toppen av grunnmuren. Manglende topplist øker risikoen for at vann kan trenge inn bak plasten og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 gis på grunn av dreneringens alder, målt forhøyet fuktverdi i påforet kjellervegg og manglende topplist på grunnmursplasten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur under terreng er ikke visuelt tilgjengelig innvendig på grunn av påforing. Utvendige overflatesprekker og slitasje på murte fasader er vurdert under yttervegger/veggkonstruksjon.

Det er mangelfull utvendig tetting og avslutning rundt kjellervindu. Isolasjonsskum er eksponert, og detaljen er ikke ferdigstilt mot tilstøtende pussfasade. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning og nedbrytning av materialer. Forhold omtalt og tilstandsvurdert under yttervegger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er relativt flat rundt boligen, med fjellterreng mot nord og skrånende terreng ned mot området ved boligen. Gårdsplassen er gruset, og det er etablert terrasseareal inntil boligen. Det er vindusgraver ved kjellervinduene. I bakkant av tomten er det plenarealer, og langs deler av grunnmuren er det

etablert gruset område.

Det er observert fjell i dagen i nærområdet. Eiendommen ligger ifølge NVE sitt temakart innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetsområdet er en kartbasert indikasjon og dokumenterer ikke at det foreligger kvikkleire eller reell skredfare på eiendommen. Det er ikke fremlagt geoteknisk undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, med mulighet for vannansamling ved muren.
• Det er registrert svake fallforhold og begroing i vindusgravene, samt begroing i lysgravene.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall i vindusgravene for å lede vann bort fra bygningskroppen, samt fjerne begroing i lysgravene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader på grunnmur og kjellervinduer.
• Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om grunnforholdene og eventuelt gjennomføre en geoteknisk vurdering ved planlagte tiltak på eiendommen, for å redusere risikoen for skader som følge av kvikkleireskred.

TG 2 gis på grunn av mangelfullt fall fra grunnmuren og svake fallforhold med begroing i vindusgravene.

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:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er påvist brennbart gulvmateriale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• I 2. etasje er det midthengslede takvinduer. Målt lysåpning mellom innvendige foringer er ca. 0,73 x 1,37 meter, men dette er ikke det samme som dokumentert fri rømningsåpning. Takvinduene er ikke dokumentert som godkjente rømningsvinduer, og høyde fra gulv til underkant av vindu er ikke dokumentert å tilfredsstille krav til rømningsvindu.
• Det er loft som strekker seg videre til naboenheter. Det er ikke registrert brannskille mellom enhetene.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare, samt ivareta sikkerheten til beboere og bygning.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres for å oppnå bedre sikkerhet, spesielt med tanke på barn. For store åpninger kan medføre risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsfare.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det bør innhentes dokumentasjon på at takvinduene tilfredsstiller kravene til rømningsvindu, både med hensyn til fri åpning og høyde fra gulv. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vinduene kan benyttes som godkjent rømningsvei, noe som kan gi økt risiko ved brann eller annen nødssituasjon.
• Det bør etableres godkjent brannskille mellom enhetene på loftet for å hindre spredning av brann mellom boenhetene. Manglende brannskille medfører økt risiko for rask brannspredning, noe som kan sette liv og verdier i fare.
• Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om grunnforholdene og eventuelt gjennomføre en geoteknisk vurdering ved planlagte tiltak på eiendommen, for å redusere risikoen for skader som følge av kvikkleireskred.

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

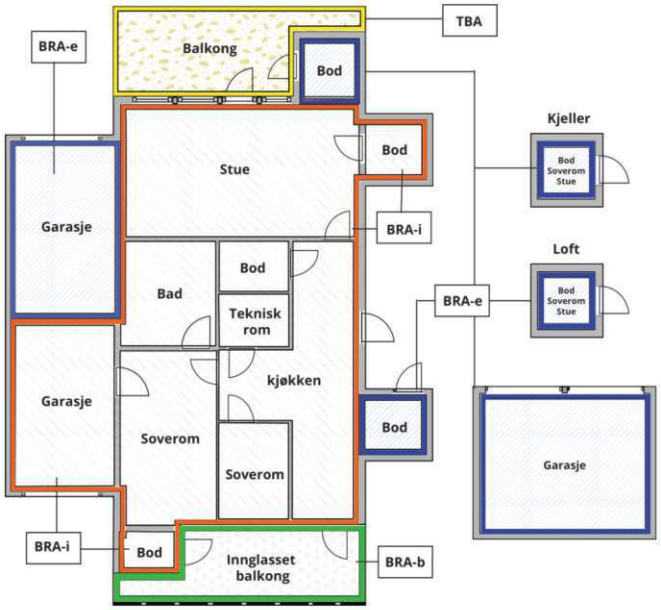
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	40			40	26
Etasje 2	24			24	
Kjeller	34			34	
SUM	**98**				**26**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue		
Etasje 2	Trapperom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Stue, soverom, bad, kjøkken		

Kommentar

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,36m og 2,37m i 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,16m og 2,18m mot flate himlinger i 2. etasje. Mellom 2,16m og 0,91m mot skråtakdelen av 2. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,31m og 2,36m i kjeller.

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

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger datert 05.11.1991, samt tegninger fra 2021 i forbindelse med bruksendring av kjeller. Kjelleretasjen fremstår i hovedsak i samsvar med tegningene fra 2021, mens det er avvik mellom dagens bruk og tegningene fra 1991 i 2. etasje.

I 2. etasje fremgår ett rom som soverom og ett rom som hovedsoverom på tegningene. Det andre rommet som i dag benyttes som soverom, fremgår ikke som soverom i forelagt tegningsgrunnlag. Dagens bruk av dette rommet som soverom er derfor ikke dokumentert godkjent.

Endret bruk kan være søknadspliktig og må avklares med Halden kommune. Inntil nødvendig godkjenning eventuelt foreligger, kan rommets lovlige bruk som soverom ikke bekreftes. Dette kan medføre behov for søknad og oppgradering for å dokumentere at krav til blant annet rømningsmulighet, dagslys, ventilasjon og romhøyde er ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon på følgende håndverkstjenester de siste fem årene:

2021: Bruksendring og arbeider i kjeller i forbindelse med etablering av selvstendig boenhet. Arbeidene omfattet blant annet tømrerarbeider, arbeider med himling og kasser på bad, samt utskifting/montering av dør og vindu med tilhørende foringer og listverk. Arbeidene er dokumentert med fakturaer fra Tømrermesterne Trollnes & Strøm AS og Rokke Hageservice AS.
2021: Nytt sikringsskap i kjeller, omlegging av kurser og etablering av trekkerør mellom sikringsskap. Arbeidet er utført av Elisenberg Elektro AS, og det foreligger samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll.
2021: Nytt Velux-takvindu med inndekning og foring. Leveranse er dokumentert fra Dør & Vindu Halden AS, og montering er dokumentert gjennom faktura fra Rokke Hageservice AS.
2022: Malerarbeider med to strøk maling på veggflater. Arbeidet er dokumentert med faktura fra Vaktmester Kajzer AS.
Det foreligger også dokumentasjon knyttet til byggesøknad og sluttdokumentasjon for bruksendringen av kjeller.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Et rom i 2. etasje benyttes som soverom uten at denne bruken fremgår av forelagt godkjent tegningsgrunnlag. Dagens bruk er derfor ikke dokumentert godkjent. Endret bruk kan være søknadspliktig og bør avklares med Halden kommune.

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør
	Kirsten Lehrmann	Kunde
	Kim Myhre	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	839		3	365 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Nystredet 2 B

Hjemmelshaver
Lehrmann Kirsten

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende planer: Kommunedelplan Sentrumsplan, vedtatt 09.03.2017, og reguleringsplan G-335 Damhaugen, vedtatt 14.02.1991. Eiendommen er regulert til bolig/forretning, BF5, og ligger i bevaringsområde/hensynssone H-570 bevaring kulturmiljø.

Om tomten

Tomten relativ glat sentrumstomt, med gruset gårdsplass, og plattingintil boligen.

FERDIGATTEST

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.06.1993 for opprinnelig nybygg.
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 23.05.2022.

Ferdigattest datert 23.05.2022 gjelder bruksendring av kjeller. I ferdigattesten er adressen angitt som «Nystredet 12B, 1772 Halden», mens eiendommen for øvrig er identifisert med gnr. 66 og bnr. 839, og øvrige byggesaksdokumenter gjelder Nystredet 2B. Navnet Kirsten Lehrmann fremgår av dokumentets kopiliste. Ferdigattesten vurderes derfor å gjelde denne eiendommen, men det bemerkes at det foreligger feil i angitt adresse i dokumentet.

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.
- Sist registrert tilsyn 11.06.2020
- Sist registrert feiing 25.08.2025.
- Det opplyses at det må utføres tilsyn for å kunne gi oppdaterte opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

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.

orskriften 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.

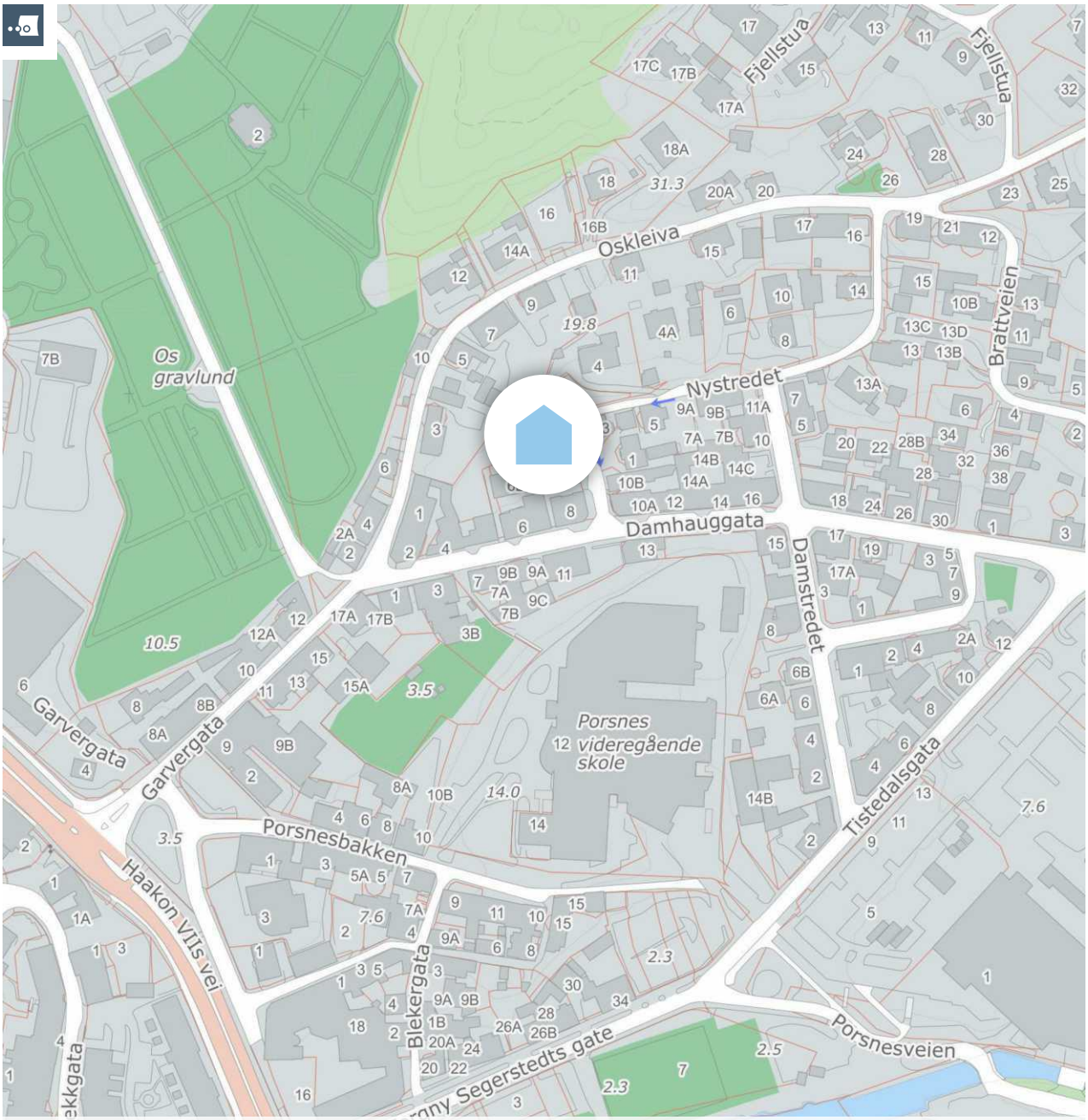
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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 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.»*

Det er tilgang til boligen fra eier, og leietakere som er delvis

Forutsetninger

tilstede under befaringen. Boligen er bebodd og møblert. Det er tilgang til deler av loft via luke i kott på soverom i 2. etasje. Det er ikke sikker tilkomst til taket og ikke utført befaring på taket.
Eier har tilsendt dokumentasjon av arbeider utført i boligen i tidsrom for nåværende eier.



Meglers verdivurdering

NYSTREDET 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 28.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nystredet 2 B, 1772 HALDEN

Annet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 66 BNR 839 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS PORSNES

Verdivurdert til

3 250 000

-	3 250 000	33 163
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	- m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Halden, preget av flermannsboliger og eneboliger. Området har nærhet til Halden sentrum, som gir tilgang til butikker, restauranter og ulike servicetilbud. Det er kort gangavstand til kollektivknutepunkter ved Salen og Skofabrikken, samt dagligvarebutikker som Rema 1000 Busterudgate og Extra Halden. Videre er det flere idrettsanlegg, barnehager og skoler innen gang- og kjøreturavstand. Området har god infrastruktur med enkel adkomst til E6, som gir forbindelser til Oslo og Sverige.

Eiendommen har gjennomgående normal standard og har blant annet to fine kjøkken og to gode bad.

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

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

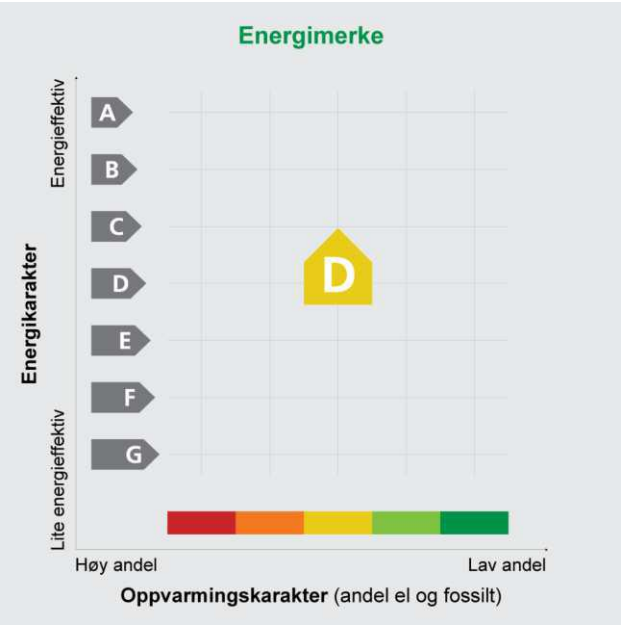
Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.07.2020	20.07.2020	06.08.2020	2 550 000	2 425 000	0	2 425 000
24.03.2010	12.08.2010	19.11.2010	1 520 000	1 480 000	-	1 480 000
14.06.2005	18.11.2005	01.12.2005	1 240 000	1 210 000	-	1 210 000

ENERGIATTEST

Adresse	Nystredet 2B
Postnr	1772
Sted	HALDEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	66
Bnr.	839
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	6204619
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1152573
Dato	02.07.2020



Innmeldt av	Bjørn Andre Hafsrød

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nystredet 2B
Postnr/Sted: 1772 HALDEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 02.07.2020 10:12:51
Energimerkenummer: A2020-1152573
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Bjørn Andre Hafsrød

Gnr: 66
Bnr: 839
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 6204619

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 66 Bnr.: 839 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse:	Nystredet 2 B
Gatenr:	5040
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1772 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.07.2026 kl. 13.24

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2838776-1/200 06.08.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 425 000 Omsetningstype: Fritt salg LEHRMANN KIRSTEN F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

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

2022/1033780-1/200 16.09.2022 08:54	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 728 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

	Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT
2022/1259460-1/200 07.11.2022 09:45	** MASSETRANSPORT FRA: SBANKEN ASA ORG.NR: 915 287 700 TIL: SBANKEN BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 915 287 662 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/974692-1/200 08.09.2023 11:40	** ENDRING VED FUSJON TIL: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 FRA: SBANKEN BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 915 287 662 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1363525-1/200 24.04.2024 14:44	** MASSETRANSPORT TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 FRA: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 TIL: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2001/4798-1/2 03.10.2001	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 66 BNR: 401 Best. ang. terrasse m.m.. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3101 GNR: 66
BNR: 839

GRUNNDATA

1995/1225-1/2 05.04.1995	GRENSEJUSTERING Areal 363.7 m2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1995/1225-2/2 05.04.1995	MÅLEBREV Areal 363.7 m2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/1380-1/2 18.03.2003	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 129/241
2020/214100-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 66 BNR: 839 FNR: 0 SNR: 3
2024/681001-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 66 BNR: 839 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2014/461784-2/200 06.06.2014	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 66 BNR: 840 Gjelder en bil pr. seksjon

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nystredet 2B (Bjørn- Andrè Hafsrød)
Vår referanse: 3316426/22582505
Bestilling: C3 2023-10-06 (4) 101

Dato
06.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4798	2	3.10.2001	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	66	839	0	1

[p] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
- 3 OKT 2001
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR.: 4798

Avtale !

Undertegnede eier av Nystredet 2B, gnr.66, bnr.839 i Halden, Marit Molin gir herved nåværende og fremtidig eier av Nystredet 2A, gnr.66, bnr.401 i Halden rett til eksklusiv bruksrett til anlagt terrasse over og under på nordsiden av bygget uten vederlag.

Kun eier av Nystredet 2A skal kunne benytte terrassen, samtidig som det også gis rett til fremtidig adkomst.
Vedlikeholdsansvaret påligger Nystredet 2A.

Denne avtale skal tinglyses på eiendommene.

