PRIVATMEGLEREN
HALDEN

# HOVSVEIEN 54

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Grunnbok

Tinglyst seksjonering

Kommunale opplysninger

Formuesverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Hovsveien 54
# 1769 HALDEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Hel tomannsbolig
Byggeår: 1962
BRA: 237 $m^2$
BRA-i: 233 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 23 | 5 | 2 |


Torstein Haakenstad Pedersen
Takstmann & Byggmester Pedersen As
post@takst-bmp.no
92859490
Hovsveien 54
1769 Halden

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
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: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27005

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Utstyr på tak

**Oppsummering**

- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tekkingen. Kun vurdert fra bakkenivå og fra stige i takfot.
- Det er ikke montert snøsikring på taket. Takets helningsgrad og overflate tilsier at dette må monteres.

**Anbefalte tiltak**

- Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Våtrom: Bad 1. etasje

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

- Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Generell bruk av overflater som ikke er egnet for våtsoner. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er ved gjennomføring av vanntilførsel til toalett påvist svekkelser. Påvises oppbrett av belegg mot avløp fra kabinett.
- Med bakgrunn i alder på belegget er restlevetiden på dette som usikkert.
- Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

- Det er ett belegg med høy alder og lite gjenværende levetid. Overflater med trefiberplater mot vegger kan ikke anses å være tilfredsstillende til bruk i våtrom. Det er en begrenset slitasje på overflater med dusjing i kabinett som gjør at det til en viss grad fungerer i dag.
Det må allikevel anbefales å rehabilitere badet for å tåle normal bruk.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000**

### Våtrom: Bad i kjeller

**Oppsummering av overflater**

- Det kontrolleres fallforhold til ca. 1:100 innenfor dusjsonen. Det måles 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Med dette kan ikke lekkasjesikring for installasjoner utenfor dujssoner anses ivaretatt. Det vil i ytterste konsekvens være risiko for at vann renner ut av rommet for det når sluket.
- Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjer. Det påvises noe motfall i enkelte fliser.
- Vindu i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Syne slitasje på vinduet.
- Det registreres flere steder med bom i flis og ujevnt lagte fliser. Flere retningsavvik i dusjsonens overflater. Fremstår ufagmessig i flere områder. Gir klare indikasjoner om ufagmessige utførelser.
- Slitasje og utettheter mellom flis og terskel ved dør.

**Anbefalte tiltak overflater**

- Overnevnte avvik viser at rommet har store skader og en oppgradering må påregnes. Det kan ikke anbefales å vider benytte dusjing direkte på overflater i dette våtrommet.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

### Oppsummering av ventilasjon

- Uten funskjonelt mekanisk avtrekk har rommet kun naturlig avtrekk via åpent vindu (i våtsone) og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det er skåret ett lite utsnitt mot terskel men kan etableres full spalte under dør. Mekanisk avtrekk må utbedres eller skiftes.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering

- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
- Det påvises saltutsalg mot grunnmur og gulv mot grunn, speiselt i dette rommet. Dette er spesifisert under egne punkter for dette.

### Anbefalte tiltak

- Dette er ett tidstypisk vaskerom i en grovkjeller. Normalt innredet for sin alder. Med dette er det ikke etablert membran/tettesjik, og det påvises fuktutsalg mot grunnmur og gulv mot grunn. Det er ok funksjonelt til sitt enkle bruk, men må rehabiliteres for å tåle dagens krav til våtrom.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

# Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

- Drenering ligger under terrengnivå og naturlig ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurdering gjøres fra det som er synlig over terreng og det som kan observeres fra innvendig side.
- Opplyst fra tidligere eier at drenering og utvendig etterisolering er utført ca. 2013. Takvann ledes i drensledninger. Detter ikke videre kontrollert hvor dette ledes.
- Det påvises områder med grunnmursplast, der topp/kantlist har løsnet. Anbefalt tiltak om å feste denne slik at ikke vann unødig trenger mellom denne og grunnmur og i så måte øker belastning på konstruksjonen.
- Ut fra innvendige inspeksjoner påvises det saltutslag i stor grad mot gulvkonstruksjoner, med også mot grunnmur spesielt synlig mot vaskerommet i boligen. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Det påpekes at oppgradering av drenering og fuktsikring ikke gjør at fukt automatisk forsvinner, da det kan forekomme kapillært oppsug fra grunn.
- Det er mindre områder med fall inn mot grunnmur. Boligen er flat mot vei og gårdsplass, med skrånende terreng fra hage-side av tomten. Dette kan føre til tilsig av vann fra terreng.
- Det gjøres kontroll med egnet fuktmålerverktøy mot påforinger innvendig i rom under terreng, der det påvises forhøyet fuktverdier.

### Anbefalte tiltak

- Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det er med påviste avvik ikke anbefalt innvendig påforinger og innkledninger da dette er avhengig av fult funskjonell fuktsikring. Med benyttelse som lagring og bodrom kan utvikling observeres over tid og tiltak iverksettes etter behov. Ved innredning må det utføres tiltak som hindrer påviste fuktvandring i betongkonstruksjoner.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

- Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det påvises sprekkdannelser utvendig i grunnmur. Dette spesielt ved terrasseområde mot tilstøtende tilbygget bolig. Det må forventes reparasjoner i overflate og pussarbeid.
- Det er synlig grunnmursplast festet med topplist. denne har i flere områder løsnet og kan ikke tilstrekkelig klemt mot grunnmur. Flere områder med puss mot isolering har sprekkdannelser.
- Det er avskallinger av puss ved vinduer. Ser tegn til rissdannelser i hjørner rundt vinduer i grunnmur. Rissdannelser indikerer svinn i puss.

### Anbefalte tiltak

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## Rom under terreng

### Oppsummering

- Rom som ligger under terreng betraktes alltid som en risikokonstruksjon, ettersom de er avhengige av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmuren. Det er viktig å overvåke denne bygningsdelen regelmessig.
- Stedvis noe saltutslag nederst på vegger. Dette kommer som oftest av begrenset utvendig og underliggende fuktsikring.
- Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
- Det er ikke behov av boring av 73mm hull da innvendig påforing ved ett av de innredde rommene har åpen konstruksjon tilgjengelig for kontroll med fuktmålerverktøy. Det kontrolleres høyere fuktverdier i trevirke enn det som anbefales for lukkede konstruksjoner.

### Anbefalte tiltak

- Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det kan ikke anbefales innvendig påforing og lukking av vegger ved nåværende tilstand.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

- Det er normale nedsettelser i funksjon som følge av sin alder på de eldste vinduene. Typiske svekkelser som trå i åpne/lukkemekanisme, harde pakninger og slitasje og sprekkdannelser i tettelister. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- Med isoleringsglass som er over 30år vil det være risiko for at vindusglass punkterer.
- Det vil være svak u-verdi på ytterdør til bolig som gjør at det vil være trekkfult i dette området.
- Påvises en del slitasje mot karmer som ofte ses i sammenheng med kondens fra glass.
- Stappet skumgumi i ett av vinduene i kjeller.

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales. Vedlikeholdene arbeid som skraping og maling av trekarmer må forventes. Det kan planlegges for videre utskifting av eldste vinduene og dørene i boligen ved videre modernisering. Det kan anbefales å jevnlig åpne/lukke vinduer for å ivareta funksjon samt oppdage svekkelser med behov til tiltak på tidlige tidspunkt.