Halden, den 25.09.2001

Marit Br. Molin
Marit Molin

Laila Bakken
Laila Bakken

Lars Markussen
Lars Markussen

Dokn: 4798 Tinglyst 03.10.2001 Emb.002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nystredet 2B (Bjørn- Andrè Hafsrød)
Vår referanse: 3316427/22582510
Bestilling: C3 2023-10-06 (4) 99

Dato
06.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1380	2	18.3.2003	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	66	839	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/1380/2
Uthentet 2023-10-09 12:30

Returneres etter tinglysing til

Jan G. Lilledal A/S

Begjæring [1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1380

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0101	Halden	66	839		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Frode Fjellseth	
	Ole Herman Nyseth	
	Glenn Nordahl	

Doknr. 1380 Tinglyst: 18.03.2003 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	54		13				25				37				49			
2	B	58		14				26				38				50			
3	B	129		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 241 = nevner: 241

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Frode Fjellseth skal ha hjemmel til seksjon nr. 1.
Ole Herman Nyseth skal ha hjemmel til seksjon nr. 2.
Glenn Nordahl skal ha hjemmel til seksjon nr. 3.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Halden 26/10-02		
Halden 26/10-02		
Halden 26/10-02		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

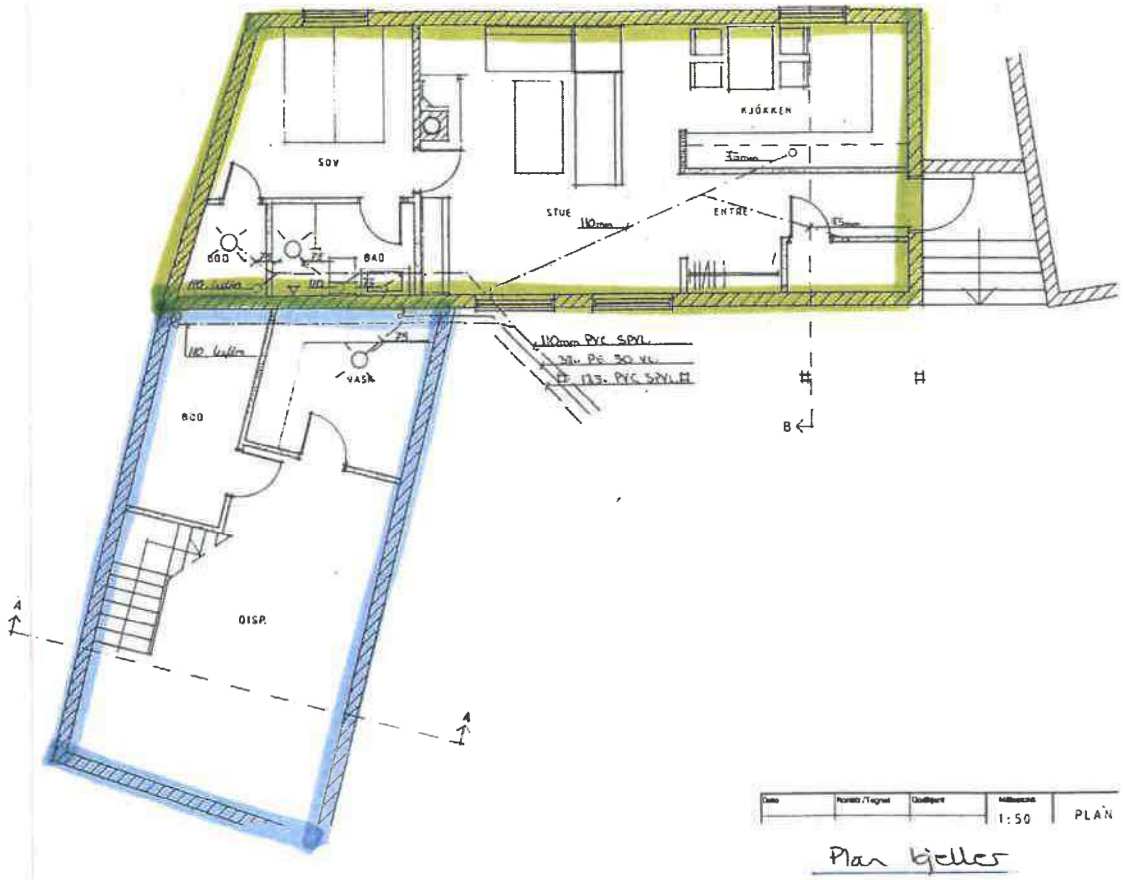
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
66	839			Halden kommune

Dato	Stempel og underskrift
06.09.2002	J.S.Olsen oppm.sjef HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Plan kjeller

Soneinndeling 1

Soneinndeling 3



Plan 1. etg. og hems

Seksjon 2

Seksjon 3

Gnr.	Bnr.	Festenr.
66	839	

Representasjonspunkt: X 125582 Y 38702 Z

Kartblad: CU027-5-3 | X | Landsnett

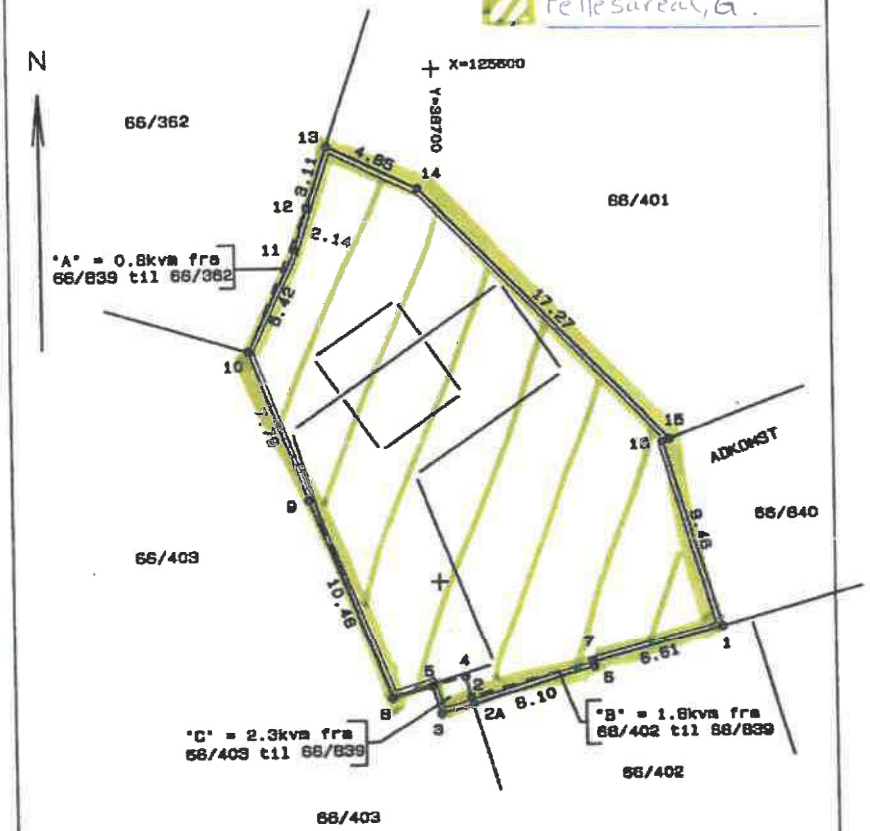
Målestokk: 1:250 | Areal: 363.7

MÅLEBREVKART

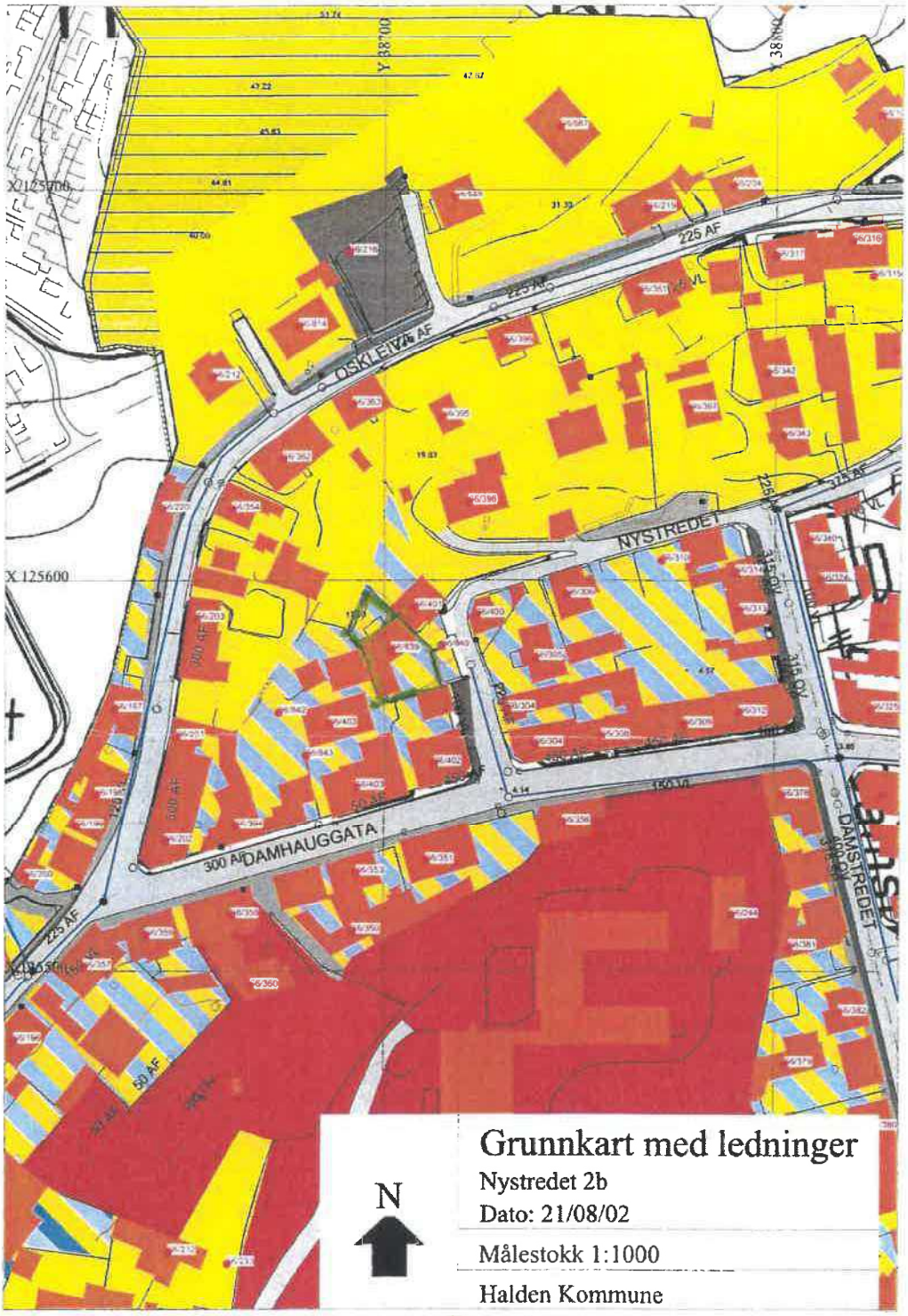
J.nr.: 92.028

Målebrev nr.: 95.012

Fellesareal, G.



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1	GODKJENT JORDMERKE	125572.65	38713.73	6.61	
7	UTHUSHJØRNE	125570.95	38707.35	.22	
6	MURHJØRNE	125570.74	38707.41	5.10	
2A	UMERKET GRENSEPUNKT	125569.02	38701.85	1.83	
3	MURHJØRNE	125568.66	38699.99	1.41	
5	MURHJØRNE	125569.91	38699.57	2.00	
8	HUSHJØRNE	125569.38	38697.64	10.48	
9	GODKJ.BOLT I FJELL	125579.08	38693.72	7.79	
10	GODKJ.BOLT I FJELL	125586.36	38690.94	6.42	
11	GODKJ.BOLT I FJELL	125591.28	38693.23	2.14	
12	GODKJ.BOLT I FJELL	125593.32	38693.84	3.11	
13	GODKJ.BOLT I FJELL	125596.28	38694.82	4.65	
14	GODKJ.BOLT I FJELL	125594.20	38699.21	17.27	
15	GODKJENT JORDMERKE	125581.81	38711.22	.37	
16	GODKJENT JORDMERKE	125581.67	38710.89	9.45	
2	UMERKET GRENSEPUNKT	125569.38	38701.45		
4	UMERKET GRENSEPUNKT	125570.34	38701.17		



Fellesareal, grund

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nystredet 2B (Bjørn- Andrè Hafsrød)
Vår referanse: 3316428/22582515
Bestilling: C3 2023-10-06 (4) 100

Dato
06.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
461784	200	6.6.2014	BESTEMMELSE OM PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	66	840	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://sceiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Jan G. Lilledal AS	Doknr: 461784 Tinglyst: 06.06.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Busterudveien 5	
Postnr.: 1776 Poststed: Halden	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 938566259 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0101	Halden	66	840			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel:	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☑ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☑ A Annet

Type bolig
☐ FB Fritligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☑ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☑ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☑ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 10.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
	Glenn Øystein Nordahl	129/241
	Ole Hermann Nyseth	58/241
	Frode Fjelseth	54/241

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Lars Markussen	☑ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 66, bnr. 839, snr. 1, snr. 2 og snr. 3 har rett til stedsvarig, vederlagsfri parkering til en bil pr. seksjon på denne eiendommen.

Dato	Utstederens underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Glenn Nordahl	Glenn Nordahl
Ole Hermann Nyseth	Ole Hermann Nyseth
Frode Fjeldseth	Frode Fjeldseth

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Estate Kim Erik Myhre Ansvarlig megler

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.07.2026 13:35

Eiendom 3101-66/839/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	06.09.2002	Andel	
Kommunenr	3101	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	66	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	839	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nystredet 2B	1772 Halden	Porsnes	Halden	Halden

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.09.2002	Seksjonering	3101-66/839	Mottaker	0
		3101-66/839	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3101-66/839	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3101-66/839	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	6204619			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.01.1992	Areal, bolig (bruk/brutto)	264,9/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	18.06.1993	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	3	Areal, totalt (bruk/brutto)	264,9/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	99	2	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	59	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	103/0	0/0	103/0
H02	Hovedetasje	0	15/0	0/0	15/0
K01	Kjelleretasje	0	46,9/0	0/0	46,9/0
U01	Underetasje	1	100/0	0/0	100/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.07.2026 13:35

Eiendom 3101-66/839/0/3

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Nystredet 2B	1772 Halden

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Lehrmann Kirsten Berby HerregårdBerbyveien 247 1765 Halden	151177	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskriftsdato: 27.07.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	839	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Nystredet 2B, 1772 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-bolig	3 010,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 104,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Vanngebyr	2 334,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	3 802,00 kr
Vanngebyr	2 147,28 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Avløpsgebyr	3 497,84 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 140,16 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
Sum	**23 982,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	270,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	982,36 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr	570,08 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 307,50 kr
Avløpsgebyr	15%	160	39.50	1/1	0 %	6 320,40 kr	3 160,20 kr
Vanngebyr	15%	160	24.81	1/1	0 %	3 968,88 kr	1 984,44 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 307,50 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1510620	3.00	1/1	0 %	4 531,00 kr	2 265,50 kr
					Sum	**23 696,11 kr**	**11 848,08 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.

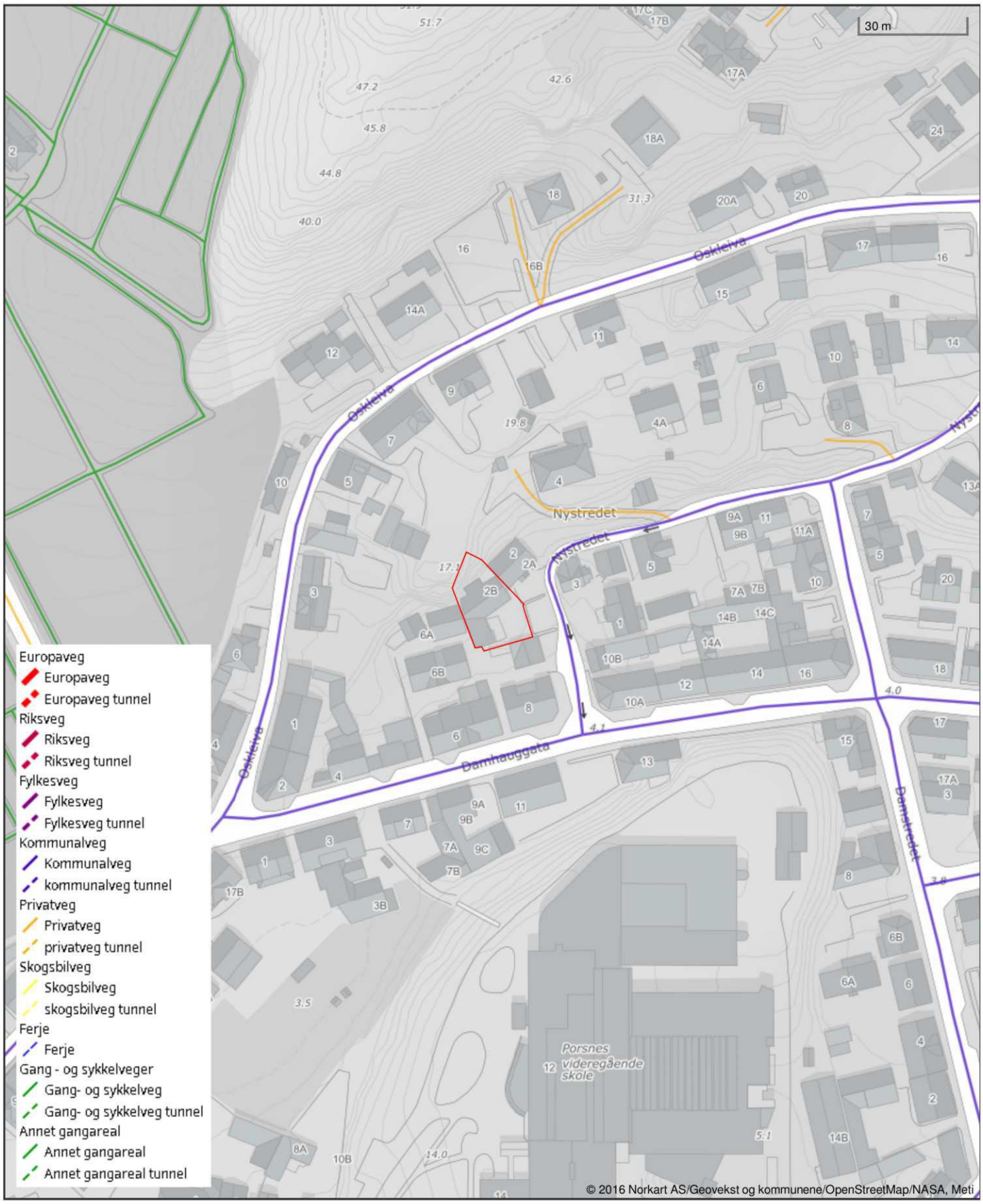
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 28.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/839//



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

Utskriftsdato: 27.07.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	839	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Nystredet 2B, 1772 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.07.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	839	Festenr.		Seksjonsnr.	3

BruksenhetId	237774589	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6204619	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nystredet 2B, 1772 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul F 250

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
11.06.2020	Tilsyn	25.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237774589

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/839/0/3
Adresse: Nystredet 2B
Dato: 28.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

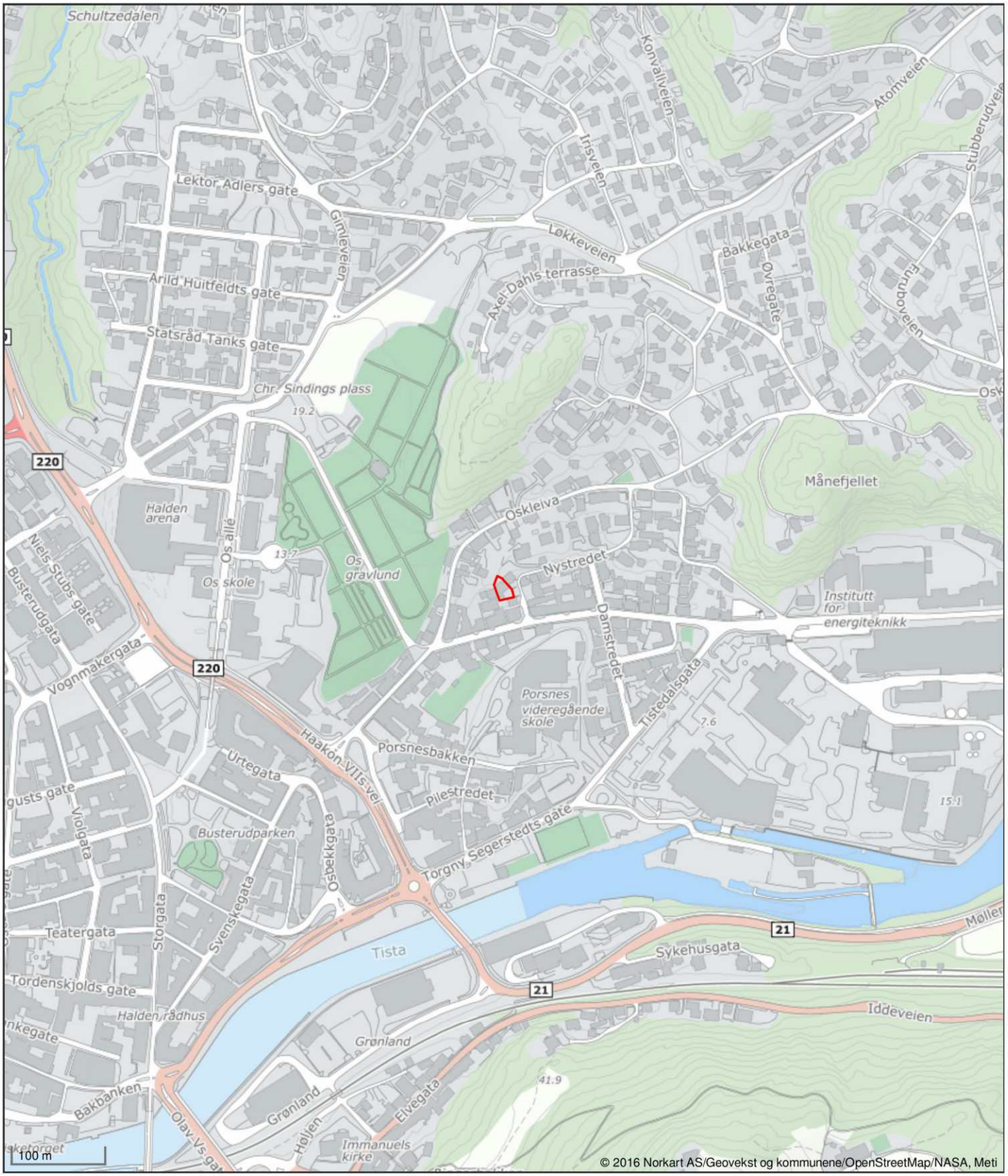
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 27.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 66/839//



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: 27.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	839	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Nystredet 2B, 1772 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 364 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 364 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 364 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H-570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-335
Navn	Damhaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/105/G-335.pdf
Delarealer	**Delareal** 364 m^2 **Formål** Bolig/Forretning **Feltnavn** BF5
	Delareal 364 m^2 **Formål** Bevaringsområde

Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/839/0/3
Adresse: Nystredet 2B
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

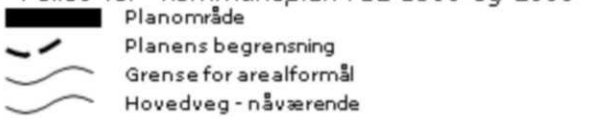
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Båndlegginggrense
Båndlegging etter andre lover - nåværende
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Blågrønnstruktur - nåværende
Kraftledning - nåvårende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Bygninger



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

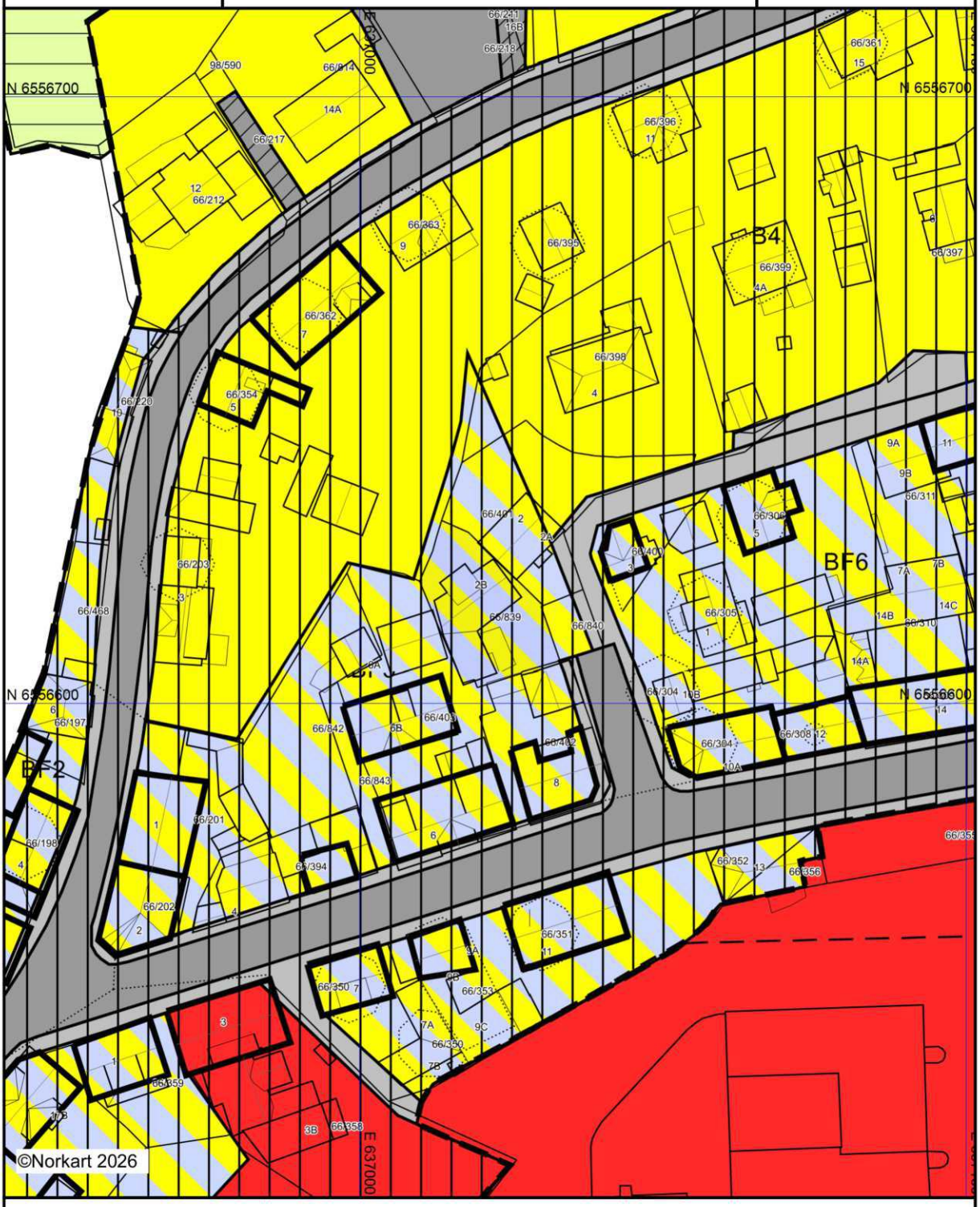
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/839/0/3
Adresse: Nystredet 2B
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

3



Sentrumsplan for Halden 2017 - 2029

Bestemmelser

Rettet etter formannskapets behandling 7. mars 2017

Kommunedelplan

Innhold

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

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

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

Gjeldende veiledninger

Vernevurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.

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

Bestemmelser

§ 1.1 RETTSVIRKNING

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

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

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

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

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan sentrum:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pkt. 5:
Kirkegården på Os med utvidelse.

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

§ 1.3 Støysone

(jfr. PBL. § 11-8a)

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

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

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

§ 1.4 Luftforurensning

(jfr. PBL § 11-9 pkt.6)

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

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

§ 1.5 Faresone

(jfr. PBL § 11-8a)

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

§ 1.6 Grunnundersøkelser

(jfr. PBL § 28-1)

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

§ 1.7 Sikringssone jernbane

(jfr. PBL § 11-8 b)

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

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

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

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

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

§ 1.8 Kulturminner

(jfr. PBL § 11-8 c))

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

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

§ 1.9 Sjøareal

(jfr. PBL §11-9 pk.t 8)

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

§ 1.10 Universell utforming

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser



§ 2.1 Formål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.2 Områdekarakter

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

§ 2.3 Gatestruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.4 Kvartalsstruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

§ 2.5 Bebyggelsens formspråk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

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

§ 2.6 Hjørner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.7 Tak.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

§ 2.8 Materialbruk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

§ 2.9 Avfallshåndtering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

§ 2.10 Sykkel/bilparkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

Boliger

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

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

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet

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

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

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

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

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

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

Midlertidig parkeringsplass på rivingstomter tillates ikke.

§ 2.11 Overvann

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 3)

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

§ 2.12 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 2.13 Byggehøyder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

Laveste kotehøyde for bygging 2.2

§ 2.14 Bebygd areal BYA

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

§ 2.15 Arealer til lek og opphold

((jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

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

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

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

Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:

Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA

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

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

Nye permanente baldakiner skal ikke bygges.

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

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

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

§ 2.19 Bygningsdybder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

Areal som ikke regnes er:

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

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

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

§ 2 .21 Arealer til lek og opphold

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

OS

§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

«Park Hotell»

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

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

Tista/Høvleriområdet

§2.24 Tistasenteret/Høvleriet

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

JERNBANE

§2.25 Uttrekkssporet på Mølen

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

§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.

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

Fisketorget

§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 3 OFFENTLIGE ROM

Fellesbestemmelser

§ 3.1 Offentlige fellesrom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

§ 3.2 Møblering i offentlige rom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.3 Belegningsstein

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.4 Ramper

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.5. Reklame

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 parkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

§ 4.2 Gatebelegning

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

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

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

§ 5 HENSYNSSONER

§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

(jfr. PBL § 11-8 c))

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

§ 5.2 Spesialområder

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

§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse

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

§ 5.4 Rammer for endringer

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

§ 5.5 Restaurering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 5.6 Riving

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

§ 5.7 Hensynsone Jernbane

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

§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

Etablerte stier i den grønne strukturen skal ikke nedbygges.

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

§7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter

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

§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter

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

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

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

RETNINGSLINJER

Retningslinje til § 1.3 Støysone

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

Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning

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

Retningslinje til § 1.5 Faresone

a)Faresone skredfare

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

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

Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate

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

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

- Butikkvinduer bør være opplyst også utenom forretningens åpningstid.

- Farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

Retningslinje til § 2.20

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

Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

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

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

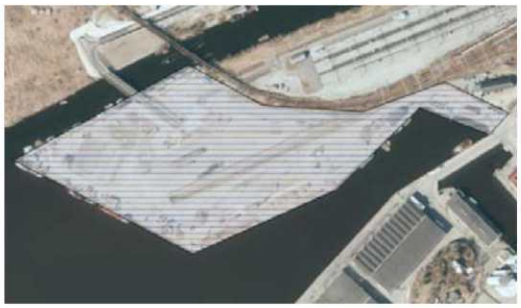
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

MØLEN

Område for havnevirksomhet defineres ut fra kommunens arbeid med havnestrategi.

På grunnlag av denne avsettes nødvendig havneareal.

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



Uttrekksporet til NSB reguleres langs eksisterende hovedspor.

JERNBANETOMTA

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

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



Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas,

GRØNLAND

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

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

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



STANGELØKKA / HOLA

50 - talls område bygd rundt plan fra 1947.

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

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

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



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

RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.

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

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

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



OS

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

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



OS KIRKEGÅRD

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

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

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

Alleen langs Kirkegårdsgata re-plantes.

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



Krav til søknad

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

8.1.1 Faglig kompetanse

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

8.1.2 Estetiske begrunnelser

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

8.1.3 Stedstilpassing

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

8.1.4 Modell

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

8.1.5 Soldiagram

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

8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan

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

8..7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1)

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

HALDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Svenskegt. 6, 1750 Halden
Telefon (09) 18 41 11

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "DAMHAUGEN".

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

   - Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse. Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode,hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.

     - Boligområder

     - Friområder

     - Trafikkområder

FELLES BESTEMMELSE FOR HELE PLANOMRÅDET.

3. Ny bebyggelse kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.

4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområdene skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen Unntatt fra dette er verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering. Teknisk hovedutvalg kan også gjøre unntak fra bebyggelse på tomter der slik plassering ikke har vært benyttet tidligere.

5. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° så fremt dette ikke strider mot bestemmelsenes pkt 6 a) eller 8 d).Takvinkel skal tilpasses nabobebyggelse.

OMRÅDER FOR BOLIGER,MERKET B.

6. Områdene merket B1 og B3 skal benyttes til boligformål. Eiendommene kan bebygges med inntil 40% av tomtas nettoareal (inkl.garasje/uthus).

7. I områdene B1 og B3 kan hovedbygningene føres opp i maks.2 etasjer, med mulighet til å benytte sokkeletasje .

FRIOMRÅDER, MERKET FR.

8. Området merket FR1 skal benyttes som lekeplass. Nødvendige byggverk og anlegg for dette,som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

9. Området merket FR2 skal benyttes som park, med tilhørende anlegg.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

10. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.

c) Bygningene tillates bare ombygd,påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige.Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer,materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører,vinduer,profilering av gesimser,vindskier,dør-og vindusomramming etc.

d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

11. Anmeldelsespliktige byggesaker vedrørende de verneverdige bygningene innenfor planområdet, skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

12.. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet,gjelder videre følgende bestemmelser:

a) Med unntak for eksisterende murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk.Plater eller andre typer kledning tillates ikke,selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.

b) Tak skal tekkes med enkeltkrummet takstein av rød,uglassert tegl. Der det på verneverdige bygninger tidligere er benyttet tradisjonelle tekkingsmaterialer,som skifer,kopperplater etc. kan disse

beholdes.

c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling.Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.

d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassene størrelse, takform,materialbruk,utforming av fasader,samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på enkleste måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

e) Utforming av private utomhusanlegg,forstøtningsmurer,gjerder,skilt,antenner,utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE,MERKET B.

13. Områdene B2,B4,B5,B6 og B7 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Eiendommene kan bebygges med inntil 40% av tomtas nettoareal (inkl.garasje/uthus).

14. I områdene B2,B4,B5,B6 og B7 kan hovedbygningene føres opp i maks 2 etasjer, med mulighet til å benytte sokkeletasje.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET BF.

15. Områder merket BF skal benyttes til forretnings-og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 65% av netto tomteareal.

16. I områdene BF1, BF3 til og med BF11 kan bygningene føres opp i maks.2 etasjer,med muligheter til å benytte sokkeletasje.

17. I området BF2 kan bygningene føres opp i maks.1 etasje, med muligheter til å benytte loft og sokkeletasje.

OMRÅDER FOR BEBYGGELSE TIL ALMENNYTTIG FORMÅL/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE,MERKET A.

18. Området A1 omfatter tomteareal for bygninger til almennyttig formål (barnehage). Det er tillatt å bebygge inntil 25% av netto tomteareal. Bygningene kan oppføres i maks. 2 etasjer, med mulighet til å benytte sokkeletasje.

OMRÅDET FOR INDUSTRI/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE,MERKET I.

19. Området I skal benyttes til industri med tilhørende anlegg.Eiendommen kan bebygges med inntil 75% av tomtas

nettoareal.

20. I området merket I kan det føres opp bygninger i maks.2 etasjer.

TRAFIKKOMRÅDER/BEVARINGSVERDIG GATEGRUNN.

21. Trafikkområder/gategrunn som er bevaringsverdig,bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter.Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflate-behandling,gatebelysning og annet utstyr,før områdene opparbeides.

22. Del av Nystredet skal benyttes som gangvei. Beboere langs Nystredet skal kunne benytte gaten som kjørbar atkomst til sine eiendommer.

Halden kommune planavdelingen 23/11-89.

Oversiktskart

Adresse: **Nystredet 2B, 1772 Halden**
Gnr/Bnr: **3101/66/839/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 365 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.07.2026



Matrikkelkart

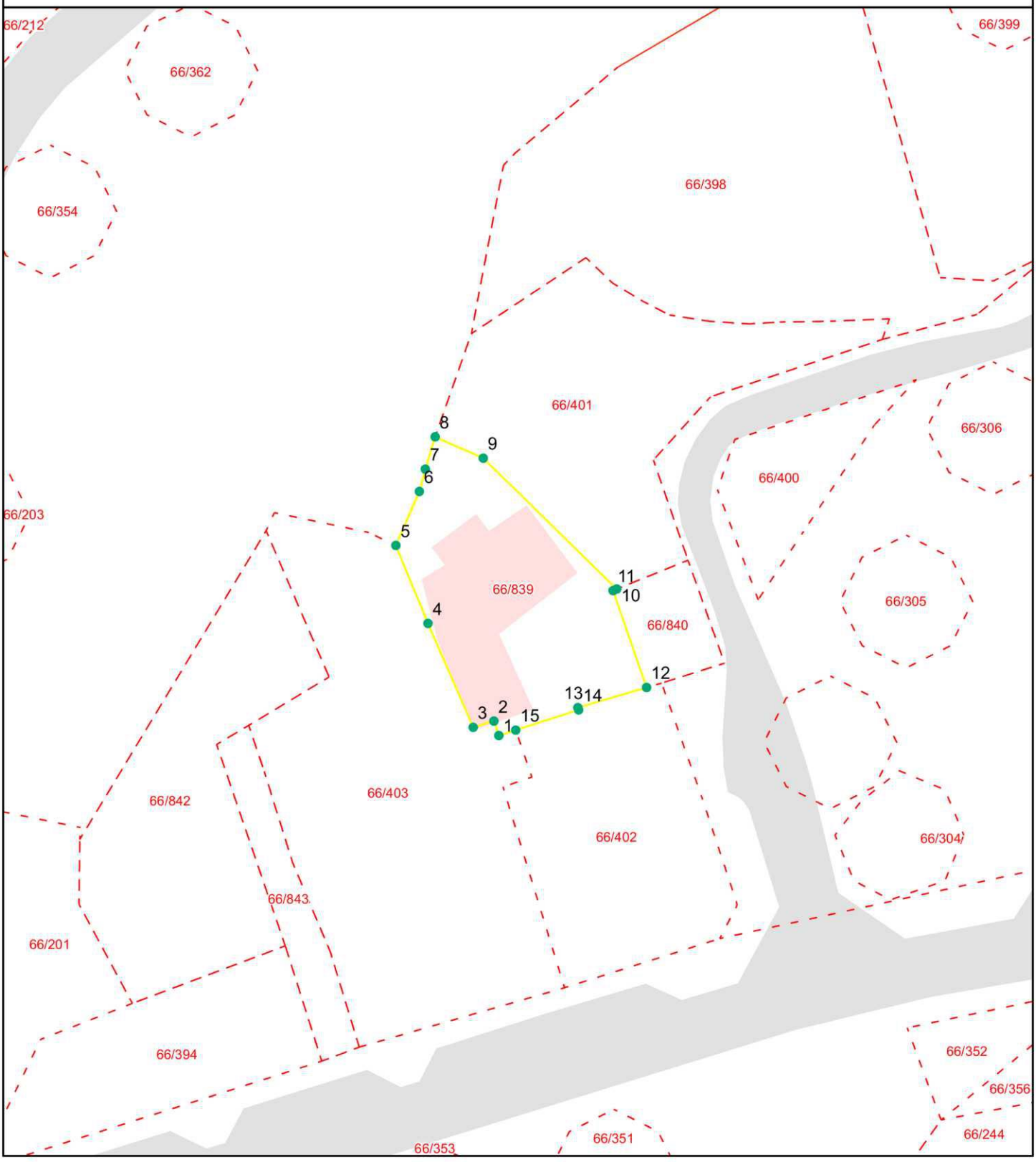
Adresse: **Nystredet 2B, 1772 Halden**
Gnr/bnr: **3101/66/839/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 365 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.07.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 365 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6556602.62	637019.4	Ikke spesifisert	Murhjørne	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	1.42	0
2	6556603.96	637018.94	Ikke spesifisert	Murhjørne	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	2	0
3	6556603.38	637017.03	Ikke spesifisert	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	10.46	0
4	6556612.97	637012.86	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	7.79	0
5	6556620.17	637009.89	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	5.43	0
6	6556625.15	637012.06	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	2.13	0
7	6556627.21	637012.61	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	3.12	0
8	6556630.19	637013.52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	4.86	0
9	6556628.22	637017.96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	17.25	0
10	6556616.15	637030.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	0.37	0
11	6556616	637029.94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	9.46	0
12	6556607.06	637033.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	6.61	0
13	6556605.2	637026.69	Ikke spesifisert	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	0.22	0
14	6556604.99	637026.76	Ikke spesifisert	Murhjørne	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	6.11	0
15	6556603.12	637020.95	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra rissefolie	36	1.63	0

Ordre: **96135**

Eiendom: **3101-66/839/0/3**
Nystredet 2B
1772 Halden

Ordre 96135

Halden kommune, 28.07.2026 07:10:

Melding fra Halden kommune
Det må utføres tilsyn for å kunne gi oppdaterte opplysninger

FERDIGMELDING 23/8-89.

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

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

Til teknisk etat i (Kommunens navn)
Halden

Byggeplass/eiendom, adresse: Nystredet 2 | Matr.nr. | Gnr. 66 | Bnr. 401 | Parsell nr.

Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg: Marit Brynildsen Mohlin | Adresse: Busterudgt. 8

Ansvarshavende rørlegger: Øivind Kolås | Adresse: Nedre Bankegt 34

Bygningens art (sett x)

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

Arbeidets art (sett x)

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

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:

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

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

Sted Halden | Dato 15/9-87.

Eiers underskrift: for Marit Brynildsen Mohlin. Steinar Mohlin

Sted Halden | Dato 25.9.87

Ansvarshavende rørleggers underskrift: KOLÅS EFTF. A/S AUT. RØRLEGGERFIRMA

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!

Vedtak

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

GODKJENT Det anbefales at stakepkt. blir montert ved vinkelforandring på stikkledning. Berørtes annens grunn må tinglyst avtale foreligge. Gravemelding må vare godkjent før arbeidet kan påbegynnes Sikkerhetsventil må sikres med avlyp. Slamavskiller utgår.

Sted Halden | Dato 7/10-87.

Underskrift: Ø. Gaulin.

HALDEN TEKN. ETAT
Byggekontroll

Anlegget er godkjent-

Sted | Dato

Underskrift

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

Kommunenes arkivnøkkel: 547

Vannforsyning

Stikkledning –	Dim. i mm: 32		Materiale: PEH		Trykklasse: PN.10
Reduksjonsventil	☐ Ja	☒ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja	☒ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja	☒ Nei	Vannmåler	☐ Ja	☒ Nei
Annet utstyr	☐ Ja	☒ Nei			

Avløp

☐ Fellessystem ☒ Dobbeltsystem

Fellesledning	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Spillvannsledning	Dim. i mm: 110	Materiale: PVC	Trykklasse: KL.T.
Overvannsledning	Dim. i mm: 125	Materiale: "	Trykklasse: "
Slamavskiller	☒ Ja ☐ Nei	Våtvolum i m³: 4l	Antall kummer: 3
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja ☒ Nei	Angi hvilket	

Arealer m.m.

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

Tegningsbilag

Vedlagt søknaden

☒ Situasjonsplan ☒ Kjellerplan

☐ Installasjonstegning ☒ Etasjeplan Angi antall: 2stk

Angi hvilke

☐ Andre tegninger

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

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

☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.