## Yttervegger

### Oppsummering

- Det registreres sprekker i fasadene. Fasader er eldre og det er påviste noe riss i overflater samt ujevnheter. På gavlvegg ved inngangsparti synes ett lengre vertikalt riss i overflate puss. Dette kan indikere noe bevegelse i konstruksjoner og må overvåkes. Det må påregnes gjenpussing og reparasjoner til denne og andre mindre rissdannelser i overflater, samt at det må overvåker tilstand, på om dette er gjentakende og oppstår på seinere tidspunkt.
- Det er montert beslag i nedkant av fasader i overgang mellom grunnmur og fasade. Denne synes å ligge inntil fasade og ikke innfelt. Dette må overvåkes over tid da vann vil kunne trenge bak denne overgangen og ned i konstruksjonen på etterisolert grunnmur.
- Tilstrekkelig lufting til del med fasader med trekledning kan ikke bekreftes uten fysiske inngrep. Legges allikevel til grunn boligens alder og normal byggeskikk for utførelse av dette. Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonen ikke vil bli tilstrekkelig tørket ut.
- Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning. Der vedlikeholdene arbeid må forventes.

### Anbefalte tiltak

- Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
- Konstruksjoner må overvåkes, og det kan forventes jevnlig vedlikehold. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen ved modernisering og oppgradering av boligen, samt etablering av mer isolasjon.
-Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

- Det observeres stedvis skjolder på undertak som kan indikerer tidlig kondens. Dette kommer ofte av luftlekkasjer fra oppvarmet rom samt begrenset lufting på loftet.
- Det er lite men noe ventilering av konstruksjonen. Påpekes at det er etablert ventilluker i takustikk, men at det må overvåkes og vurdere å etablere mer ventilering av konstruksjonen ved behov. Påse at isolasjon ikke sperrer for disse ventilene.
- Det registreres indikasjoner på utettheter rundt pipen. Det er synlig svertinger mot undertak, mens det også kontrolleres høy fuktighet i trevirke til undertak. Ved slik tilstand over tid vil dette kunne utvikles til råteskader.
- Det er etterisolert deler av kosntruksjonen men kan ikke påvises montert dampsperre på varm side. Ved type kosntruksjon uten dette vil varm luft kunne sive opp i kald konstruksjon og skape kondensutfordringer.

### Anbefalte tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Med dette kontroller over tid for å overvåke eventuelle endringer i svertinger i undertak. Det synes behov av utbedrende tiltak mot område rundt pipe, der det antydes tegn til utettheter og høy fuktighetsnivå i trevirke.
- Ved modernisering mot himlinger i 2. etasje må det etableres dampsperre mot varm side.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

- Det bemerkes litt lite ventilering av konstruksjonen. etablerte ventiler i gesimskasser.
- Det synes svertinger og tegn til svekkelser mot undertak og deler av kosntruksjon. ikke unormalt til alder, men det kan med påviste avvik forventes å gjøre jevnlige undesøkelser og se i sammenheng med punkter for loft.
- Tilstandsgrad settes med hensyn til alder og tilstand, eldre konstruksjon er oppført etter eldre byggeskikk, og fraviker fra krav om dimensjonering og isolasjonsmengde.

### Anbefalte tiltak

- Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.
- Det er totalt sett en ok stand til alder, men det må forventes å overvåke konstruksjon tak/loft jevnlig for å avdekke endringer og utviklinger.

## Taktekking

### Oppsummering

- Det registreres rust på vindskibeslag. Gir en indikasjon om alder. Videre rust mot beslag som dette vil kun akkumulere og føre til svekkelser av funksjon.
- Opplyst av eier om tegn til fuktinntreng ved pipe 2023. Eier opplyser her at dette ble utbedret og de ikke har hatt videre utfordringer med dette. Det er tegn til fuktighet i området rundt pipe nå. Sett fra loft antydes det tegn til utettheter rundt pipe som må ytterligere undersøkes. Utvikling av dette vil føre til fukt og råteskader.
- Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det er ikke påvist alder med vurderes ut ifra de undesøkelsene som vises med avvik. Erfaring viser at tekkingen antas å være i siste del av forventet levetid.
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tekkingen og vurdere pipe, og beslag rundt denne.

### Anbefalte tiltak

Ut ifra dagens undersøkelser kan det planlegges for omlegging innen rimelig tid. Konstruksjonen må overvåkes.
Det belyses i spesiell grad tegn til fuktighet ved pipe, som gir grunn til ekstra oppmerksomhet og overvåking av konstruksjonen. Tak og loftskonstruksjonen vil i stor grad være avhengig av tekkingens funksjon.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

- Det måles planavvik opptill 13mm på strekker av 2m og opptil 13-14mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje. Soverom 1 med størst avvik.
- Det måles planavvik opptill 20mm på strekker av 2m og opptil 28-30mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje. Soverom 1 med størst avvik.
- Innredet rom i kjeller er i stor grad med mye oppbevaring som begrenser undersøkelser men måles ca 16mm avvik på strekke av 2m i delvis innredet rom.
- Det registreres avskallinger i etasjeskilles betongkonstruksjon sett fra vaskerom, der armeringsjern kommer til syne. Det kan forventes utbedrende tiltak og reparasjoner i dette området. I kjeller er det flere områder mot etasjskille der det er svekkelser i overflater som på samme måte kan forventes reperasjoner og tiltak til. Påpekes at dette er i grovkjeller-delen av denne.
- Det registreres noe knirk/knitring i etasjer belagt med laminat. Dette kan erfaringsmessig være ujevnheter i undergulv, med opplyses og kan gjøres kjent med områder for eventuell utbedring ved behov.

### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ikke ansett som behov for tiltak mot påviste planavvik men belyses. overnevnte avvik mot etasjekille og svekkelser av denne kan forventes reparasjoner og vedlikehold til.
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Planavvik indikerer at det har vært bevegelse i konstruksjon.

## Trapp

### Oppsummering

- Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet. Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.
- Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke krav ved oppføring av boligen.
- Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Dette var ikke krav ved oppføring av bolige

### Anbefalte tiltak

- Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

## Avløpsrør

### Oppsummering

- Det påpekes svært dårlig avrenning fra sluk i kjellerbadet.
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

- Det er vannrør fra byggetid.
- Velger å belyse at det er vannrør mot yttervegg i vaskerom, uten isolering. Vil være avhengig av temperatur i rommet for å ikke være utsatt for frostskader ved svært kaldt vær. Kan bli utsatt for kondens.
- Anmerkes litt avdrypp mot stoppekran ved test av denne.
- Svært sein stenging på stoppekran. Stenger ikke helt ved test. Dette må anbefales ytterliger kontroll til ved bruk av rørlegger.
- Det er ikke påvist lekkasjesikring/lekkasjestoppsventiler ved oppgraderinger av kjøkken. Det må anbefales da plutselig oppstående lekkasje vil kunne gjøre stor skade på tilstøtende konstruksjoner.

### Anbefalte tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
- Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Elektrisk

### Oppsummering

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

DLE OPPLYSER (lokale eltilsyn):
1 Kunde på anlegg:
Adresse: Hovsveien 54, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992904442166
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

2 Kunde på anlegg:
Adresse:  Hovsveien 54, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992906081110
Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 16.oktober 2009
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

3 Kunde på anlegg:
Adresse:  Hovsveien 54, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992901977104
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

SAMSVARSERKLÆRING/ER
-Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider/endringer som er utført på anlegget etter 1.1.1999.Dette skal
foreligge for å verifisere at arbeider er gjort av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

- Eier opplyser at det er opplevet at sikring har gått på grunn av oppvarming av campingvogn med høy varme.

### Anbefalte tiltak

- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

- Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).
- Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## Ventilasjon

### Oppsummering

- Ikke trekk i baderomsvifte på bad i kjeller. Våtrommet har med det ikke funksjonelt mekanisk avtrekk som gjør at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig ventilert ut av rommet. Dette øker belastningen på fuktsikring og konstruksjoner. Ved manglende ventilering øker risiko for skader på bygningsdeler.
- Ikke tilluft til bad 2 etasje. Må etableres for å få optimalt avtrekk.
- Ikke ventiler i alle oppholdsrom i 1. etasje. Må anbefales etablert ventiler i alle oppholdsrom.

### Anbefalte tiltak

- Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
- Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## Våtrom: Bad 1. etasje

### Oppsummering av overflater

- Vinduet, døren og omrammingen i våtsonen ser ikke ut til å være laget av fuktbestandig materiale. Det er heller ikke mulig å kontrollere om overgangen til tettesjiktet er tett.
- Det er fall mot sluket i rommet, som er plassert ved fremsiden av baderominnredningen. Kontrolleres ca. 1:50 fall forhold 0,8m fra sluk. Dusjing skjer i lukket kabinett med avløp gjennom konstruksjonen under denne.
- Lekkasjesikring anses ivaretatt med mer enn 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp belegg ved terskel.
- Det er med vegger med trefiberplater ikke tilfredsstillende fuktbestandighet i våtsoner.

### Anbefalte tiltak overflater

- Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Belyses dette også for å være bevist utfordring med utettheter i konstruksjonsdeler nær dusjing. Dusjkabinett begrenser vannsøl men eliminerer ikke vannsøl.
- Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold kan det ikke endres i bruk med dusjing på overflater og det må dusjes i dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

## Våtrom: Bad 2.etasje

### Oppsummering av overflater

- Det er fall på ca. 1:100 i rommet. Det måles 22 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis. Det anses tilfredsstillende.
- Vinduet, døren og omrammingen i våtsonen ser ikke ut til å være laget av fuktbestandig materiale. Det er heller ikke mulig å kontrollere om overgangen til tettesjiktet er tett. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- Baderomsplater er ikke montert iht monteringsanvisning med sokkellist. Ført ned til gulv, med elastisk fuge imellom. Det påvises avvik med utettheter mellom baderomplater og vegg ved område med tilførsel til toalett kommer opp av gulvkonstruksjon. Det er mindre sprekkdannelser/manglende vedheft på elastisk fuge i mindre områder mellom veggplater og flisgulv.
- Antyder noe bom (hulrom under enkelte fliser). Med dette menes at flis ikke har full limdekning mot underlaget, og mer utsatt for skader som oppsprekking av flis og fuger.

### Anbefalte tiltak overflater

- Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Belyses dette også for å være bevist utfordring med utettheter i konstruksjonsdeler nær dusjing. Dusjkabinett begrenser vannsøl men eliminerer ikke vannsøl.
- Det må gjøre lokale utbedringer mot utettheter til baderomsplater. Kan vurderes å montere sokkellist.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter,  ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca 20 år.
- Det antas å være smurt membran som tettesjikt i rommet, uten at dette er verifisert.
- Det er rørgjennomføringer gjennom gulv. Det kan synes membran smurt mot rørgjennomføringer. Gjennomføring ved opplegg for vaskemaskin anmerkes spesielt. Det er ikke tilstrekkelig høyde på membran på rørgjennomføringer, og vil dermed være utsatte punker ved eventuelle lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Oppsummering av ventilasjon

- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses vanligvis med en spalte under døren og er viktig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Våtrom: Bad i kjeller

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det er ikke mansjett/tett gjennomføring ved avløp fra baderomsinnredning. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.
- Det er svært svak avrenning i sluket. Ved test fyller sluk seg opp uten å renne tilstrekkelig unna. Dette må utbedres og ytterligere undersøkes.
- Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca 20 år. Det er ikke kjent alder på membran. Med dette må det anses som usikker gjenværende levetid på membran som tekking.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ut ifra totaliteten på våtrommet kan det anbefales å planlegge for rehabilitering av dette våtrommet. Det må anbefales en være svært varsom med bruk, spesielt med dusjng på overflater. Det knyttes en del utsikkerhet til alder og ufagmessige utførelser som belyses som risiko-opplysning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

- Innredninger fremstår i ok stand. Med det må utføres tiltak mot dusjdører som er montert rett på flis, som hinder lekkasjevann fra andre vann installasjoner å nå sluk.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Det må utføres tiltak mot dusjdører som er montert rett på flis, som hinder lekkasjevann fra andre vann installasjoner å nå sluk.

### Oppsummering av fukt

- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
- Det påpekes at det påvises tydelige tegn til fuktvandring i betong i vaskerommet som er tilstøtende dette rommet, og er et grovkjeller-rom. Dett gir grunn til overvåking av konstruksjon, og må anses som er klar risiko-opplysning.

### Anbefalte tiltak fukt

- Det må overvåkes konstruksjon. Påvist fuktvandring i grunnmur og fra gulv mot grunn i tilstøtende rom gir klar indikasjon om behov for overvåking av tilstand. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme tilsvarende i konstruksjon til badet og med det skader i konstruksjoner.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Bad 1. etasje

### Oppsummering av fukt

- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

## Våtrom: Bad 2.etasje

### Oppsummering av fukt

- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

# Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er mottatt godkjente tegninger. i forbindelse med oppføring av bolig tilstøtende, datert 6.12.2016. Det er ikke ved disse tegningene med kjellerplan.
Det er noe avvik mot tegninger til besiktiget bolig beskrevet under:
1. etasje
- Samsvarende innvendig.
2. etasje
- Det er åpnet vegger ved kjøkken. Ikke søknadspliktig.
Terrasser med ett større areal enn det som er tegnet. Det er nærmere enn 4m til nabo og kan omfattes av søknadsplikt. Ved tvil om dette anbefales det å undersøke med Halden kommunes byggesaksavdeling. behov for eventuelle søknader.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**11.2.2025**

Rapportdato
**21.2.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Nikolai Kalland Marthinussen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Tanja Christine Johannesen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Foreløpig ikke sett eier egenerklæring.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

## Informasjon om bygningssakkyndig


Navn: **Torstein Haakenstad Pedersen**
Firma: **Takstmann & Byggmester Pedersen As**
Adresse: **Bjerkholts vei 19, 1743 Klavestadhaugen**
Telefon: **92859490**
Epost: **post@takst-bmp.no**




**Om bygningssakkyndig:**

Takstmann og bygg/-tømrermester.
20-års erfaring fra bygg og anleggsbransjen.

**Egne premisser:**

Eiere tok imot undertegnede og delte sin informasjon om boligen. Tomannsbolig med 2 leiligheter fordelt på 2 etasjer, med tillegg kaldt loft med tilgang fra loftsluke i gang utenfor leilighet i 2. etasje, og kjeller med tilgang fra felles trapperom utenfor leiligheter. Boligen er bebodd under befaring. Normal tilgang til de forskjelleige bygningsdelene, med en del lagring i enkelte bodrom/innredet rom i kjeller som begrenser besiktigelse noe.
Det er vinter og delvis snø/rimet på utvendige overflater. Det er høyt til tak, og ikke sikekrhetsforsvarlig å ta seg opp på taktekkingen.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Hovsveien 54, 1769 Halden**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 3101 | Gårdsnr: | 166 | Bruksnr: | 74 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 1 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Hel tomannsbolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Tomannsbolig oppført med grunnmur i betongkonstruksjoner, utvendig etterisolert og utvendig pusset. Normalt for bolig fundamenter mot støpte fundamenter på avrettede masser. Det er støpt gulv mot grunn. Normal for boligens alder uten fuktsikring eller isolasjon mot grunn. Det er startet på delvis innredninger av enkelte rom i kjelleren. Yttervegger over grunnmur i murte konstruksjoner, antatt lettbetong/porebetong eller lignende. Utvendig fasader pusset. tilbygget et inngangsparti med utvendig bod, kledd med liggende kledning i tre. Fasader over 2. etasje i trekant mot loft er kledd med liggende kledning i tre. Vinduer og dører i noe forskjellige aldre og utførelser med i malte trekarmer. Dateringer mot 80-tall og oppgraderinger mot 2015-2018. Det er montert dører til leilighetene med brannmotstand B30. Etasjeskiller antas å være i bjelkelag med noe betongkonstruksjoner. Taket er saltak konstruert med plassbygde sperrer, med bærende knevegger og mønedrager. Taket er tekket med pappshingel Takrenner og nedløpsrør i stål.
Boligen har felles inngangsparti med felles trappeløp.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 2022-2024 | Oppgradering av overflater i 1. etasje. Utført på egeninnsats av eier. | Nei |
| 2023-2024 | Montert baderomsplater på bad i 2. etasje. Utført på egeninnsats av eier. | Nei |
| 2023 | Opplyst tettet utettheter rundt pipe. Utført av eier. | Nei |
| 2023-2024 | Beiset terrasse. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | 77 | 77 | 0 | 0 | 0 |
| **1. etasje** | 82 | 78 | 4 | 0 | 14 |
| **2. etasje** | 78 | 78 | 0 | 0 | 14 |
| **Totalt m²** | **237** | **233** | **4** | **0** | **28** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | 77 | 3 | 74 | Bad | Gang, 5 boder, 2 ganger, grov-vaskerom.<br><br>Det er ansett delvis innredet rom som bodrom på tross av innredning. |
| **1. etasje** | 82 | 78 | 4 | Entre/trapperom, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. | Bod med utvendig adkomst. |
| **2. etasje** | 78 | 78 | 0 | Gang/trapperom, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. | |
| **Totalt m²** | **237** | **159** | **78** | | |