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

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

Angi hvilke

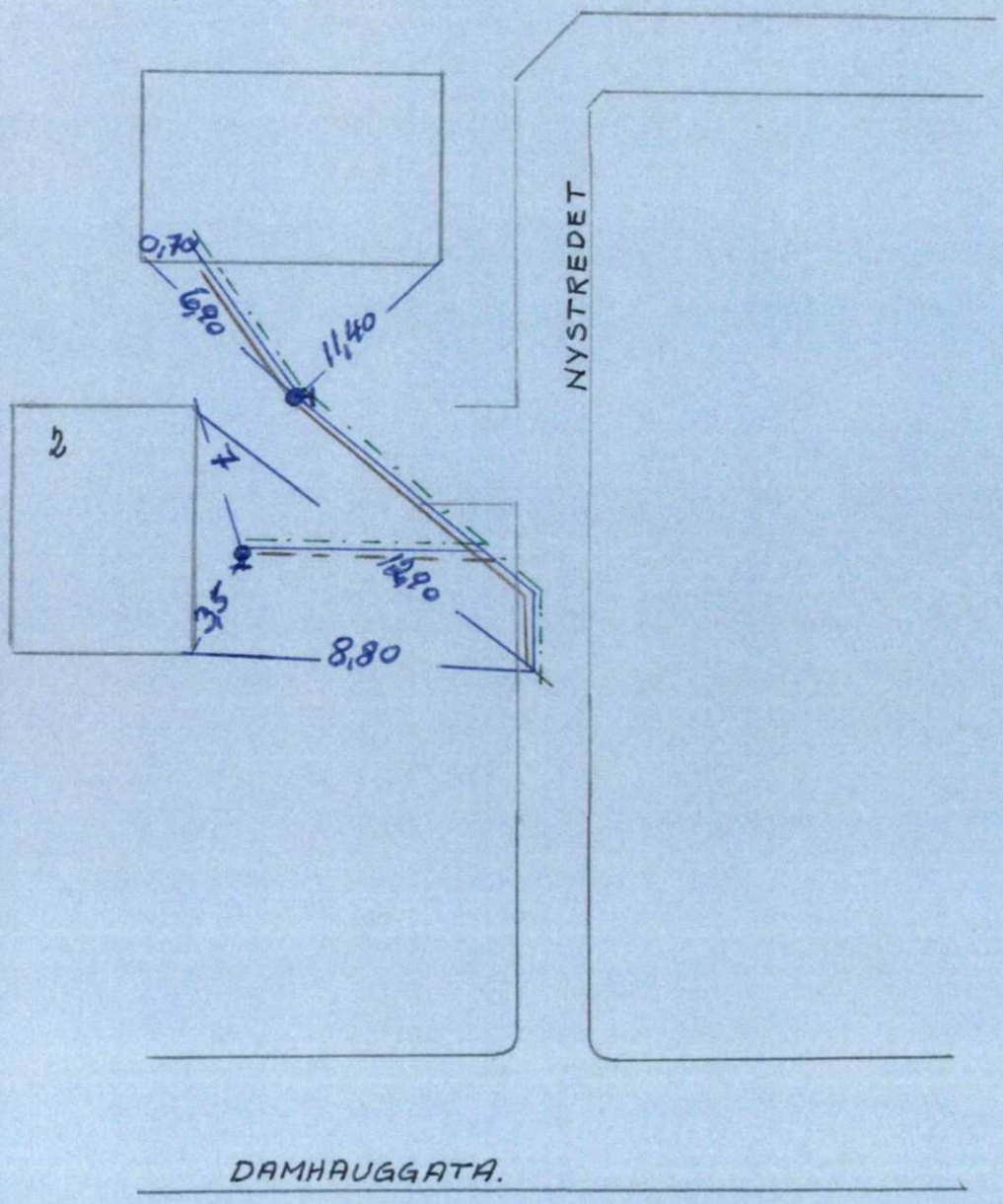
☐ Andre forhold

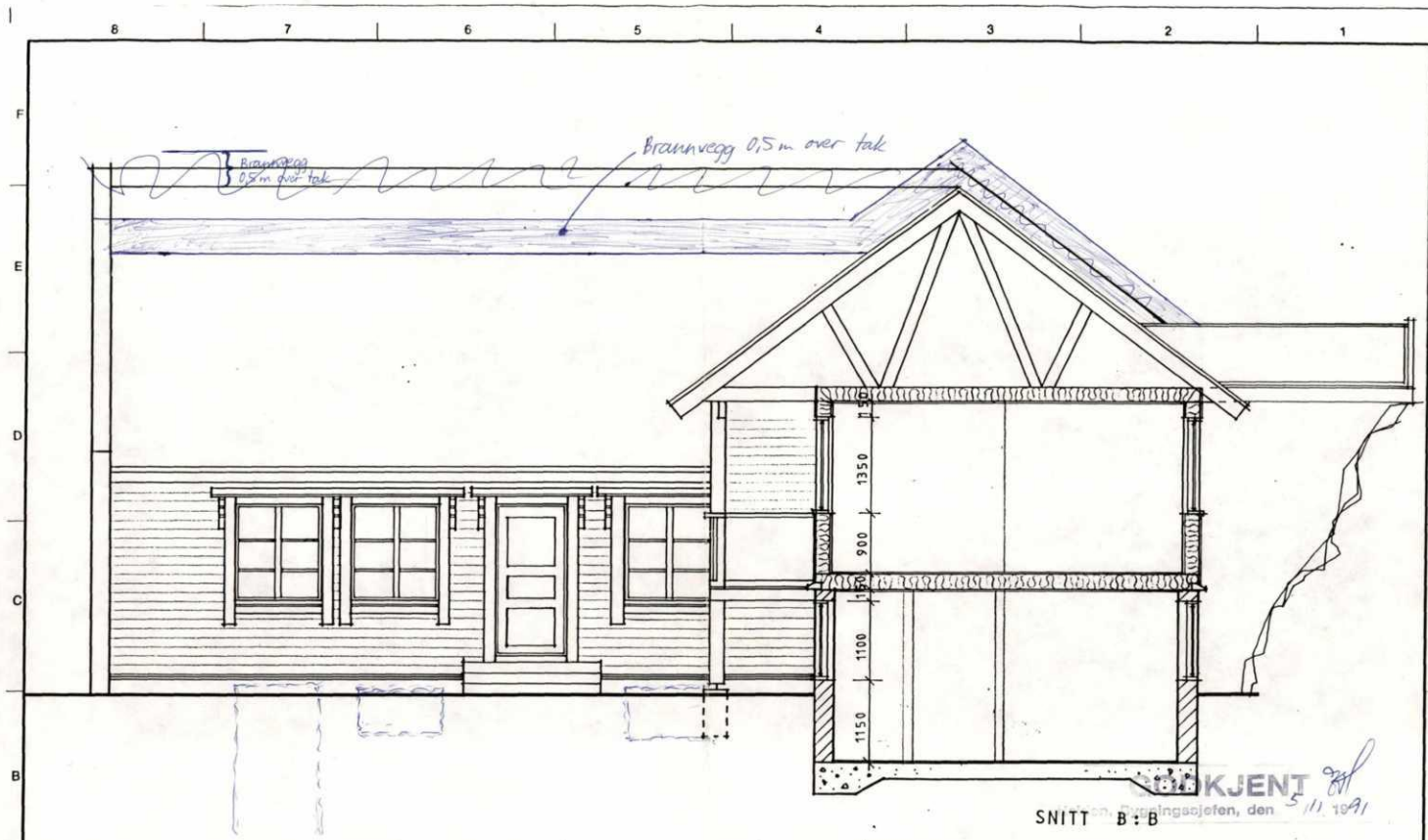
Dispensasjonssøknad (angi grunn)

Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

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

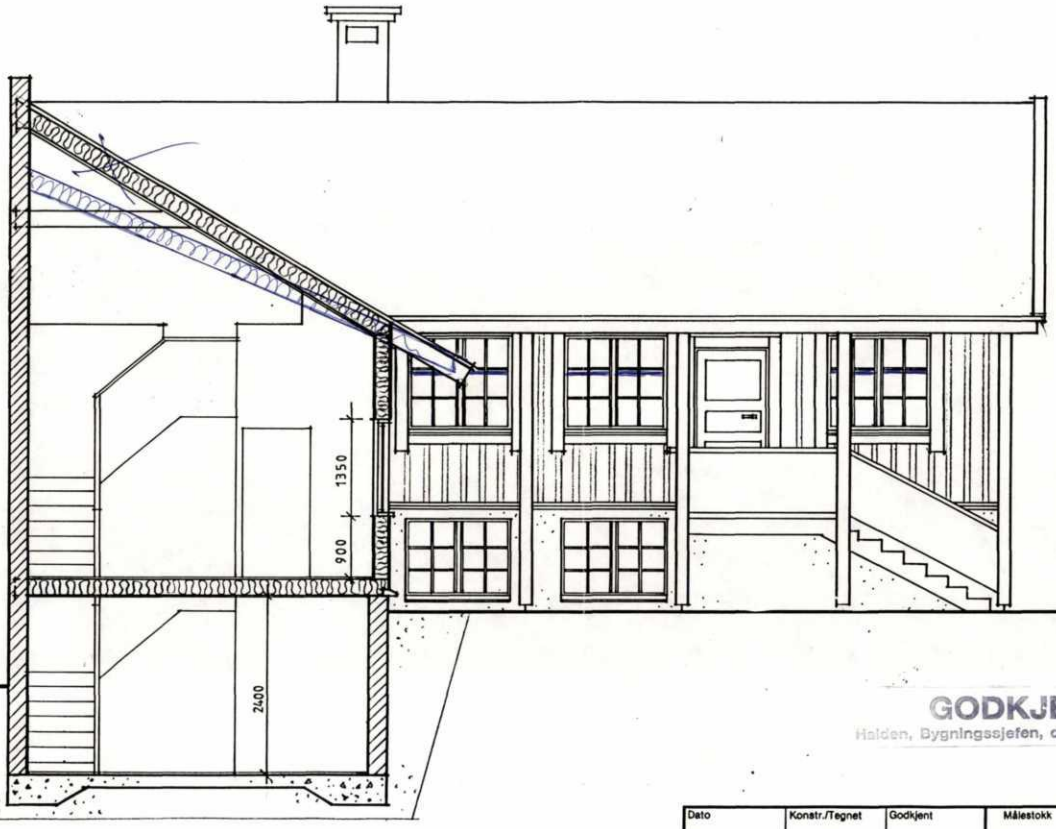




SNITT B : B

GODKJENT
Byggesaksjefen, den 5/11 1991

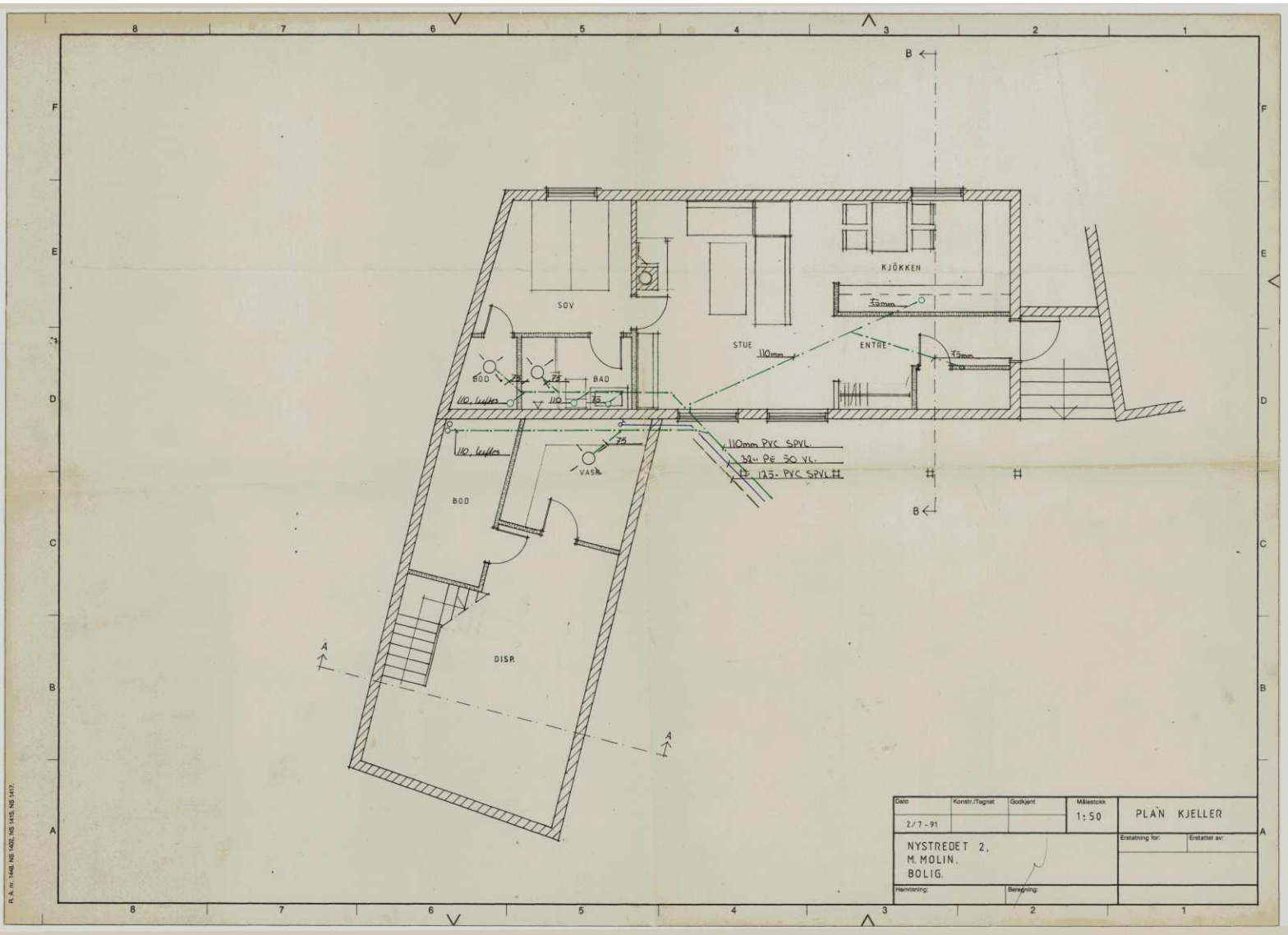
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADE OG SNITT
2/7 91			1 50	
NYSTREDET 2, M. MOLIN. BOLIG.				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		Kont. 30/10-91.



SNITT A: A

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 5/11 1991

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADE OG SNITT
2/7-91			1:50	
NYSTREDET 2, M. MOLIN. BOLIG.				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			Korr. 30/10-91.



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
2/7-91			1:50

PLAN KJELLER

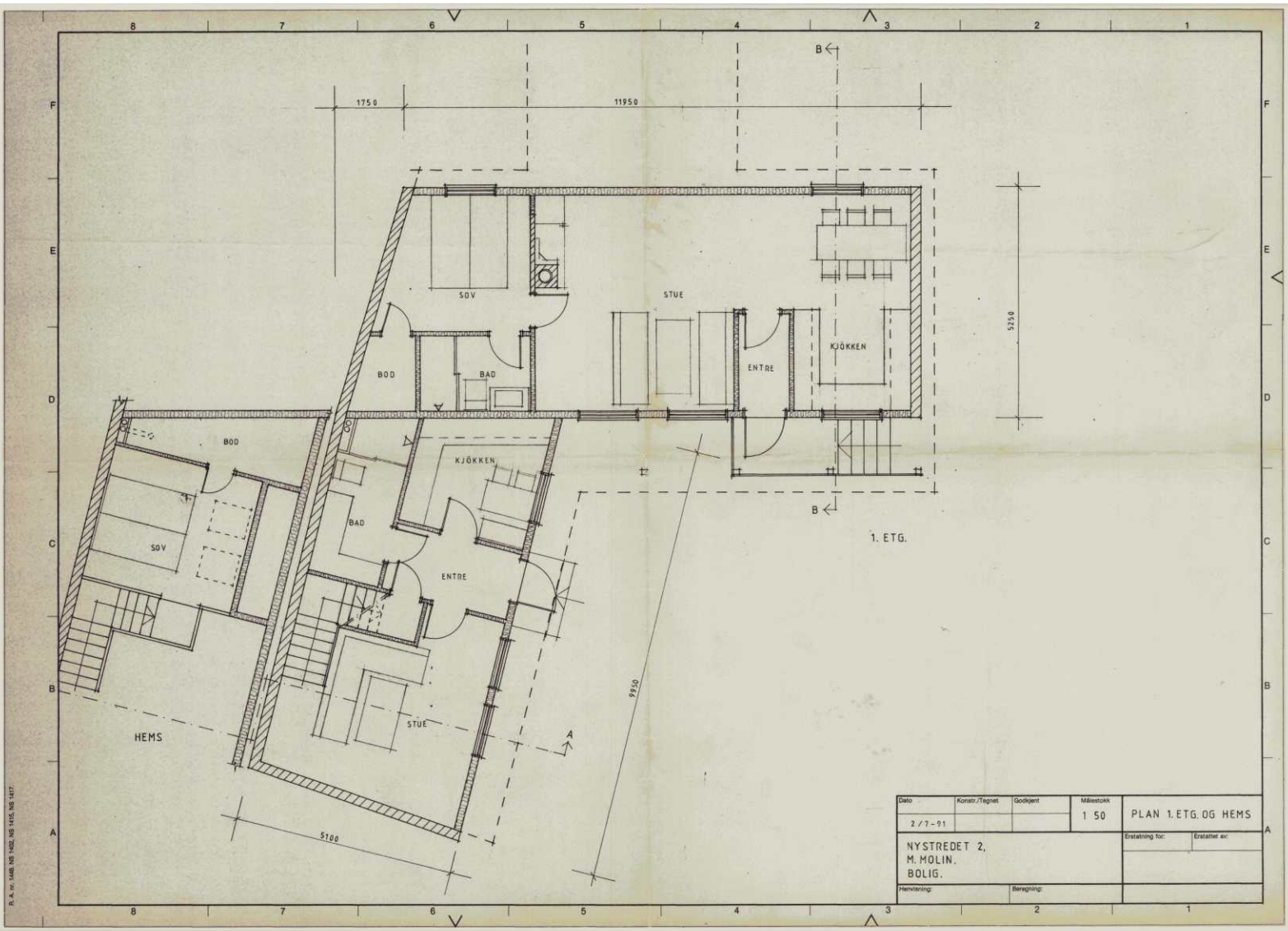
NYSTREDET 2,
M. MOLIN.
BOLIG.