## Kommentar til arealberegning

TAKHØYDER
- Det måles takhøyder i kjeller mellom 1,95m og 2,04m.
- Det måles takhøyder i 1. etasje mellom 2,36m og 2,38m.
- Det måles takhøyder i 2. etasje mellom 2,42m og 2,46m.

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |

- Boligen har grunnmur med betongkonstruksjoner. Pusset på innside og utside. Det er opplyst Oppgradert drenering og utvendig isolering av grunnmur ca. 2013.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

- Forrige eier opplyser at det ble oppgradert drenering og utvendig isolasjon ca. 2013. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon for denne jobben. Det kan ikke påvises at drenering ble utbedret rundt hele boligen.

| | |
|---|---|
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Ukjent |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ja |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

- Drenering ligger under terrengnivå og naturlig ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurdering gjøres fra det som er synlig over terreng og det som kan observeres fra innvendig side.
- Opplyst fra tidligere eier at drenering og utvendig etterisolering er utført ca. 2013. Takvann ledes i drensledninger. Detter ikke videre kontrollert hvor dette ledes.
- Det påvises områder med grunnmursplast, der topp/kantlist har løsnet. Anbefalt tiltak om å feste denne slik at ikke vann unødig trenger mellom denne og grunnmur og i så måte øker belastning på konstruksjonen.
- Ut fra innvendige inspeksjoner påvises det saltutslag i stor grad mot gulvkonstruksjoner, med også mot grunnmur spesielt synlig mot vaskerommet i boligen. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Det påpekes at oppgradering av drenering og fuktsikring ikke gjør at fukt automatisk forsvinner, da det kan forekomme kapillært oppsug fra grunn.
- Det er mindre områder med fall inn mot grunnmur. Boligen er flat mot vei og gårdsplass, med skrånende terreng fra hage-side av tomten. Dette kan føre til tilsig av vann fra terreng.
- Det gjøres kontroll med egnet fuktmålerverktøy mot påforinger innvendig i rom under terreng, der det påvises forhøyet fuktverdier.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det er med påviste avvik ikke anbefalt innvendig påforinger og innkledninger da dette er avhengig av fult funskjonell fuktsikring. Med benyttelse som lagring og bodrom kan utvikling observeres over tid og tiltak iverksettes etter behov. Ved innredning må det utføres tiltak som hindrer påviste fuktvandring i betongkonstruksjoner.

## 6.2 Grunnmur og fundament

| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
|---|---|

- Byggegrunn og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken som begrenser kontroll av dette.
Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

- Grunnmur i boligen i støpte betongkonstruksjoner. Det er utført en utvendig isolering mot grunnmur under terreng. Grunnmuren er pusset utvendig. Det er antatt fundamenter på avrettede masser.

| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
|---|---|

- I følge NVE ligger boligen i ett område med bartfjell, stedvis tynt løsmasse-dekke. Boligen ligger i område med aktsomhet for kvikkleireskred og marin leire.

| Type grunnmur i kjeller | Betong |
|---|---|

- Boligens grunnmur oppført i betongkonstruksjoner. Det synes tegn til etterisolering utvendig og utvendig pusset grunnmur. Dette opplyses via tidligere tilstandsrapport å være fra ca. 2013.

| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |
|---|---|

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-2**

- Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det påvises sprekkdannelser utvendig i grunnmur. Dette spesielt ved terrasseområde mot tilstøtende tilbygget bolig. Det må forventes reparasjoner i overflate og pussarbeid.
- Det er synlig grunnmursplast festet med topplist. denne har i flere områder løsnet og kan ikke tilstrekkelig klemt mot grunnmur. Flere områder med puss mot isolering har sprekkdannelser.
- Det er avskallinger av puss ved vinduer. Ser tegn til rissdannelser i hjørner rundt vinduer i grunnmur. Rissdannelser indikerer svinn i puss.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## 6.3 Rom under terreng

| Type rom under terreng | Delvis innredet |
|---|---|

- Kjeller i i stort sett som grovkjeller, men det er innredet ett romm, delvis innredet ett tilstøtende dette, samt laget ett bad.
I rommene som er innredet er det naturlig å anta at det er tilfaregulv mot grunn i trevirke. Det er synlig innvendig påforing med trelekter mot grunnmur på rom som er delvis innredet. himlinger i disse rommene med panel.
- Grovkjeller har normal stand til sin alder, med påviste saltuslag sprekker og sår mot overflater og lignende. Det er grove gulv mot grunn og grunnmur synlig i disse rommene. Det er betongkonstruksjoner synlig mot etasjeskille. Delvis synlig pusset treullsplater i ved-bod.
Det er støpt gulv mot grunn. Normalt for byggeår har ikke dette fuktsperre mot grunn, som ofte kan gi fuktopptak i betongen.
Det er ikke godkjente varige oppholdsrom under terreng.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |

Det er delvis innredet rom under terreng. Det er ikke kjent for undertegnede når disse rommene ble innredet/stoppe innredning.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

- Rom som ligger under terreng betraktes alltid som en risikokonstruksjon, ettersom de er avhengige av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmuren. Det er viktig å overvåke denne bygningsdelen regelmessig.
- Stedvis noe saltutslag nederst på vegger. Dette kommer som oftest av begrenset utvendig og underliggende fuktsikring.
- Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
- Det er ikke behov av boring av 73mm hull da innvendig påforing ved ett av de innredde rommene har åpen konstruksjon tilgjengelig for kontroll med fuktmålerverktøy. Det kontrolleres høyere fuktverdier i trevirke enn det som anbefales for lukkede konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det kan ikke anbefales innvendig påforing og lukking av vegger ved nåværende tilstand.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |

- Det er en bjelkelagskonstruksjon med tilgang fra terreng og fra stue i 1. etasje. Det er impregnerte terrassebord, med spalte mellom bordene for avrenning. Rekkverkskonstruksjon i tre med stående bord og avrundet topprekke. En kortside med en halv-vegg med monterte glassruter.
Det er naturlig å tro at konstruksjonene er undamentert mot betongsøyler/fundament mot grunn. Dette er ikke kontrollerbart da det er lukket konstruksjon.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |

Det er ikke kjent når dages terrasser er fra.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** TG-1

Terrasse fremstår i normal stand, uten påviste større svekkelser eller nedbøyninger. Det må alltid forventes jevnlig vedlikehold mot utvendig trekonstruksjoner.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |

Det er en bjelkelagskonstruksjon med tilgang fra stue i 2. etasje. Det er impregnerte terrassebord, med spalte mellom bordene for avrenning. Rekkverkskonstruksjon i tre med stående bord og avrundet topprekke. En kortside med en halv-vegg med monterte glassruter.
Det er naturlig å tro at konstruksjonene er fundamentert mot betongsøyler/fundament mot grunn. Dette er ikke kontrollerbart da det er lukket konstruksjon.
Det er laget ett takverk i trekonstruksjoner med bærende sperrer og bærende konstruksjon i ytterkant av terrassen. Fra takside. Overbygd ca. 7kvm.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |

Det er ukjent når terrassekonstruksjonen er fra.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** TG-1

Konstruksjonen anses som stabil uten større svikt eller nedbøyninger. Det må alltid forventes vedlikeholdene arbeid til trekonstruksjoner stående ute som dette.

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

YTTERDØRER
- Inngangsdøren til boligen er en eldre tredør frostet glassfelter. Denne er i modul 11x21.
- Ytterdør til leilighet i 1. etasje er en nye dør i trekarm, med brann og lydklassifisering. Modul 9x20.
- Ytterdør til leilighet i 2. etasje er en nye dør i trekarm, med brann og lydklassifisering. Modul 9x20.
- Ytterdører har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONGDØR
- Bakongdøren i 1. etasje er eldre, antatt 80-talls, i trekarm. Det er 2- lags glass i denne, og den har modul 8x20.
- Balkongdøren i 2. etasje er med malt trekarm. Det er 2-lags glass. Datert 2015, og har modul 8x21 8x21. Lite merke i karm.
- Balkongdørene har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER
- Vinduer i 1. etasje er i malte trekarmer. Det er på vegg mot vei i spisestue og kjøkken skiftet vinduer i 2016. Øvrige vinduer er eldre og antas å være fra 1980-tallet.
- Vinduer i 2. etasje er i malte trekarmer. Det er på vegg mot vei i spisestue og kjøkken skiftet vinduer, dateringer 2018 og 2016. Øvrige vinduer er eldre og antas å være fra 1980-tallet.
- Typiske kjellervinduer av eldre dato i kjeller. Vinduer med kun enkelt glass i delvis og innredet rom.
- Vinduer har fastkarm, toppsving og toveis, innadslående funskjoner. Typiske kjellervinduer i kjeller.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking. Det er nedsettelser i funksjoner som følge av sin alder på de eldste.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det er skiftet enkelte vinduer, med påviste dateringer 2016 og 2018, balkongdør datert 2015.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

- Det er normale nedsettelser i funksjon som følge av sin alder på de eldste vinduene. Typiske svekkelser som trå i åpne/lukkemekanisme, harde pakninger og slitasje og sprekkdannelser i tettelister. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- Med isoleringsglass som er over 30år vil det være risiko for at vindusglass punkterer.
- Det vil være svak u-verdi på ytterdør til bolig som gjør at det vil være trekkfult i dette området.
- Påvises en del slitasje mot karmer som ofte ses i sammenheng med kondens fra glass.
- Stappet skumgumi i ett av vinduene i kjeller.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Justeringer/smøring anbefales. Vedlikeholdene arbeid som skraping og maling av trekarmer må forventes. Det kan planlegges for videre utskifting av eldste vinduene og dørene i boligen ved videre modernisering. Det kan anbefales å jevnlig åpne/lukke vinduer for å ivareta funksjon samt oppdage svekkelser med behov til tiltak på tidlige tidspunkt.

## 6.7 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Betong, Liggende kledning |

Yttervegger over grunnmur i murte blokker. Det antas å kunne være lettbetong/porebetong blokker. Utvendig er disse fasadene pusset og malt. Det er i trekant over 2. etasje bindingsverksvegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende kledning i tre. Fra loft synes vindsperre mot denne delen med typisk veggpapp som normalt for byggetid. Det påpekes at ved byggeår er det normalt lite ventilering bak kledningen, slik vi gjør i dag.
Murkonstruksjoner er lukkede og ikke mulig å verifisere faktisk materiale og konstruksjonsoppbygging uten destruktive tiltak.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |

Det er ikke opplyst om arbeider utført.

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Ja |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-2**

- Det registreres sprekker i fasadene. Fasader er eldre og det er påviste noe riss i overflater samt ujevnheter. På gavlvegg ved inngangsparti synes ett lengre vertikalt riss i overflate puss. Dette kan indikere noe bevegelse i konstruksjoner og må overvåkes. Det må påregnes gjenpussing og reparasjoner til denne og andre mindre rissdannelser i overflater, samt at det må overvåker tilstand, på om dette er gjentakende og oppstår på seinere tidspunkt.
- Det er montert beslag i nedkant av fasader i overgang mellom grunnmur og fasade. Denne synes å ligge inntil fasade og ikke innfelt. Dette må overvåkes over tid da vann vil kunne trenge bak denne overgangen og ned i konstruksjonen på etterisolert grunnmur.
- Tilstrekkelig lufting til del med fasader med trekledning kan ikke bekreftes uten fysiske inngrep. Legges allikevel til grunn boligens alder og normal byggeskikk for utførelse av dette. Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonen ikke vil bli tilstrekkelig tørket ut.
- Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning. Der vedlikeholdene arbeid må forventes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
- Konstruksjoner må overvåkes, og det kan forventes jevnlig vedlikehold. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen ved modernisering og oppgradering av boligen, samt etablering av mer isolasjon.
-Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft | Kaldtloft |
|---|---|

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon. Det er oppbygging med plassbygde sperrer i tre, anlagt mot knevegger og mønedrager.
Konstruksjonen ventileres via spalter laget i takutstikk.
Det er deler av konstruksjonens midterste del har bordet gulv. Det er etterisolert synlig i deler av konstruksjonen mot sidene. Ikke kjent om det også er etterisolert i den midterste delen.

| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Ja |
|---|---|
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Ja |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** **TG-2**

- Det observeres stedvis skjolder på undertak som kan indikerer tidlig kondens. Dette kommer ofte av luftlekkasjer fra oppvarmet rom samt begrenset lufting på loftet.
- Det er lite men noe ventilering av konstruksjonen. Påpekes at det er etablert ventilluker i takustikk, men at det må overvåkes og vurdere å etablere mer ventilering av konstruksjonen ved behov. Påse at isolasjon ikke sperrer for disse ventilene.
- Det registreres indikasjoner på utettheter rundt pipen. Det er synlig svertinger mot undertak, mens det også kontrolleres høy fuktighet i trevirke til undertak. Ved slik tilstand over tid vil dette kunne utvikles til råteskader.
- Det er etterisolert deler av kosntruksjonen men kan ikke påvises montert dampsperre på varm side. Ved type kosntruksjon uten dette vil varm luft kunne sive opp i kald konstruksjon og skape kondensutfordringer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Med dette kontroller over tid for å overvåke eventuelle endringer i svertinger i undertak. Det synes behov av utbedrende tiltak mot område rundt pipe, der det antydes tegn til utettheter og høy fuktighetsnivå i trevirke.
- Ved modernisering mot himlinger i 2. etasje må det etableres dampsperre mot varm side.

## 6.9 Renner og nedløp

| Type | Metall |
|---|---|

Takrenner i og nedløpsrør i metal/stål.

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
|---|---|
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |

**Oppsummering av renner og nedløp** **TG-2**

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

## 6.10 Takkonstruksjon

| Takkonstruksjon | Saltak |
|---|---|

Det er takkosntruksjon med sprerrer plassbyg. Det er bærende mønedrager og knevegger. Konstruksjonen ventileres i takfot via etablerte ventiler i gesimser.