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

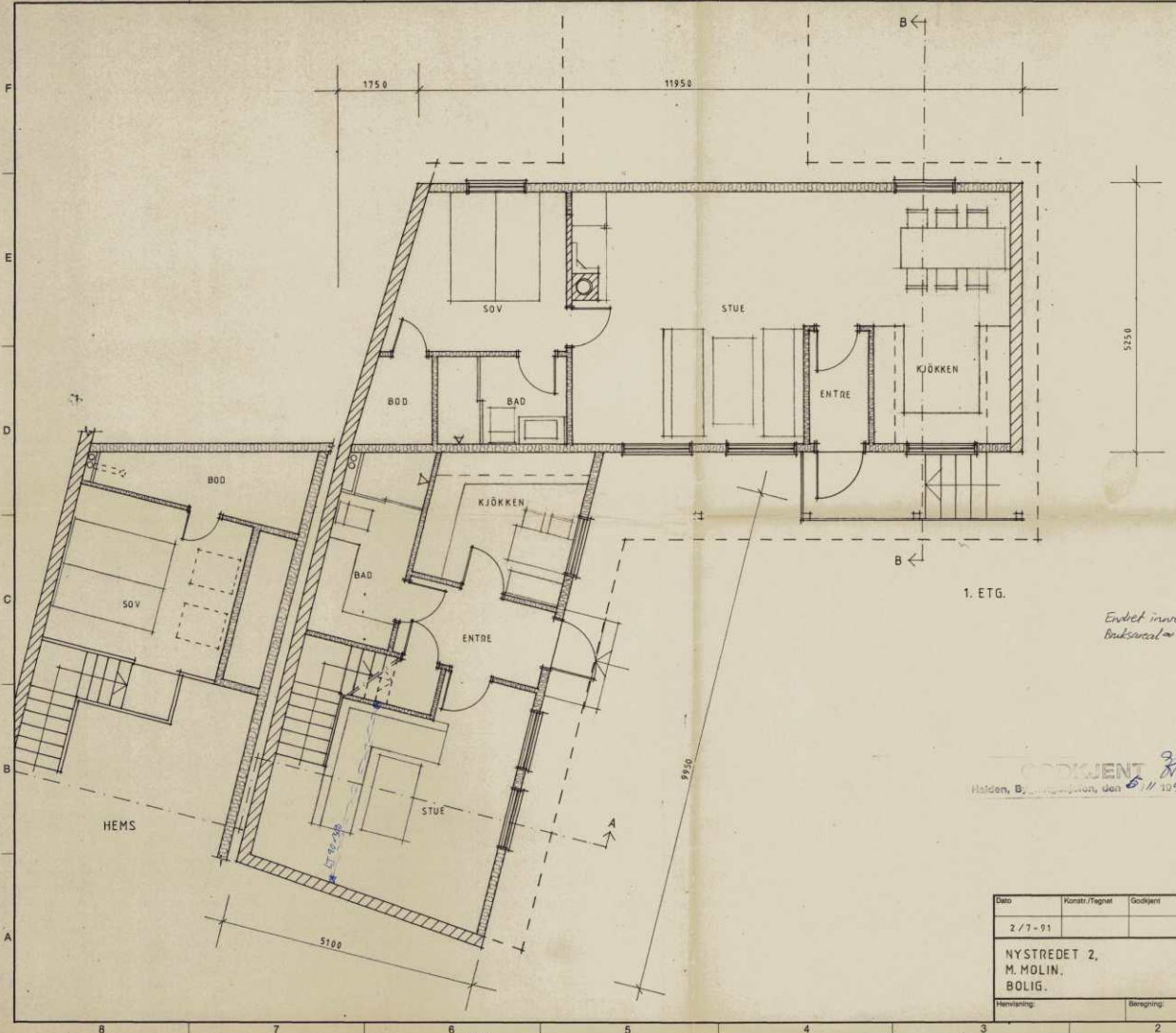
R. A. nr. 1448, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

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



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN 1. ETG. OG HEMS
2/7-91			1 50	
NYSTREDET 2, M. MOLIN. BOLIG.			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

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



1. ETG.

Bruksareal:

1. etg. - 69,37 + 41,76 = 103,02
2. etg. - (114,98)
U. etg. - 59,04 + 41,59 - 100,43
BRA 214,15

Tillatt 141 m²

136 + 519 + 519 = 1174,-

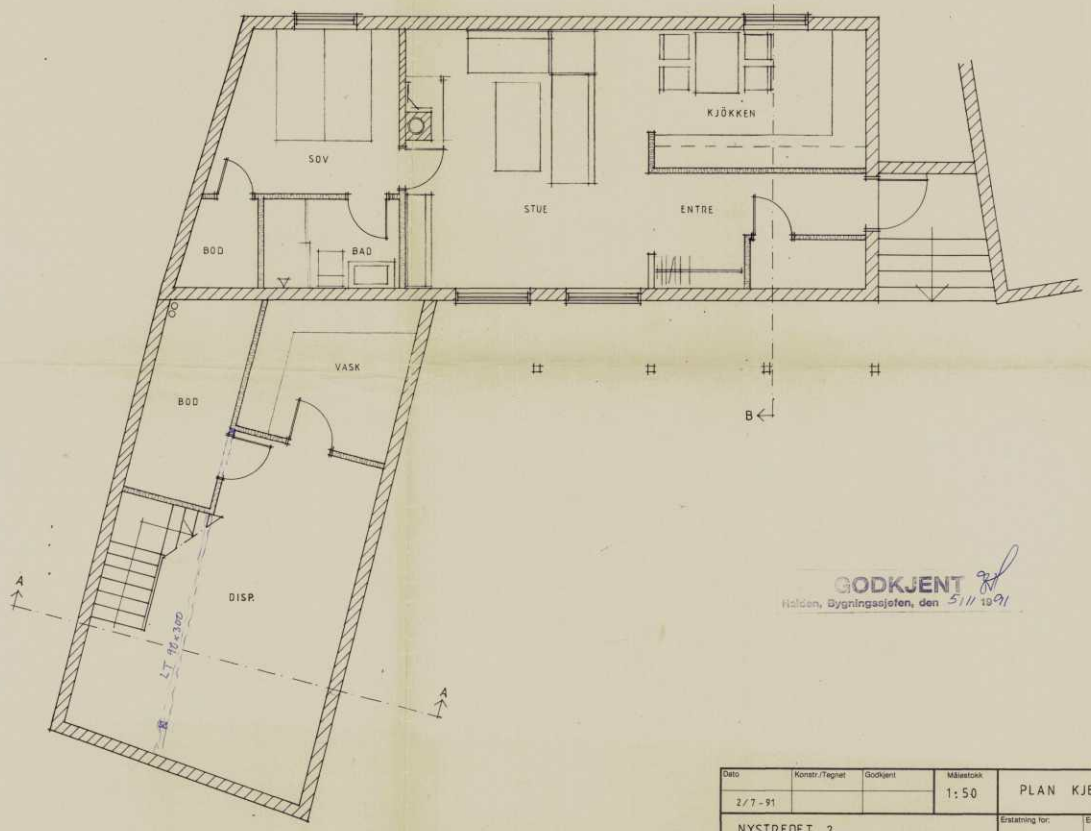
Enebet innredningsareal = 41 m²

GODKJENT
Halden, Bygningsinspeksjon, den 6/11 1991

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN 1. ETG. OG HEMS
2/7-91			1:50	
NYSTREDET 2, M. MOLIN, BOLIG.			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

R. A. nr. 1468, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

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



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 5/11 1991

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN KJELLER
2/7-91			1:50	
NYSTREDET 2, M. MOLIN. BOLIG.			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

R.A.iv. 1448, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

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

HALDEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGSAVDELINGEN

Vår ref.....:
Deres ref....:
Saksbehandler: Knut Nilsen
Direkte tlf. : 69174724

HALDEN 18. juni 1993

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 224-B/91
BYGGEPLASS: Nystredet 2B GNR/BNR: 66/839
BYGGHERRE: Marit Brynildsen Molin, Nystredet 2, 1772 Halden
ANMELDER: Marit Brynildsen Molin
ANSVARSHAVENDE: Olof Stenstrøm, Mjølnerødmoen, 1764 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99.2 GIS DET HERVED **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** FOR ARBEIDET.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Røykvarsler og brannslokkingsutstyr monteres i hver leilighet før innflytting.
2. Skorsteiner har utette røykløp, og tillates ikke benyttet. Utbedring utføres innen 1/12-93, jfr. forøvrig Deres brev av 18/6-93.
3. Golv under/foran feieluke i kjellerleilighet må beskyttes.
4. For feiing av pipe monteres stige/-trinn på tak. Ustyret skal være typegodkjent av Arbeidstilsynet.
5. Avtrekk fra kjøkken i leilighet mot syd føres over tak.
6. Bod i kjellerleilighet ventileres.
7. Mur mot naboeiendom og kjellernedgang sikres med rekkverk snarest, og innen 1/8-93.
8. Reviderte fasadetegninger bes innsendt.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.
BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende
Feiermester
Rørlegger

Teknisk etat
Svenskegata 6
1776 Halden

Telefon:
09174700 - ekspedisjon

Telefax:
09181475

Mottat 16 - 95

FERDIGMELDING

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

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

Arkivkode

11 -11- 1991

Journalnr. | Kassasjon

Til teknisk etat i (Kommunens navn)
HAALDEN

Byggeplass/eiendom, adresse	Matr.nr.	Gnr.	Bnr.	Parsell nr.
Nystredet 2				

Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg	Adresse
Marit Molin	Nystredet 2
Ansvarshavende rørlegger	**Adresse**
Kolås Eftf. A/S	Nedre Bankegt. 34

Bygningens art (sett x)

[x] Boligbygg [ ] Forretnings-/kontorbygg [ ] Industrilokaler

[ ] Skole/forsamlingshus [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

[x] Nyanlegg [ ] Omlegging/reparasjon [ ] Andre arbeider

[x] Vanninstallasjoner utvendig [x] Avløpsinstallasjoner utvendig

[x] Vanninstallasjoner innvendig [x] Avløpsinstallasjoner innvendig

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:

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

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

Sted	Dato	Sted	Dato
HALDEN	8.11.1991	HALDEN	8.11.1991

Eiers underskrift: Marit Molin

Ansvarshavende rørleggers underskrift: KOLÅS EFTF. A/S AUTORISERT RØRLEGGERFIRMA

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!

Vedtak

[X] Søknaden er godkjent på følgende betingelser [ ] Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn

GODKJENT

Sted	Dato
Halden	13/11-91

Underskrift: Ø. Gaulin

HALDEN TEKN. ETAT
Byggekontroll

Anlegget er godkjent-

Sted	Dato

Underskrift

K-blankett 5401 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-86

Vannforsyning

Stikkledning –	Dim. i mm: 32	Materiale: PE 50	Trykklasse: PN 10
Reduksjonsventil	[ ] Ja [x] Nei	Trykkforsterkning	[ ] Ja [x] Nei
Sil/filteranlegg	[ ] Ja [x] Nei	Vannmåler	[ ] Ja [x] Nei
Annet utstyr	[ ] Ja [x] Nei		

Avløp

[ ] Fellessystem [x] Dobbeltsystem

Fellesledning	Dim. i mm:	Materiale:	Trykklasse:
Spillvannsledning	Dim. i mm: 110	Materiale: PVC	Trykklasse: KL.T
Overvannsledning	Dim. i mm: 125	Materiale: "	Trykklasse: "
Slamavskiller	[ ] Ja [x] Nei	Våtvolum i m³:	Antall kummer:
Annet rensetiltak/-utstyr	[ ] Ja [x] Nei	Angi hvilket:	

Arealer m.m.

Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m²:	Leieareal (boligbygg) i m²:	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²:
Opparbeidet hageareal	Areal i m²:	Svømmebasseng	Volum i m³:
Vannklosett	[x] Ja [ ] Nei		

Tegningsbilag

Vedlagt søknaden

[x] Situasjonsplan	[x] Kjellerplan	
[ ] Installasjonstegning	[x] Etasjeplan	Angi antall: 2
[ ] Andre tegninger	Angi hvilke:	

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

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

[ ] Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.

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

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

Angi hvilke:

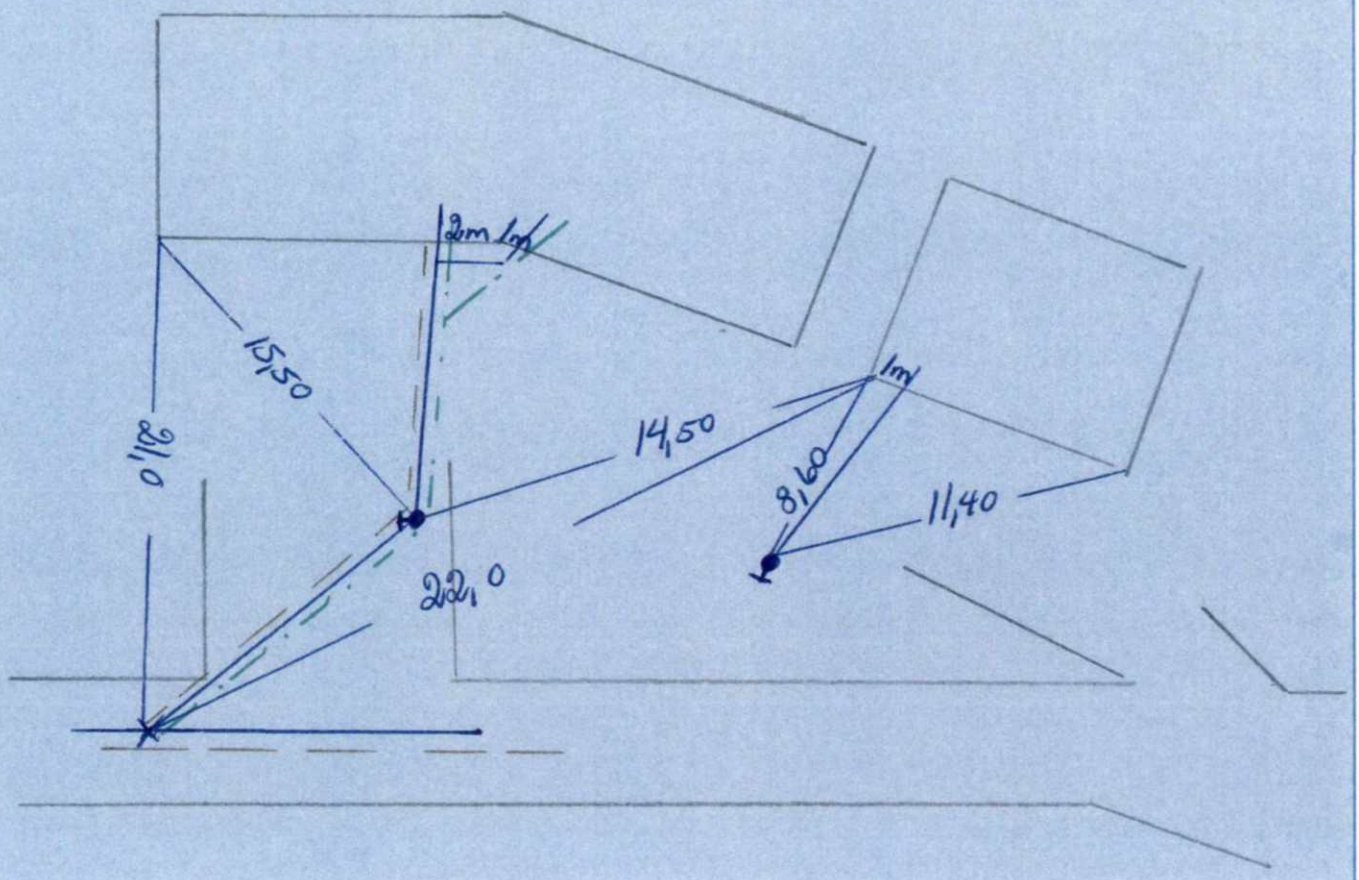
[ ] Andre forhold

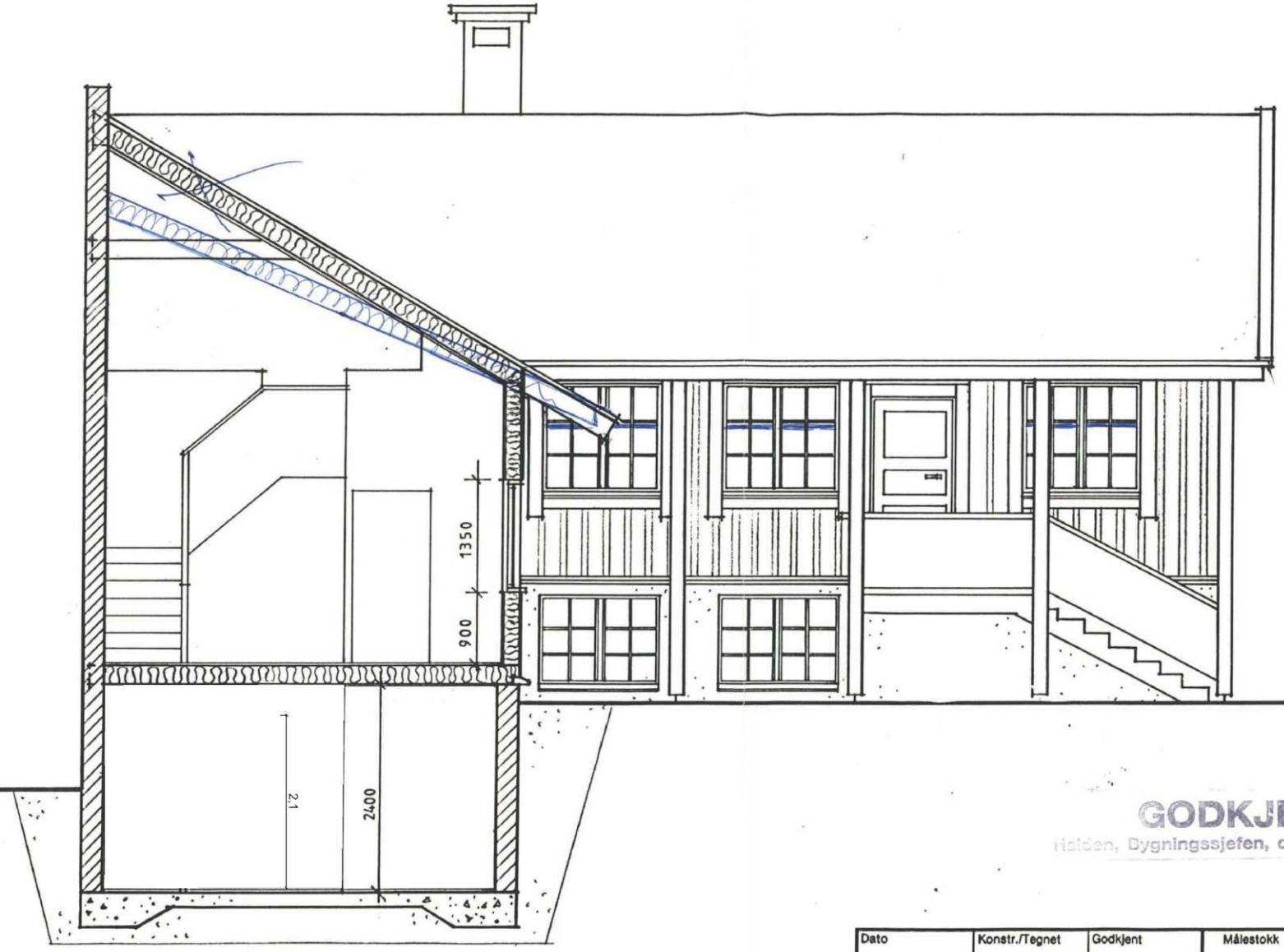
Dispensasjonssøknad (angi grunn)

Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

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





SNITT A:A

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 5/11 1991

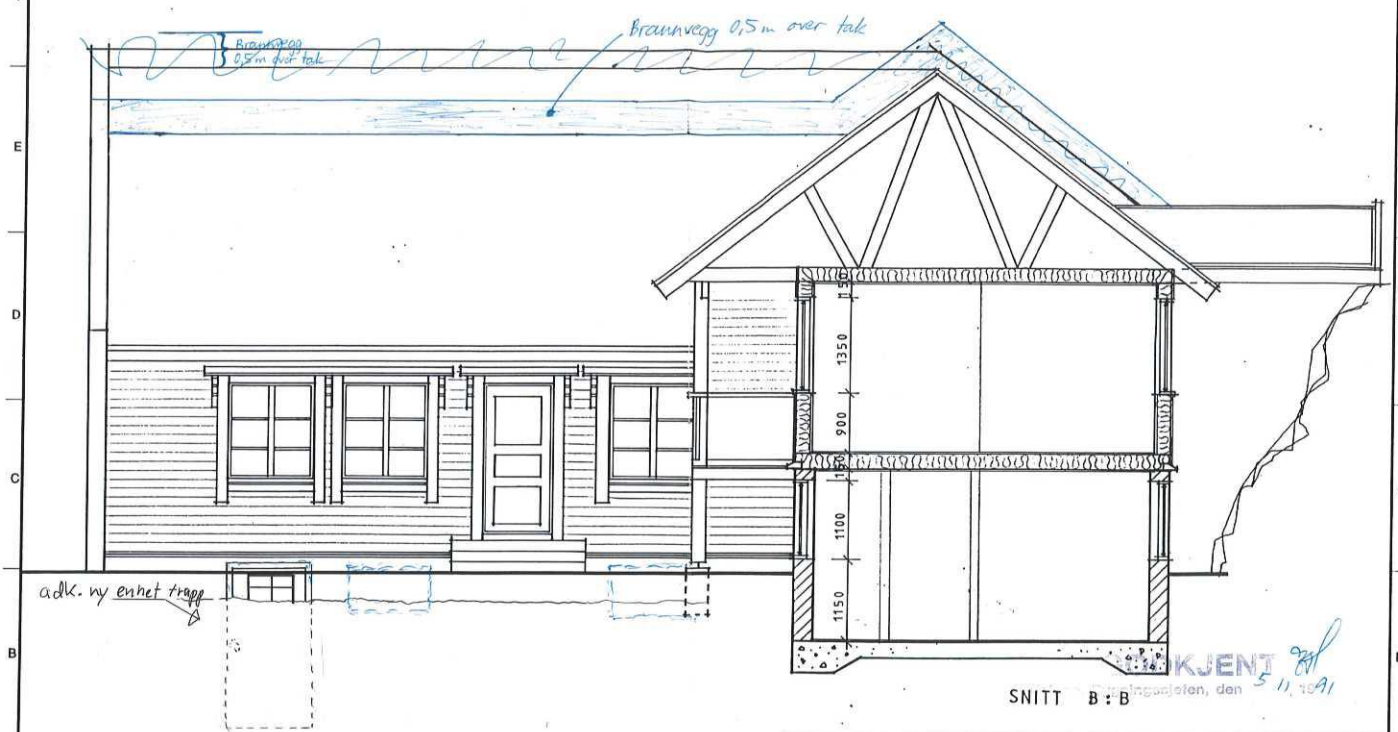
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADE OG SNITT
2/7-91			1:50	

NYSTREDET 2,
M. MOLIN.
BOLIG.

Erstatning for:	Erstattet av:
Korr. 30/10-91.	