Takkonstruksjon er inspisert fra loft og fra tak, samt stige i takfot fra terrasse i 2. etasje.

| Inspisert fra | Via stige, Fra bakken |
|---|---|

| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
|---|---|

| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
|---|---|

**Oppsummering av takkonstruksjon** **TG-2**

- Det bemerkes litt lite ventilering av konstruksjonen. etablerte ventiler i gesimskasser.
- Det synes svertinger og tegn til svekkelser mot undertak og deler av kosntruksjon. ikke unormalt til alder, men det kan med påviste avvik forventes å gjøre jevnlige undesøkelser og se i sammenheng med punkter for loft.
- Tilstandsgrad settes med hensyn til alder og tilstand, eldre konstruksjon er oppført etter eldre byggeskikk, og fraviker fra krav om dimensjonering og isolasjonsmengde.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.
- Det er totalt sett en ok stand til alder, men det må forventes å overvåke konstruksjon tak/loft jevnlig for å avdekke endringer og utviklinger.

## 6.11 Taktekking

| Type tekking | Pappshingel |
|---|---|

Det er snødekt store deler av takflateene. Dette begrenser undersøkelse noe, men det er mulig å få ett vist bilde på tekkingen via områder der snø har smeltet. Tektekkingen er besiktiget fra stige i takfot fra terrasse i 2. etasje og fra det som kan synes fra bakkenivå.

Selve tekkingen med pappshingel mot undertak av bordet underpanel i tre.

| Inspisert fra | Via stige, Fra bakken |
|---|---|

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
|---|---|

Det er ikke påvist alder for tekkingen.

| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |

| | |
|---|---|
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |

**Oppsummering av taktekking** **TG-2**

- Det registreres rust på vindskibeslag. Gir en indikasjon om alder. Videre rust mot beslag som dette vil kun akkumulere og føre til svekkelser av funksjon.
- Opplyst av eier om tegn til fuktinntreng ved pipe 2023. Eier opplyser her at dette ble utbedret og de ikke har hatt videre utfordringer med dette. Det er tegn til fuktighet i området rundt pipe nå. Sett fra loft antydes det tegn til utettheter rundt pipe som må ytterligere undersøkes. Utvikling av dette vil føre til fukt og råteskader.
- Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det er ikke påvist alder med vurderes ut ifra de undesøkelsene som vises med avvik. Erfaring viser at tekkingen antas å være i siste del av forventet levetid.
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tekkingen og vurdere pipe, og beslag rundt denne.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ut ifra dagens undersøkelser kan det planlegges for omlegging innen rimelig tid. Konstruksjonen må overvåkes.
Det belyses i spesiell grad tegn til fuktighet ved pipe, som gir grunn til ekstra oppmerksomhet og overvåking av konstruksjonen. Tak og loftskonstruksjonen vil i stor grad være avhengig av tekkingens funksjon.

## 6.12 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering av utstyr på tak** **TG-3**

- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tekkingen. Kun vurdert fra bakkenivå og fra stige i takfot.
- Det er ikke montert snøsikring på taket. Takets helningsgrad og overflate tilsier at dette må monteres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **Under 10 000** |

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Betongdekke, Trebjelkelag |
|---|---|

- Det opplyses via tidligere tilstandsrapport (fra 2022) at det er bjelkelag i trevirke opplyst av daværende eier. Der det opplyses av tidligere eier har montert lydbøyler, etterisolert bjelkelag, lagt 2 lag gips og fuget spalte mot vegg i stue, gang og kjøkken i 1. etasje. Videre lagt gips med fuget spalte mot vegg og vinylbelegg i hele 2. etasje unntatt bad av hensyn til bad. Opplysningene her hentet fra tilstandsrapport og ikke verifisert.
- Undersøkelser på plass fra kjeller syner klare tegn på støpte konstruksjoner, det anses dette også mot konstruksjoner mellom 1. og 2. etasje med banking på overflater som ikke er belagt med laminat eller flis. Det er synlig pusset treullsplate i ved-bod. Etasjeskille vil inneholde noe betong. Det er lukkede konstruksjoner og oppbygging kan ikke verifiseres. Etasjeskillere kontrolleres for retningsavvik med benyttelse av krysslaser.

Innvendig er gulv belagt med gulvbelegg, laminat og fliser. Og himlinger er med panel, betong/pussede flater, panel, og malte plater.

Det måles planavvik opptill 13mm på strekker av 2m og opptil 13-14mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje. Soverom 1 med størst avvik.
Det måles planavvik opptill 20mm på strekker av 2m og opptil 28-30mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje. Soverom 1 med størst avvik.

| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
|---|---|

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-2**

- Det måles planavvik opptill 13mm på strekker av 2m og opptil 13-14mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje. Soverom 1 med størst avvik.
- Det måles planavvik opptill 20mm på strekker av 2m og opptil 28-30mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje. Soverom 1 med størst avvik.
- Innredet rom i kjeller er i stor grad med mye oppbevaring som begrenser undersøkelser men måles ca 16mm avvik på strekke av 2m i delvis innredet rom.
- Det registreres avskallinger i etasjeskilles betongkonstruksjon sett fra vaskerom, der armeringsjern kommer til syne. Det kan forventes utbedrende tiltak og reparasjoner i dette området. I kjeller er det flere områder mot etasjskille der det er svekkelser i overflater som på samme måte kan forventes reperasjoner og tiltak til. Påpekes at dette er i grovkjeller-delen av denne.
- Det registreres noe knirk/knitring i etasjer belagt med laminat. Dette kan erfaringsmessig være ujevnheter i undergulv, med opplyses og kan gjøres kjent med områder for eventuell utbedring ved behov.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ikke ansett som behov for tiltak mot påviste planavvik men belyses. overnevnte avvik mot etasjekille og svekkelser av denne kan forventes reparasjoner og vedlikehold til.
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Planavvik indikerer at det har vært bevegelse i konstruksjon.

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, malte plater og flis mellom benkeskap på en side og trefiberpanel i himling.

- Kjøkkeninnredning i tre, 1. speils utforming.
- Over og underskap.
- Laminert benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

Utstyr
-Kum og 1-greps blandebatteri.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.
-Kjøl-/ fryseskap.

Merknader
- Det er sår og merkes etter oppheng ved kjøl og fryseskap. Slitasje på skap i området. Det er ikke hensiktsmessig festing av fronter mot kjøl/fryseskap.
- Det er ikke montert lekkasjestoppsventil eller komfyrvakt, som krav ved oppgradering av kjøkkenet.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|---|

Ventilator med avtrekk ut på yttervegg. Trekker ok ved test med papirark.

| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

## 6.15 Kjøkken: 2. etasje

### Overflater og innredning

| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
|---|---|

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, kjøkkenplater mellom benkeskap, malt slett himling.

- Kjøkkeninnredning laminert med hvite slette fronter.
- Over og underskap.
- Laminert benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

Merknader
- Der er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjstopsventil som krav ved oppgradering av kjøkkenet.

Utstyr
- Halvannen kum, 1-greps blandebatteri.
- Stekeovn, koketopp.
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/- fryseskap.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

- Mekanisk avtrekk på yttervegg via ventilator.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |

**Oppsummering av avtrekk** TG-1

- Det anmerkes slitasje og tegn til utettheter rundt gjennomføring. Dette kan skape kondens utfordringer.
- Ventilator er litt slarkete i åpne/lukkemekanisme.