Henvisning:	Beregning:

EJ



adk. ny enhet trapp

SNITT B:B

GODKJENT
Ringsaksen, den 5.11.1991

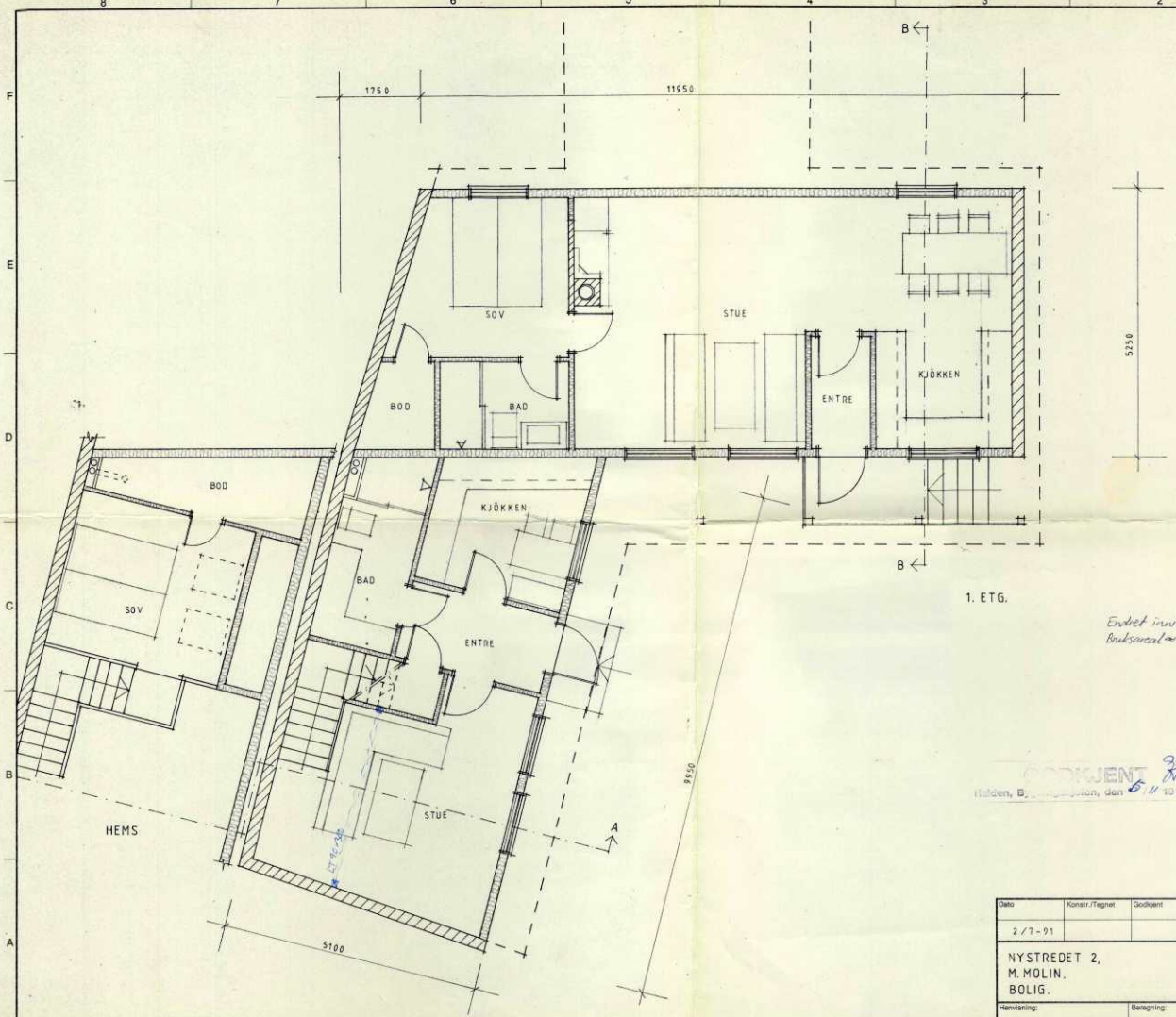
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADE OG SNITT
2/7 91			1 50	

NYSTREDET 2,
M. MOLIN.
BOLIG.

Erstatning for: | Erstattet av:

Kare. 30/10-91.

Henvisning: | Beregning:



Bruksareal:

1 etg - 69,37 + 4,97 x 1,3 = 90,00

2 etg - (14,97)

U etg - 59,04 + 41,59 - 100,43

BTA 204,15

Ahn 141,9 m²

136 + 5,19 + 5,19 = 117,4,-

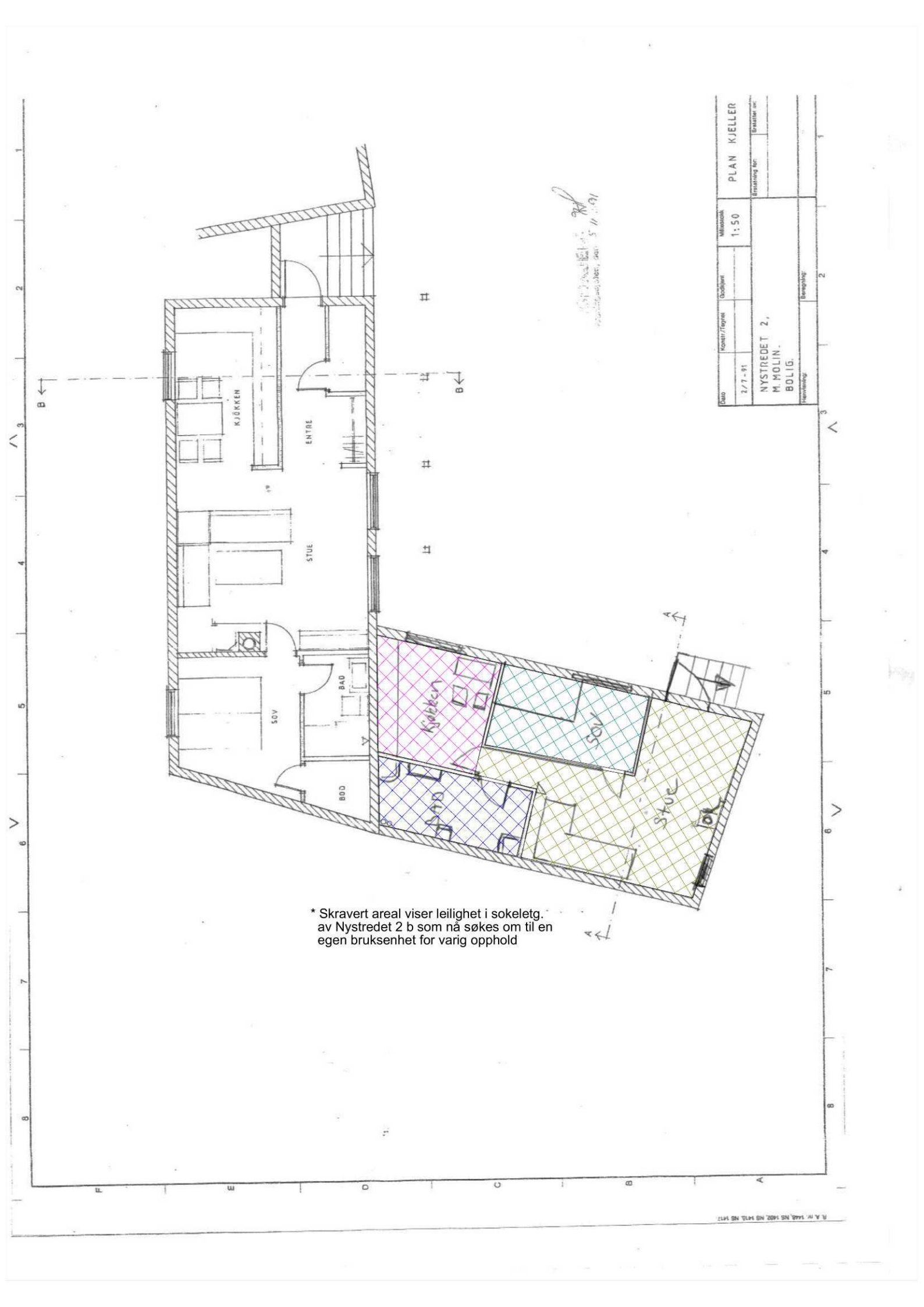
Endret innvendig ← Bruksareal = 41 m²

GODKJENT

Halden, B... ...tion, den 6.11.1991

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN 1. ETG. OG HEMS
2/7-91			1 50	
NYSTREDET 2, M. MOLIN. BOLIG.			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

R.A. nr. 1448, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

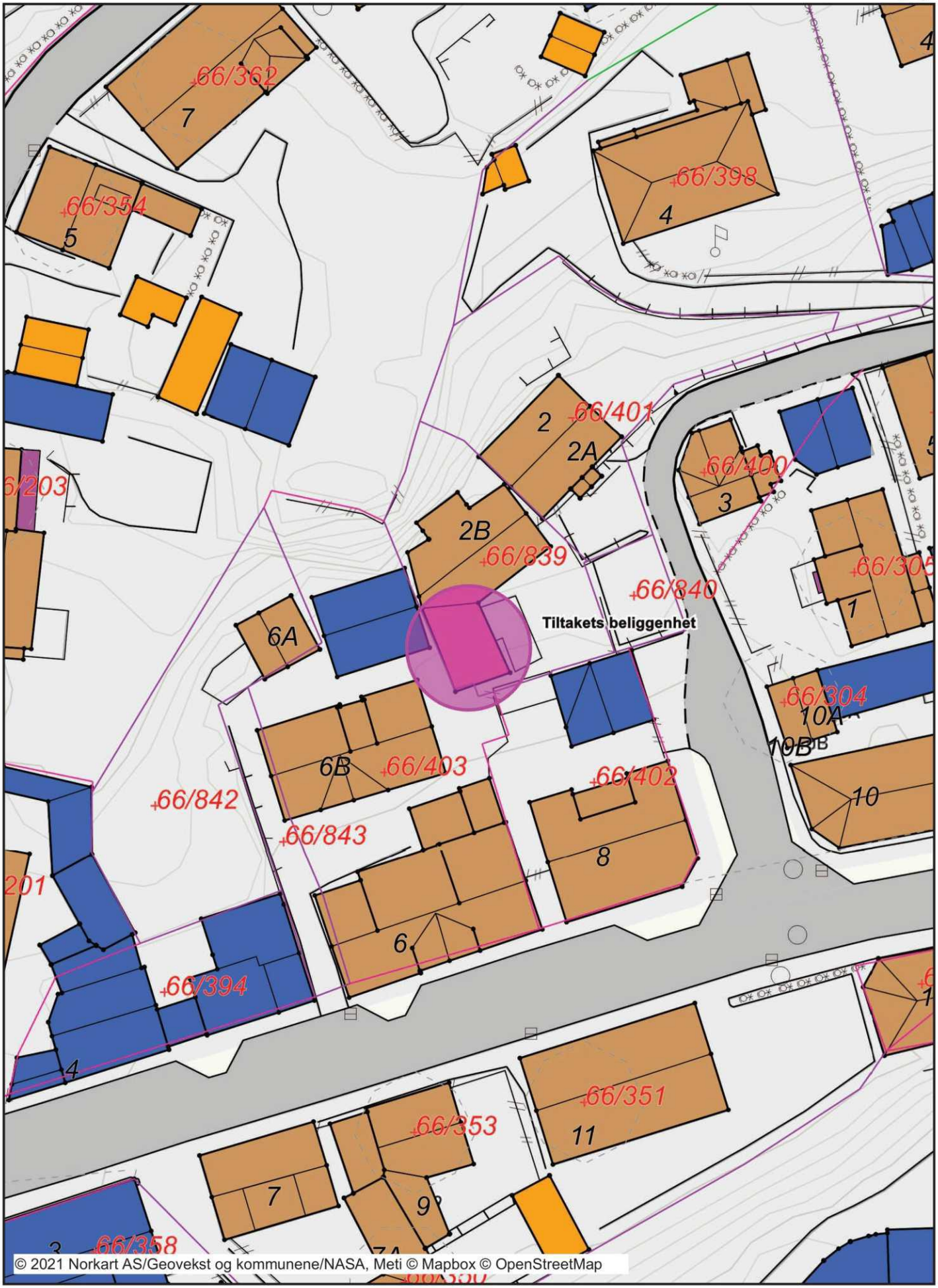


* Skravert areal viser leilighet i sokeletg. av Nystredet 2 b som nå søkes om til en egen bruksenhet for varig opphold

Nystredet 2 b - situasjon - D1

Dato: 01.03.2021 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



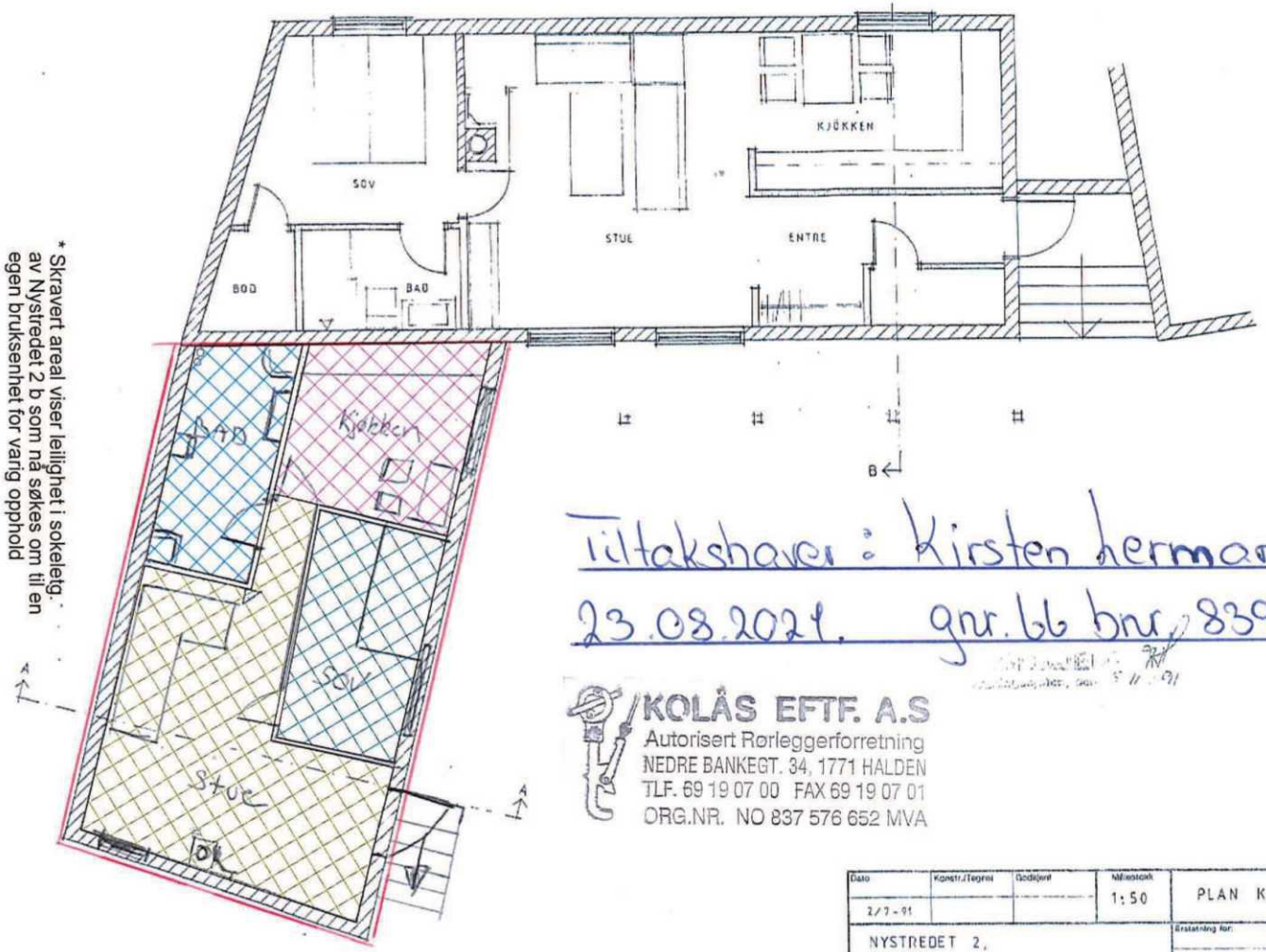
Nystredet 2 b – bilde av fasade syd / vest





Nystredet 2B. gnr. 66 bnr. 839
Tiltakshaver: Kirsten Hermann 28.03.21.

KOLÅS EFTF. A.S
Autorisert Rørleggerforretning
NEDRE BANKEGT. 34, 1771 HALDEN
TLF. 69 19 07 00 FAX 69 19 07 01
ORG.NR. NO 837 576 652 MVA



* Skravert areal viser leilighet i sokeletg. av Nystredet 2 b som nå søkes om til en egen bruksenhet for varig opphold

Tiltakshaver: Kirsten Hermann

23.08.2021. gnr. 66 bnr. 839

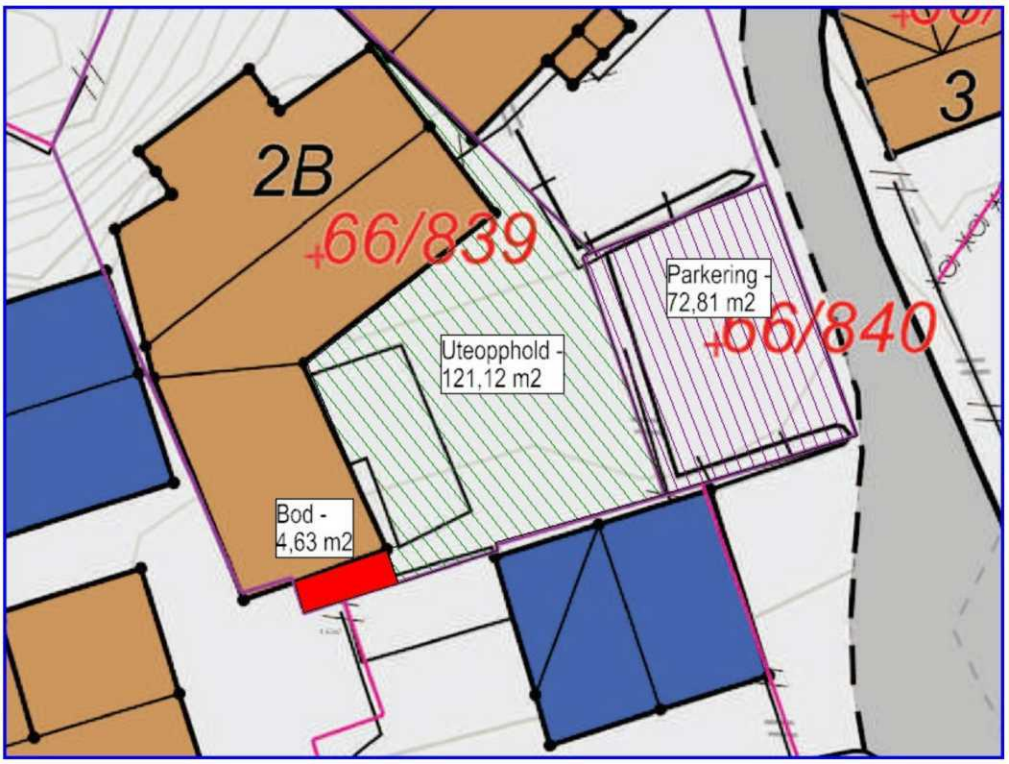
KOLÅS EFTF. A.S
Autorisert Rørleggerforretning
NEDRE BANKEGT. 34, 1771 HALDEN
TLF. 69 19 07 00 FAX 69 19 07 01
ORG.NR. NO 837 576 652 MVA

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN KJELLER
2/7-21			1:50	
NYSTREDET 2, M. MOLIN. BOLIG.			Erstatning for:	Erstattet av:
Hjemmelning:		Beregning:		

Ref. 20214340-2 - Nystredet 2 B

1. **Bod-løsning :** bod plassert utvendig ved inngang – se bilde,kartutsnitt (rød skravur på kart) og revidert plan. Vegg med dør er ikke ferdigstilt – blir utført





2. **Uteoppholdsareal og parkering** : i vedlagte tinglyste dokument framkommer det at det er tre stk. tilhørende parkeringsplasser til eiendommen. Ut ifra dette, må det frikjøpes parkering av Halden kommunen for parkering på kommunal grunn for den nye boenheten. Uteoppholdsareal er et fellesareal og vises med skravert grønt areal på vedlagte kart under pkt. 1. Bilde nedenfor viser biloppstillingsplass (lilla skravur på kart – 72,81 m2).