## 6.16 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

Det er mottatt godkjente tegninger. i forbindelse med oppføring av bolig tilstøtende, datert 6.12.2016. Det er ikke ved disse tegningene med kjellerplan.
Det er noe avvik mot tegninger til besiktiget bolig beskrevet under:
1. etasje
- Samsvarende innvendig.
2. etasje
- Det er åpnet vegger ved kjøkken. Ikke søknadspliktig.
Terrasser med ett større areal enn det som er tegnet. Det er nærmere enn 4m til nabo og kan omfattes av søknadsplikt. Ved tvil om dette anbefales det å undersøke med Halden kommunes byggesaksavdeling. behov for eventuelle søknader.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

Det er montert gips som skille mot nabo tilstøtende sett på loft. Etablert branndører mot leilighetene. Etasjeskille vil nødvendigvis ikke oppfylle dagens forskriftskrav til brancelle. Etasjeskillere oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til brannceller.

| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

- Det foreligger ferdigattest for: Ferdigattest er gitt for ny horisontaldelt tomannsbolig som tilbygg til eksisterende bolig samt mindre fasadeendring av eksisterende bolig. Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny carport/bod. Bebygd areal (BYA) ny bebyggelse er 152 m2 inkl. carport. Bruksareal(BRA) pr. nye boenhet er 62 m2 BRA, for 1. og 2. etasje. Datert 27.11.2018.

- Det foreligger ferdigattest for:  Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m², BYA=8m2 og BRA=3,3 m2. Datert 16.09.2014.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

- Det er takhøyder under 2m i kjeller. Men ikke varige oppholdsrom. Ved bruksendring av kjellerrom kreves det tiltak for å få dette godkjent.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.17 Trapp

Beskrivelse

- Det er tretrapp i boligen. Naturlig å tro fra byggetid.

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

- Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet. Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.
- Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke krav ved oppføring av boligen.
- Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Dette var ikke krav ved oppføring av bolige

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

## 6.18 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |

- Det er avløpsrør i plast fra installasjoners avløp via støpejern rør i boligen.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

- Det er grunn til å anta at det er utført noe oppgraderinger av avløpsrør inne i boligen.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

- Det påpekes svært dårlig avrenning fra sluk i kjellerbadet.
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.19 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |

Det er noe uenppøiggwnde plastrør til badene. Øvrog kobberør fra byggetid.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det må være utført noe oppgraderinger.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ja |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

- Det er vannrør fra byggetid.
- Velger å belyse at det er vannrør mot yttervegg i vaskerom, uten isolering. Vil være avhengig av temperatur i rommet for å ikke være utsatt for frostskader ved svært kaldt vær. Kan bli utsatt for kondens.
- Anmerkes litt avdrypp mot stoppekran ved test av denne.
- Svært sein stenging på stoppekran. Stenger ikke helt ved test. Dette må anbefales ytterliger kontroll til ved bruk av rørlegger.
- Det er ikke påvist lekkasjesikring/lekkasjestoppsventiler ved oppgraderinger av kjøkken. Det må anbefales da plutselig oppstående lekkasje vil kunne gjøre stor skade på tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
- Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.20 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

- Sikringsskap lokalisert i gang i 2. etasje.
- Det er automatiske sikringer med 19 fordelingskursern inkludert 50amp overlastningvern. Kursfortegnelse lokalisert i skap.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Ja |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

DLE OPPLYSER (lokale eltilsyn):
1 Kunde på anlegg:
Adresse: Hovsveien 54, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992904442166
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

2 Kunde på anlegg:
Adresse: Hovsveien 54, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992906081110
Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 16.oktober 2009
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

3 Kunde på anlegg:
Adresse: Hovsveien 54, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992901977104
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

SAMSVARSERKLÆRING/ER
-Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider/endringer som er utført på anlegget etter 1.1.1999.Dette skal
foreligge for å verifisere at arbeider er gjort av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

- Eier opplyser at det er opplevet at sikring har gått på grunn av oppvarming av campingvogn med høy varme.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.21 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| | Vaskerom |
| Fundament | |
| | Plassert på gulv |
| Årstall | |
| | Ukjent |
| Størrelse | |
| | 200 |

| | |
|---|---|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

- Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).
- Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.22 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

- Boligen har naturlig ventilasjon og mekansike avtrekk til våtrom og kjøkken. Det er montert veggventiler i 2. etasje.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

- Ikke trekk i baderomsvifte på bad i kjeller. Våtrommet har med det ikke funksjonelt mekanisk avtrekk som gjør at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig ventilert ut av rommet. Dette øker belastningen på fuktsikring og konstruksjoner. Ved manglende ventilering øker risiko for skader på bygningsdeler.
- Ikke tilluft til bad 2 etasje. Må etableres for å få optimalt avtrekk.
- Ikke ventiler i alle oppholdsrom i 1. etasje. Må anbefales etablert ventiler i alle oppholdsrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
- Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## 6.23 Våtrom: Bad 1. etasje

### Overflate

| |
|---|
| Beskrivelse av overflate |

Det er tilgang til badet i 1. etasje fra gang i leilighet. Badet er med overflater med belegg på gulv, trefiberplater på vegger, malt slett himling. Dusjing skjer i lukket kabinett, med avløp gjennom konstruksjonen/gulv.
Det er ikke kjent alder på badet, men belegg fremstår eldre, vegger med noe nyer trefiberplater.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det er ikke kjent alder på badet.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

- Vinduet, døren og omrammingen i våtsonen ser ikke ut til å være laget av fuktbestandig materiale. Det er heller ikke mulig å kontrollere om overgangen til tettesjiktet er tett.
- Det er fall mot sluket i rommet, som er plassert ved fremsiden av baderominnredningen. Kontrolleres ca. 1:50 fall forhold 0,8m fra sluk. Dusjing skjer i lukket kabinett med avløp gjennom konstruksjonen under denne.
- Lekkasjesikring anses ivaretatt med mer enn 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp belegg ved terskel.
- Det er med vegger med trefiberplater ikke tilfredsstillende fuktbestandighet i våtsoner.

**Anbefalte tiltak overflater**

- Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Belyses dette også for å være bevist utfordring med utettheter i konstruksjonsdeler nær dusjing. Dusjkabinett begrenser vannsøl men eliminerer ikke vannsøl.
- Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold kan det ikke endres i bruk med dusjing på overflater og det må dusjes i dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

- Det er ett plast sluk antas fra byggeår, plassert på gulv fremfor baderomsinnredning. Det kan antas at slukløsning er fra byggetiden. Belegg føres i sluket.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-3 |
|---|---|

- Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Generell bruk av overflater som ikke er egnet for våtsoner. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er ved gjennomføring av vanntilførsel til toalett påvist svekkelser. Påvises oppbrett av belegg mot avløp fra kabinett.
- Med bakgrunn i alder på belegget er restlevetiden på dette som usikkert.
- Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

- Det er ett belegg med høy alder og lite gjenværende levetid. Overflater med trefiberplater mot vegger kan ikke anses å være tilfredsstillende til bruk i våtrom. Det er en begrenset slitasje på overflater med dusjing i kabinett som gjør at det til en viss grad fungerer i dag.
Det må allikevel anbefales å rehabilitere badet for å tåle normal bruk.

| Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk | 150 000 - 300 000 |
|---|---|

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

- Det er en baderomsinnredning med underskap, speil overskap. Avrundet dusjkabinett. Gulvstående toalett.

| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|---|---|

| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

- Innredninger fremstår i ok stand.

## Ventilasjon

| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
|---|---|

- Det er mekanisk avtrekk i rommet via baderomsvifte plassert på yttervegg. Testet ok trekk med papirark.

| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
|---|---|

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

- Det er ett mekanisk avtrekk som anses som funksjonelt avtrekk på yttervegg. Tilluft fra tilstøtende rom, gjennom spalte under dør er etablert.

## Fuktmåling

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|

- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

### Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|---|---|

- Det er ukjent alder på badet og inne tilgang på dokumentasjon til utførelse.