Parkering:



Uteoppholdsareal :

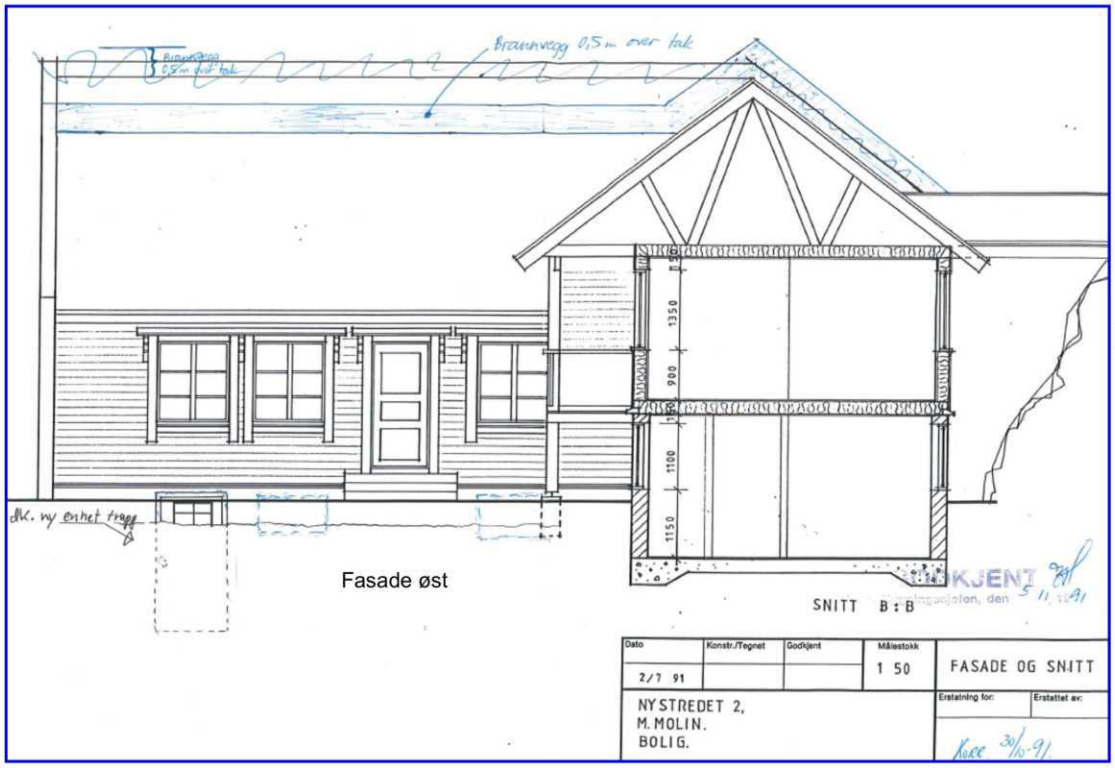


3. **Oppvarming** : det benyttes strøm i form av panelovner.

4. **Antall boenheter - gjennomgang** : tre stk. pr. i dag – totalt fire stk. etter tiltak. Ingen har gjennomgang fra hverandre.

5. **Framstilling av fasader** : I søknaden er det lagt ved bilder av fasader, samt tegningen nedenfor av fasade øst. Bildene viser fasade syd og vest som kun er pussede murvegger. Dette viser alle fasader av bygningen. Fasade nord er inn mot naboleilighet og er av den grunn ikke relevant (mulig) å framvise. Det vises til nedenfor tegning hvor det nå er påført himmelretning for bedre framstilling av saken.

Fasade syd

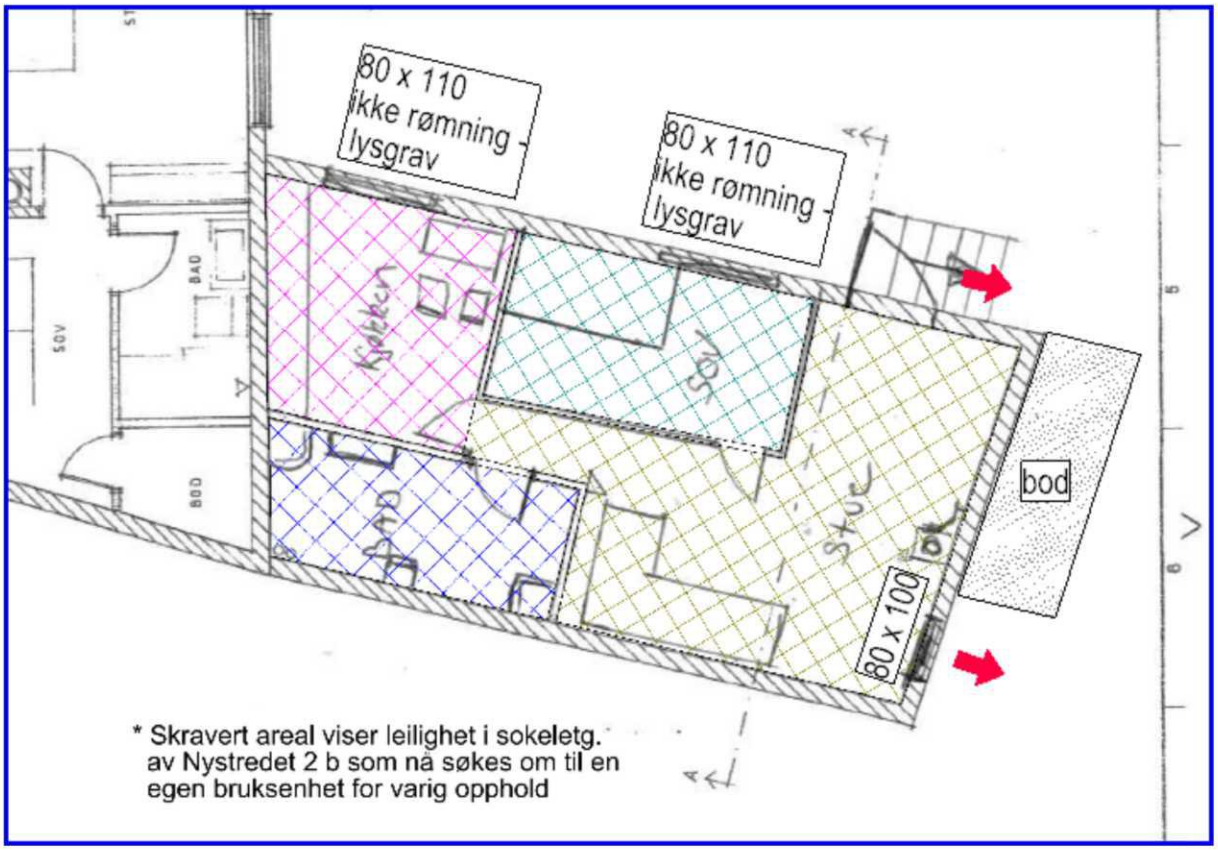


Fasade nord

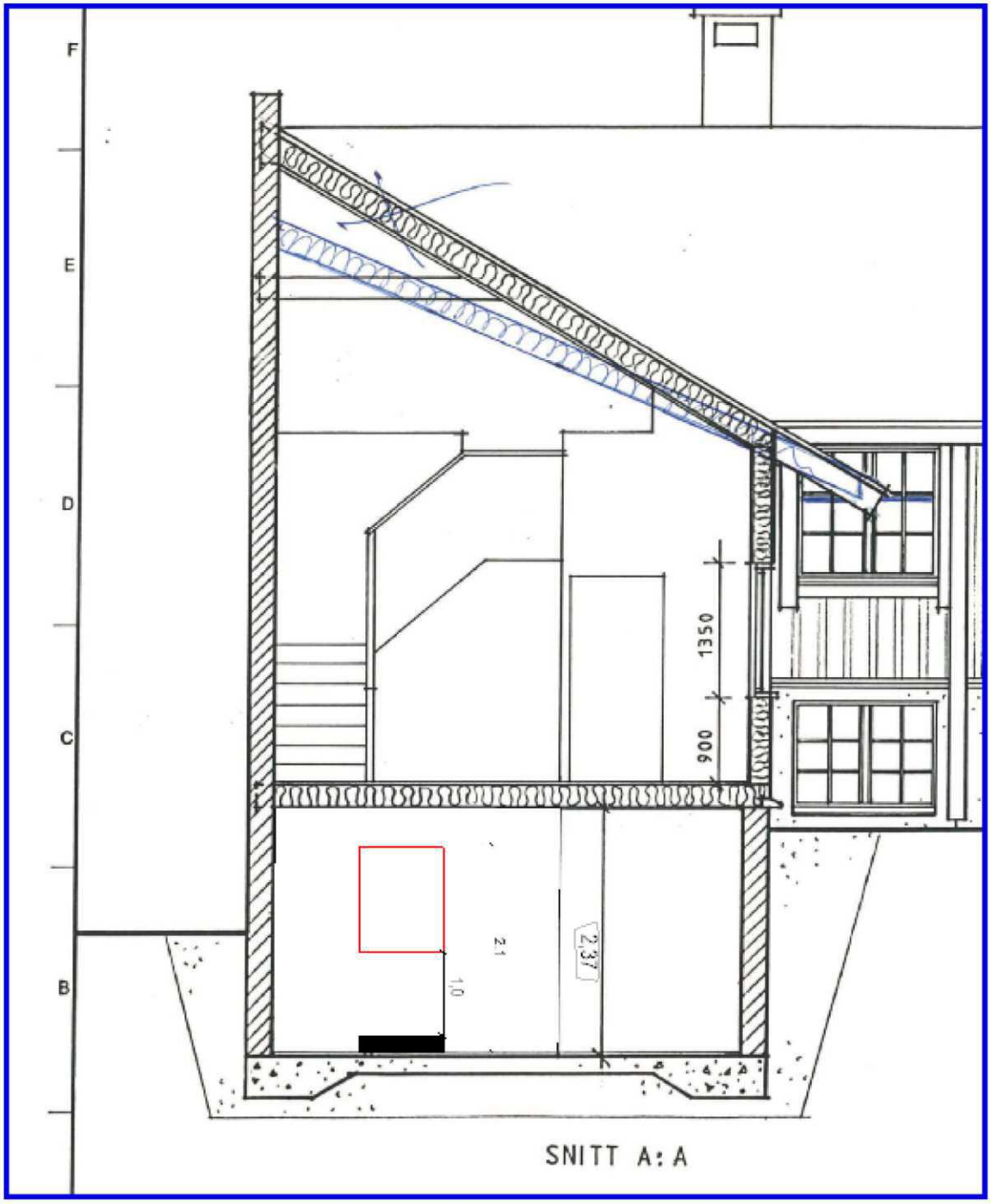
6. **Kommende inngangsdør :** ytterdør med tradisjonell stil – kryssposter i vindu – stående panelering som dekor



7. **Rømningsvei :** det er i søknaden vedlagt planskisse. Denne viser plassert vindu på fasade vest (del fremkommer også på bilde vedlagt søknaden) Det er nedenfor påført mål på vindu.



Det er 1,2 meter fra o.k. gulv til u.k. vindu. Det vil bli tatt en permanent forhåndsregel for å lette rømning ved å montere et fast trinn, slik at høyde her vil bli 1,0 meter vist på snitt nedenfor. Møblering / inventar blir også tilrettelagt for rømning her. Åpningsmekanisme og minimumsmål på vindu er ivaretatt.



8. **Takhøyde :** takhøyde er som vist på snitt vedlagt søknaden satt til 2,40 meter og eksisterende himling ville bli kontrollert for å sikre at denne er tilfredsstillende utført. Dette er nå utført og det er tatt kontrollmål av romhøyder etter utførte arbeider. Denne viste 2,37 meter. Snitt – tegning er justert.

9. **Radon :** måling vil bli utført og lagt ved søknad om ferdigattest. Er resultat av måling over godkjente verdier, må tiltak iverksettes.

10. **Redegjørelse kompenserende tiltak – energi :**

- ny inngangsdør
- nye vinduer
- etterisolering av alle gjennomføringer dør / - vindusåpninger
- installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning som belyst i innsendte søknad

Knut Haasted Johannessen
ansvarlig søker

HALDEN KOMMUNE

Notat

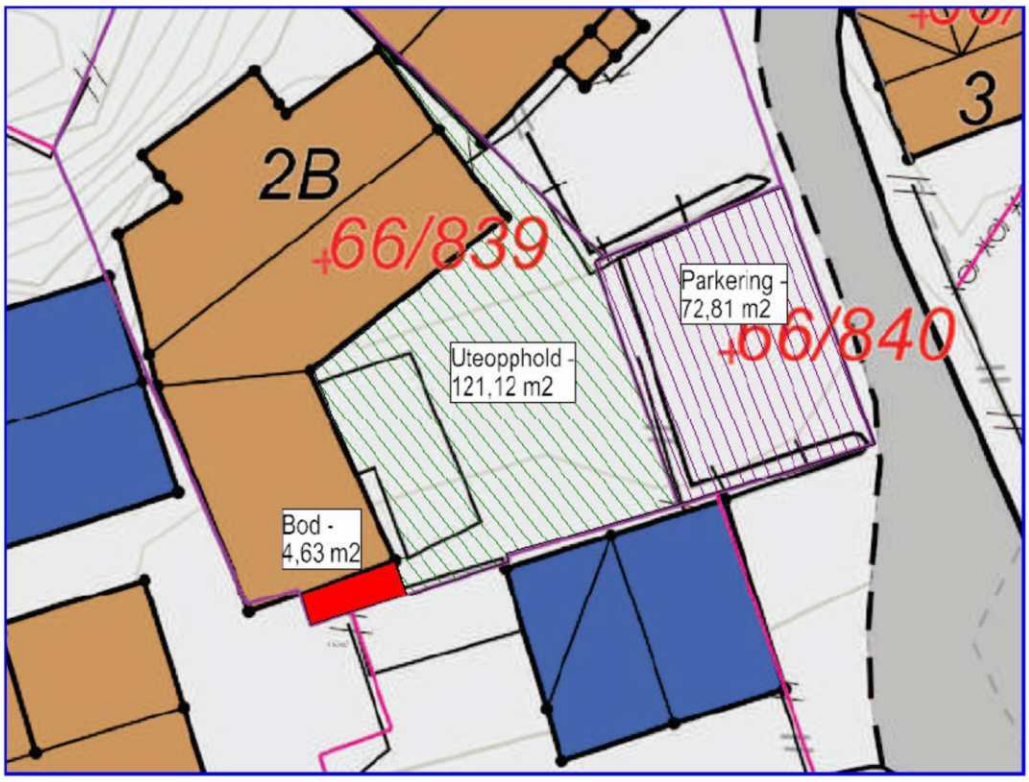
Referanse:	Saksbehandler:	Dato:
2021/4340 - 7	Eileen Jahren Eriksen	15.06.2021

Til: Jan-Erik Hansen

Fra: Eileen Jahren Eriksen

Frikjøp fra parkering - 66/839 - Nystredet 2B

Det er søkt om frikjøp fra krav til parkering i Halden kommunes sentrumsplan. På gnr/bnr 66/839, Nystredet 2B er det søkt om bruksendring. Her er det fra før av 3 boenheter, og det skal nå bli fire. Eiendommen har sikret rettighet til parkeringsplass for 3 biler på gnr/bnr 66/840:



Det søkes nå om frikjøp fra krav til parkeringsplass for 1 bil. Vi ber om en snarlig uttalelse fra kommunens vei-avdeling på dette.

På forhånd takk for hjelpen

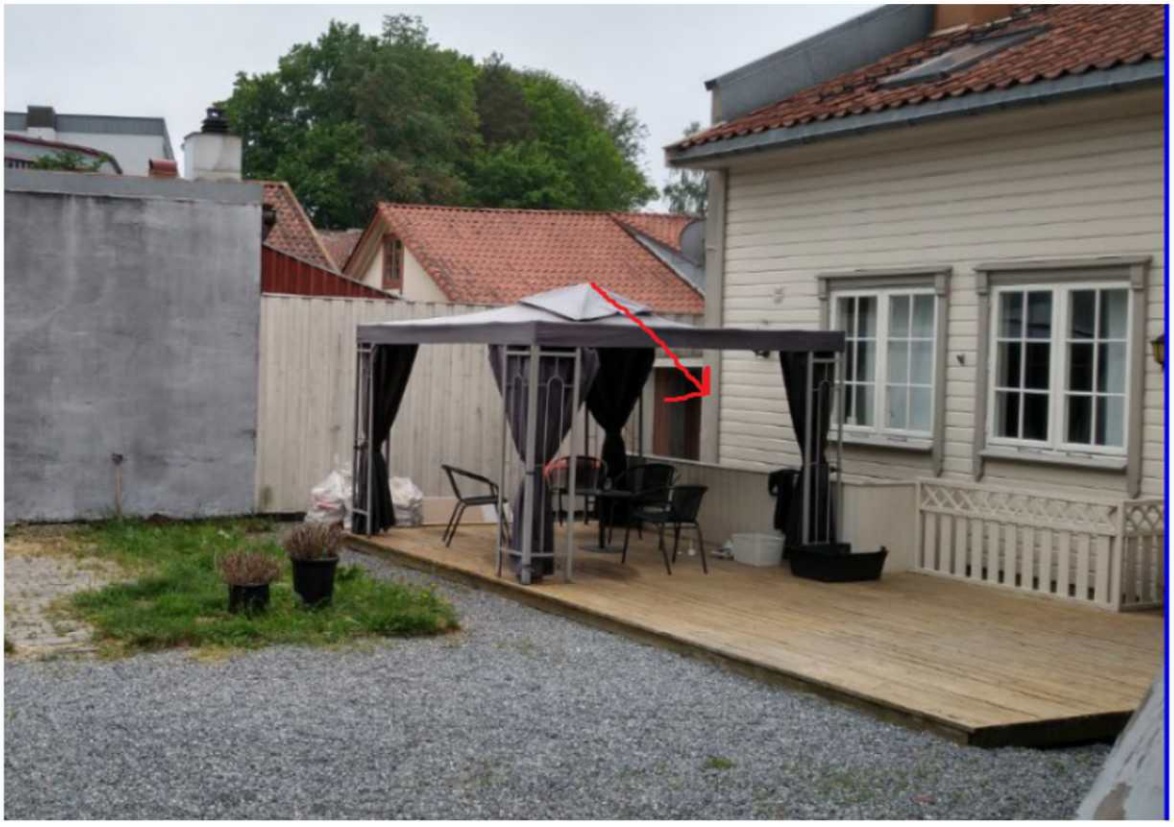
HALDEN KOMMUNE

ØSTFOLD BYGGPROSJEKTERING AS
Stubberudveien 21B
1786 HALDEN
Norway

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2021/4340 - 8	Eileen Jahren Eriksen 47 47 61 21	17.06.2021

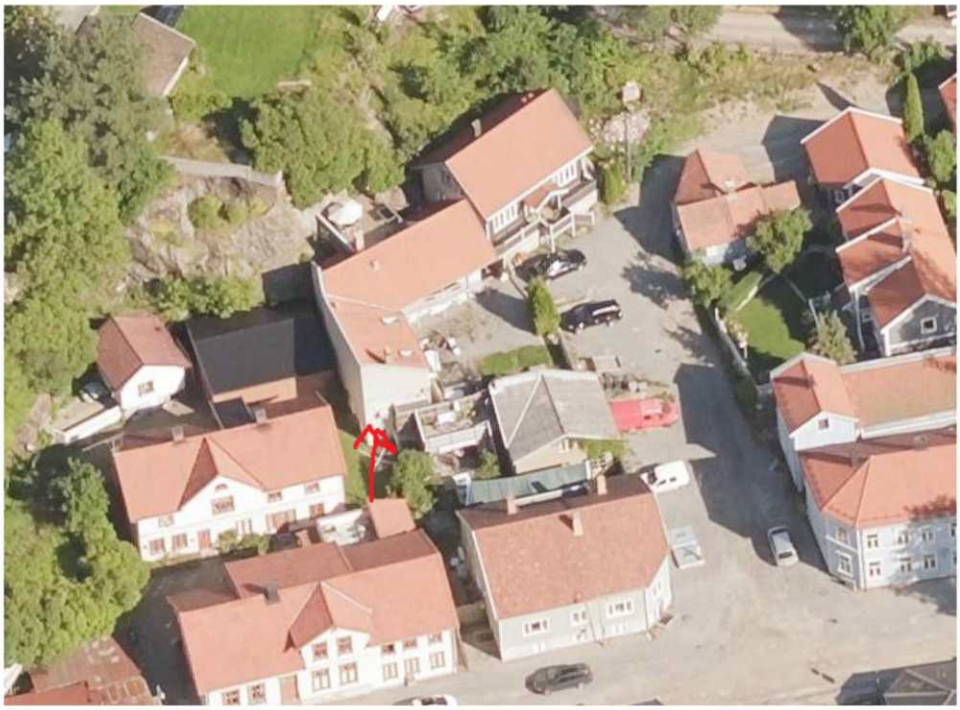
Kommunen orienterer - Bruksendring - 66/839, Nystredet 2B

Vi takker for innsendte opplysninger. Vi har sett nærmere på tegningene, og har følgende kommentar: Utvidelse av vindu mot sør vil føre til at mer lys slippes inn. Allikevel tolker vi det slik at dette vinduet skal utvides og er plassert på fasaden som inneholder bod.





Det er vår vurdering at dette ikke vil tilfredsstille kravene til utsyn og lys, da plasseringen og utvidelsen er i en innbygget bod, med tak og gjerde. Vi ber derfor om et foto som viser vinduet, om vinduet eventuelt er plassert på baksiden av boden.



Vi ber også om et foto som viser dør og vinduer på østfasaden – altså fasaden mot hagen/gården.

Vi minner om at kompenserende tiltak må redegjøres for, ift. søknad om fravik fra TEK 17.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

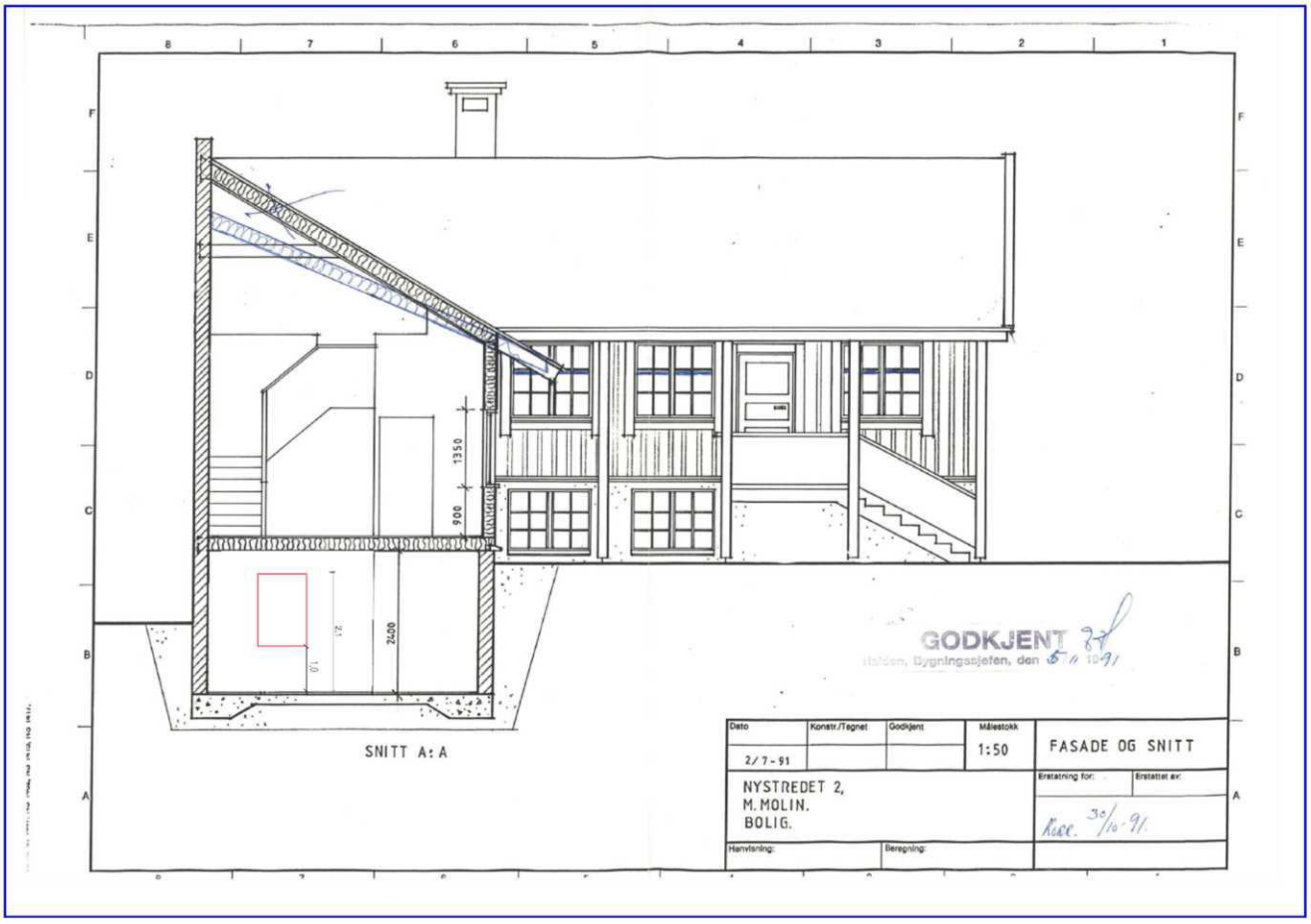
Eileen Jahren Eriksen
saksbehandler/rådgiver
Byggesak

Godkjent av:Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Kopi til:

Kirsten Lehrmann	Berbyveien 247	1765	Halden	Ufordelt/sendt tilbake til arkiv

Nystredet 2 B – revidert snitt 14.06.2021






FASADE
VEST
FASADE SYD
BOD
VINDU -
STØRRELSE
ØKES


LYSGRAV NR.2
LYSGRAV NR.1







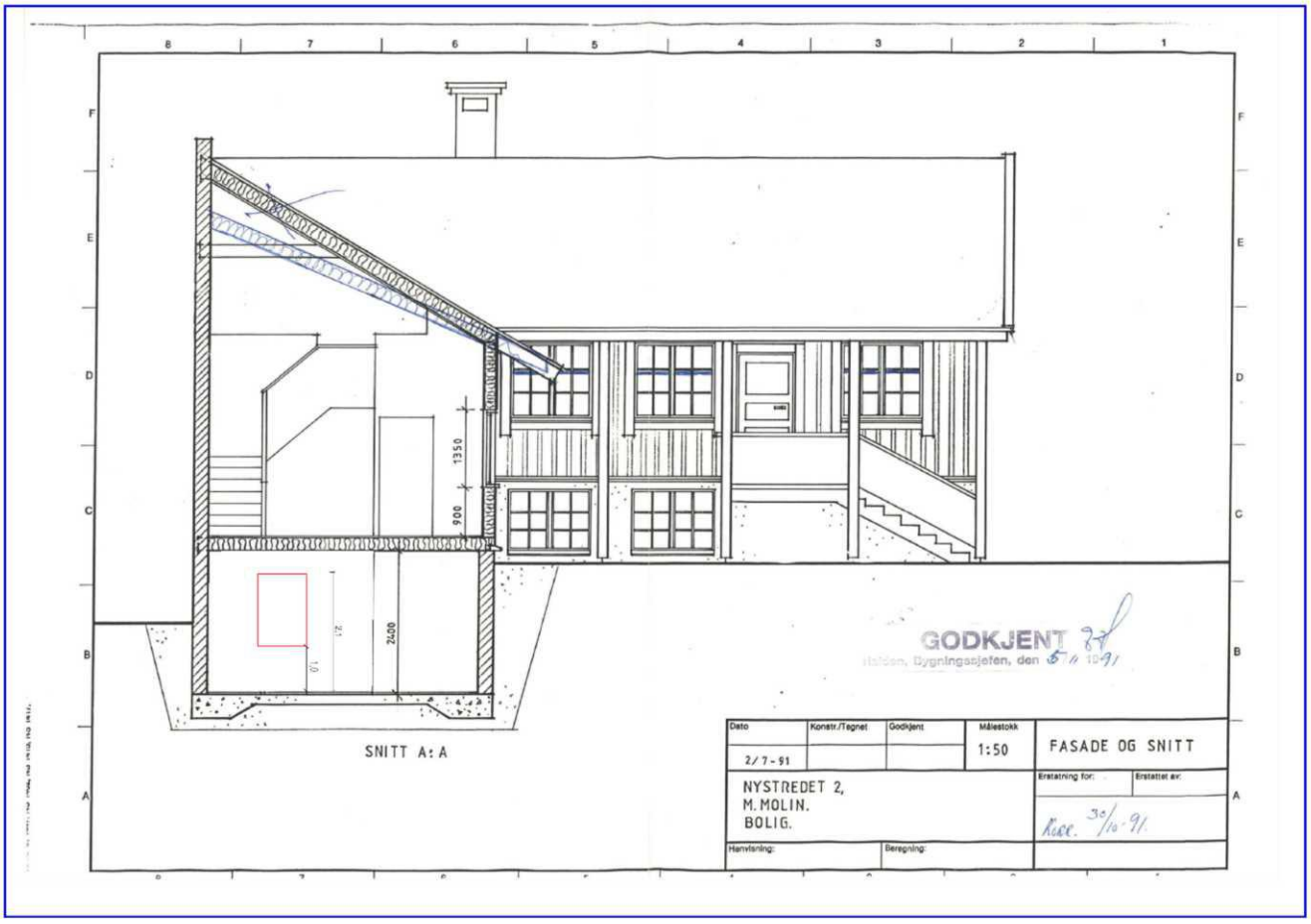

FASADE
VEST
FASADE SYD
BOD
VINDU -
STØRRELSE
ØKES


LYSGRAV NR.2
LYSGRAV NR.1





Nystredet 2 B – revidert snitt 14.06.2021



HALDEN KOMMUNE

ØSTFOLD BYGGPROSJEKTERING AS
Stubberudveien 21B
1786 HALDEN

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2021/4340 - 18	Eileen Jahren Jordan-Nilsen 47 47 61 21	23.05.2022

Ferdigattest - 66/839, Nystredet 2B

Ferdigattesten gis etter søknad datert 20.05.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av kjeller

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Nystredet 12B, 1772 HALDEN	66	839		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 09.08.2021
Vedtak om midlertidig brukstillatelse ble fattet 20.09.2021

Det ble i tillatelsen satt vilkår om måling av radon, og at dersom målingene oversteg 200 bq/m3 må det ytterligere tiltak til. I søknaden om ferdigattest er høyeste måleverdi 140 bq/m3 og høyeste årsmiddelverdi 110 bq/m3. Dette er i tråd med tillatelsens vilkår.

Kommunen bemerker at det ved søknad om midlertidig brukstillatelse, så ble datoen 31.01.2022 oppgitt som datoen for søknad om ferdigattest.

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

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

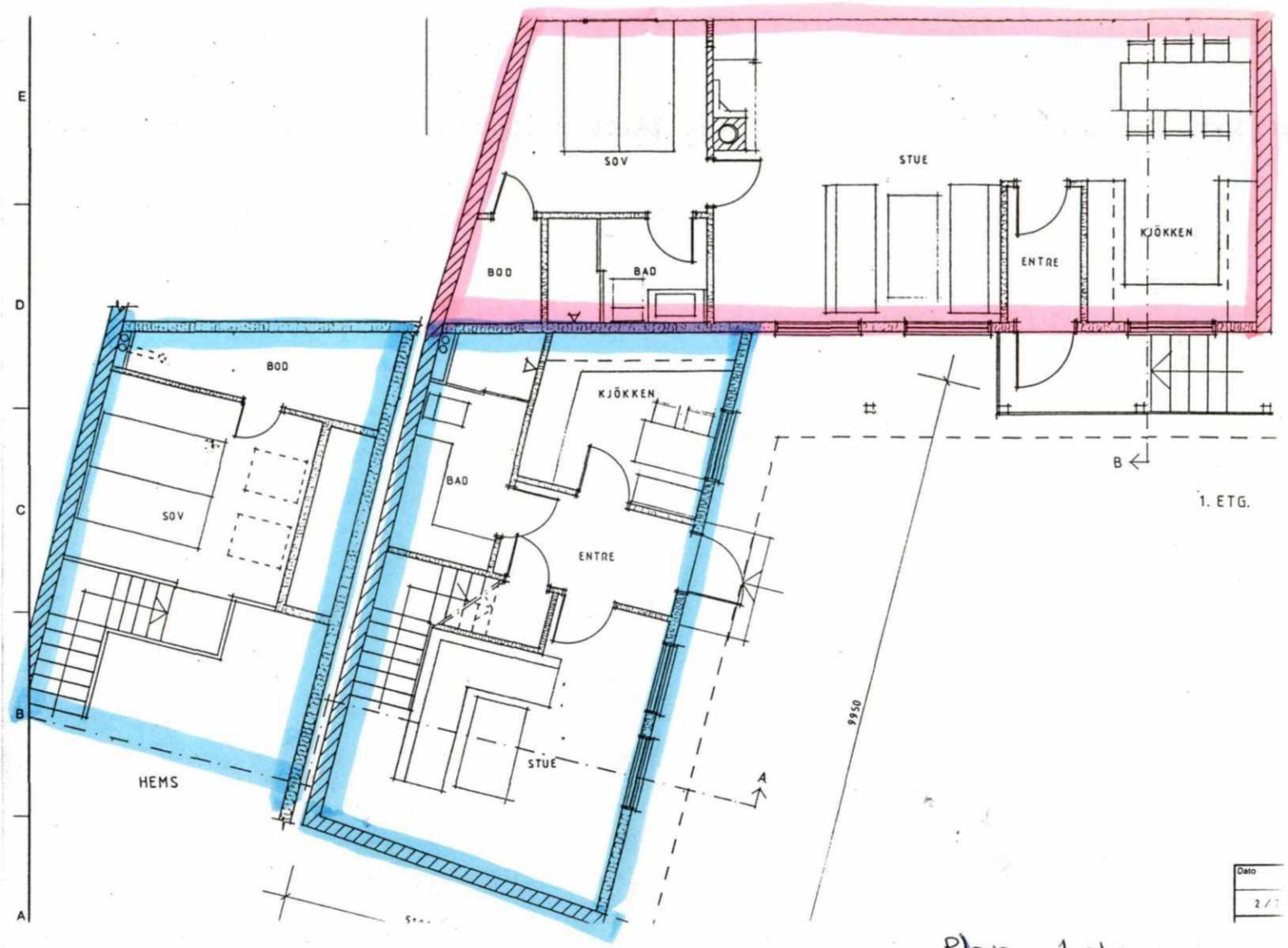
Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Eileen Jahren Jordan-Nilsen
saksbehandler/rådgiver
Byggesak

Godkjent av:Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Kopi til:

Kirsten Lehrmann	Berbyveien 247	1765	Halden	Ufordelt/sendt tilbake til arkiv
Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Mona Øraas				Geodata
Marit Nilsen				Kommunalteknikk



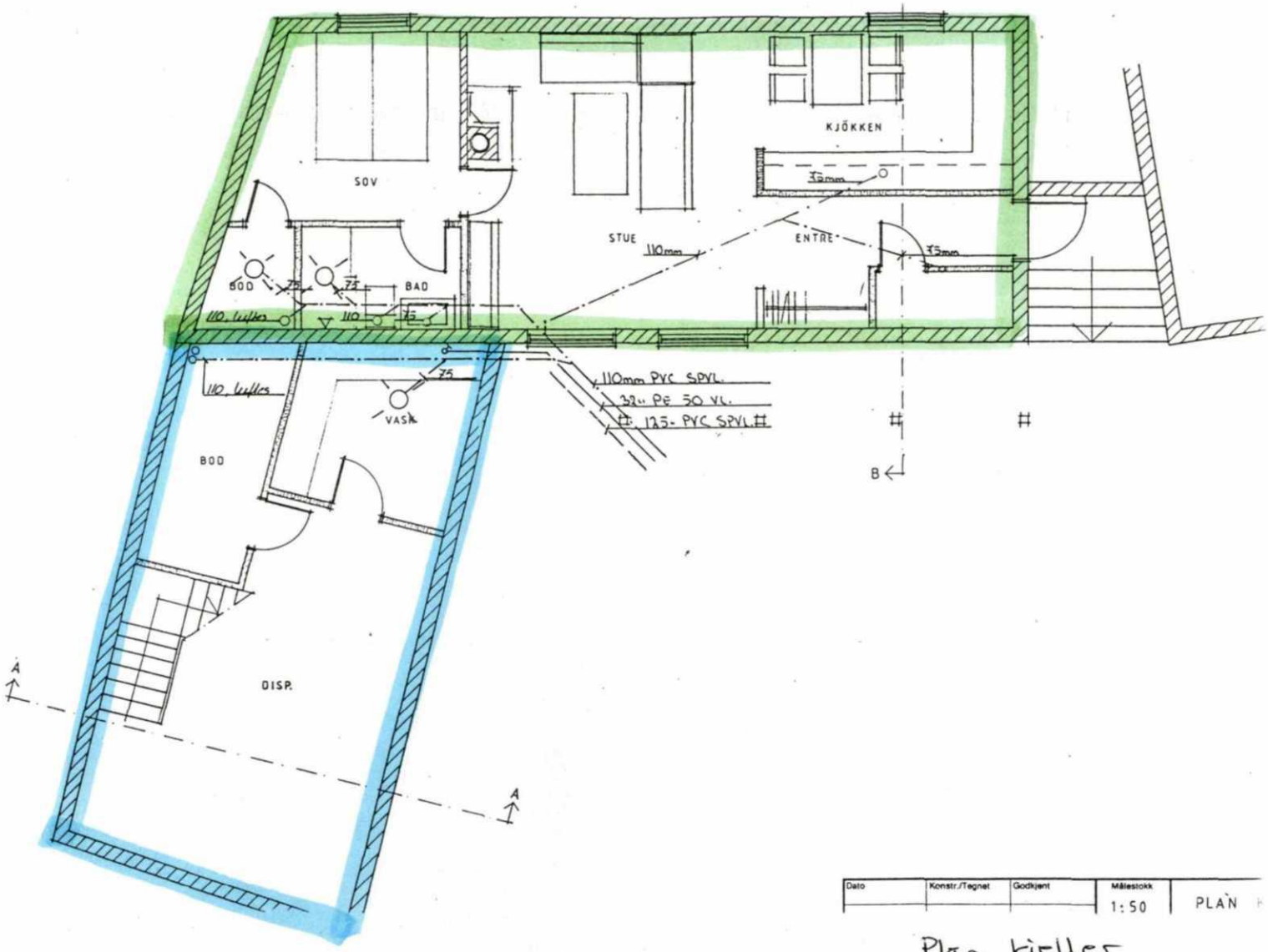
Dato

2 / 1

Plan 1. etg. og hems

Seksjon 2

Seksjon 3



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN
			1:50	

Plan kjelles

Seksjon 1

Seksjon 3

Nystredet 2B

Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km	
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 85 elever, 7 klasser	21 min 1.6 km	
Gimle skole (1-7 kl.) 251 elever, 13 klasser	25 min 1.9 km	
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km	
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	5 min 2.3 km	
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	3 min 0.2 km	
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	6 min 3.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Salen Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.4 km	
Halden stasjon Linje RE20	13 min 1.1 km	

BARNEHAGER

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km	
Festningsgata Menighets barnehage ... 28 barn	16 min 1.3 km	
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 80 barn	18 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Halden	8 min
Rema 1000 Busterudgate	9 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tista Senter	12 min
Apotek 1 Svanen Halden	9 min
Halden Vinmonopol	12 min

SPORT

Porsnes vgs. Idrettshall.	4 min
Stranda nærmiljøpark - akt.plass	6 min
SKY Fitness Halden	9 min
Timeout Energy Club	9 min

«Nære sentrum, og nære jobben.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

—

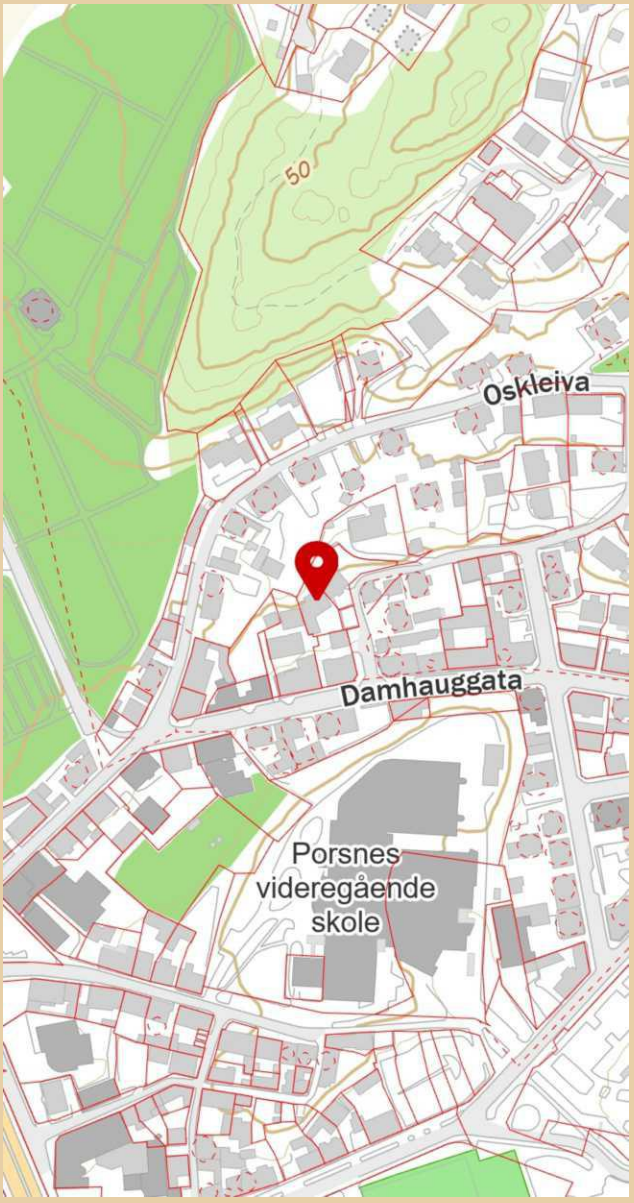
Trafikk
Lite trafikk 79/100

—

Støynivået
Lite støynivå 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nystredet 2 B, 1772 Halden
Gnr. 66, Bnr. 839, Snr. 3, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260085

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

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

E-post: kim.myhre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