## 6.24 Våtrom: Bad 2.etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate

- Det er tilgang til badet i 2. etasje fra gangen til leiligheten. Oveflater med flislagt gulv, baderomsplater på vegg, malt slett himling. Dusjing i lukket kabinett, med avløp til sluk under dette.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

- Opplyst pusset opp våtrom 2016.
- Eier har oppgradert med baderomsplater 2024.

| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|

- Det er fall på ca. 1:100 i rommet. Det måles 22 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis. Det anses tilfredsstillende.
- Vinduet, døren og omrammingen i våtsonen ser ikke ut til å være laget av fuktbestandig materiale. Det er heller ikke mulig å kontrollere om overgangen til tettesjiktet er tett. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- Baderomsplater er ikke montert iht monteringsanvisning med sokkellist. Ført ned til gulv, med elastisk fuge imellom. Det påvises avvik med utettheter mellom baderomplater og vegg ved område med tilførsel til toalett kommer opp av gulvkonstruksjon. Det er mindre sprekkdannelser/manglende vedheft på elastisk fuge i mindre områder mellom veggplater og flisgulv.
- Antyder noe bom (hulrom under enkelte fliser). Med dette menes at flis ikke har full limdekning mot underlaget, og mer utsatt for skader som oppsprekking av flis og fuger.

**Anbefalte tiltak overflater**

- Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Belyses dette også for å være bevist utfordring med utettheter i konstruksjonsdeler nær dusjing. Dusjkabinett begrenser vannsøl men eliminerer ikke vannsøl.
- Det må gjøre lokale utbedringer mot utettheter til baderomsplater. Kan vurderes å montere sokkellist.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

- Sluket er plassert under kabinett. Avløp fra kabinett ført i sluket. Det er en avtagbar vannlås. Det synes tegn til slukmansjett og klemring i sluket.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

- Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter,  ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca 20 år.
- Det antas å være smurt membran som tettesjikt i rommet, uten at dette er verifisert.
- Det er rørgjennomføringer gjennom gulv. Det kan synes membran smurt mot rørgjennomføringer. Gjennomføring ved opplegg for vaskemaskin anmerkes spesielt. Det er ikke tilstrekkelig høyde på membran på rørgjennomføringer, og vil dermed være utsatte punker ved eventuelle lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

- Baderomsinnredning med servant og underskap. Speil overskap. Det er ett tilstående toalett. Det er ett avrundet dusjkabinett.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

- Fremstår i ok stand.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

- Det er mekanisk avtrekk i rommet via baderomsvifte plassert på yttervegg. Trekker ok ved test.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses vanligvis med en spalte under døren og er viktig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-IU**

- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon til utførelse av oppussingen av badet i 2016, men det er fremvist av dagens eiere en befaringsrapport/reklamasjonsrapport som ble utarbeidet i forbindelse med skader på fliser på vegg i badet. Denne er datert 29.08.2023. Denne beskriver at vegger var bygd opp av murvegger med smøremembran. Gulv med smøremembran/toppmembran.
Eiere har montert baderomsplater på egeninnsats i etterkant av påviste skader, i 2024.

## 6.25 Våtrom: Bad i kjeller

### Overflate

| |
|---|
| Beskrivelse av overflate |

- Tilgang til dette badet fra gang i grovkjeller. Det er flislagt gulv og vegg med panel i himling. Dusjing direkte på overflater med avgrening med dusj vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

- Det er ikke kjent når dette våtrommet er ifra.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-3**

- Det kontrolleres fallforhold til ca. 1:100 innenfor dusjsonen. Det måles 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Med dette kan ikke lekkasjesikring for installasjoner utenfor dujssoner anses ivaretatt. Det vil i ytterste konsekvens være risiko for at vann renner ut av rommet for det når sluket.
- Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjer. Det påvises noe motfall i enkelte fliser.
- Vindu i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Syne slitasje på vinduet.
- Det registreres flere steder med bom i flis og ujevnt lagte fliser. Flere retningsavvik i dusjsonens overflater. Fremstår ufagmessig i flere områder. Gir klare indikasjoner om ufagmessige utførelser.
- Slitasje og utettheter mellom flis og terskel ved dør.

**Anbefalte tiltak overflater**

- Overnevnte avvik viser at rommet har store skader og en oppgradering må påregnes. Det kan ikke anbefales å vider benytte dusjing direkte på overflater i dette våtrommet.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader overflater** | **50 000 - 150 000** |

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

- Platslukt plassert i dusjen nedslagsfelt. Synes slukmasjett og klemring festet til sluket. Det kan ikke påvises eller opplyses om valg av type membran fra denne undersøkelsen.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

- Det er ikke mansjett/tett gjennomføring ved avløp fra baderomsinnredning. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.
- Det er svært svak avrenning i sluket. Ved test fyller sluk seg opp uten å renne tilstrekkelig unna. Dette må utbedres og ytterligere undersøkes.
- Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca 20 år. Det er ikke kjent alder på membran. Med dette må det anses som usikker gjenværende levetid på membran som tekking.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ut ifra totaliteten på våtrommet kan det anbefales å planlegge for rehabilitering av dette våtrommet. Det må anbefales en være svært varsom med bruk, spesielt med dusjng på overflater. Det knyttes en del utsikkerhet til alder og ufagmessige utførelser som belyses som risiko-opplysning.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

- Det er en en baderomsinnredning med over og underskap, og speil. Det er ett gulvstående toalett. Dusjvegger montert tett mot flis på gulv.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|

- Innredninger fremstår i ok stand. Med det må utføres tiltak mot dusjdører som er montert rett på flis, som hinder lekkasjevann fra andre vann installasjoner å nå sluk.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

- Det må utføres tiltak mot dusjdører som er montert rett på flis, som hinder lekkasjevann fra andre vann installasjoner å nå sluk.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

- Det er mekanisk avtrekk i rommet via baderomsvifte plassert på yttervegg, men dette er ikke funksjonelt.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-3 |
|---|---|

- Uten funskjonelt mekanisk avtrekk har rommet kun naturlig avtrekk via åpent vindu (i våtsone) og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det er skåret ett lite utsnitt mot terskel men kan etableres full spalte under dør. Mekanisk avtrekk må utbedres eller skiftes.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader ventilasjon** | **Under 10 000** |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-2**

- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
- Det påpekes at det påvises tydelige tegn til fuktvandring i betong i vaskerommet som er tilstøtende dette rommet, og er et grovkjeller-rom. Dett gir grunn til overvåking av konstruksjon, og må anses som er klar risiko-opplysning.

**Anbefalte tiltak fukt**

- Det må overvåkes konstruksjon. Påvist fuktvandring i grunnmur og fra gulv mot grunn i tilstøtende rom gir klar indikasjon om behov for overvåking av tilstand. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme tilsvarende i konstruksjon til badet og med det skader i konstruksjoner.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

- Våtrommet har ingen dokumentasjon.

## 6.26 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av våtrom** **TG-3**

- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
- Det påvises saltutsalg mot grunnmur og gulv mot grunn, speiselt i dette rommet. Dette er spesifisert under egne punkter for dette.

**Anbefalte tiltak**

- Dette er ett tidstypisk vaskerom i en grovkjeller. Normalt innredet for sin alder. Med dette er det ikke etablert membran/tettesjik, og det påvises fuktutsalg mot grunnmur og gulv mot grunn. Det er ok funksjonelt til sitt enkle bruk, men må rehabiliteres for å tåle dagens krav til våtrom.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **150 000 - 300 000** |

## 6.27 Øvrig: Bod

| Beskrivelse |
| --- |
| Det er en konstruksjon som gir en uisolert bod med tilgang fra inngangspartiet til boligen. Oppført i trekonstruksjoner, fundamentert mot betongpilarer i grunn. Utvendig er boden kledd med liggende kledning. Det er en enkel boddør til denne. Tak konstruksjon i tre, med sperrer i pulttak utførelse mot yttervegg. |

## 6.28 Krypkjeller

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.29 Støttemur

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.30 Ildsted/Skorstein

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.31 Toalettrom

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.32 Vannbåren varme

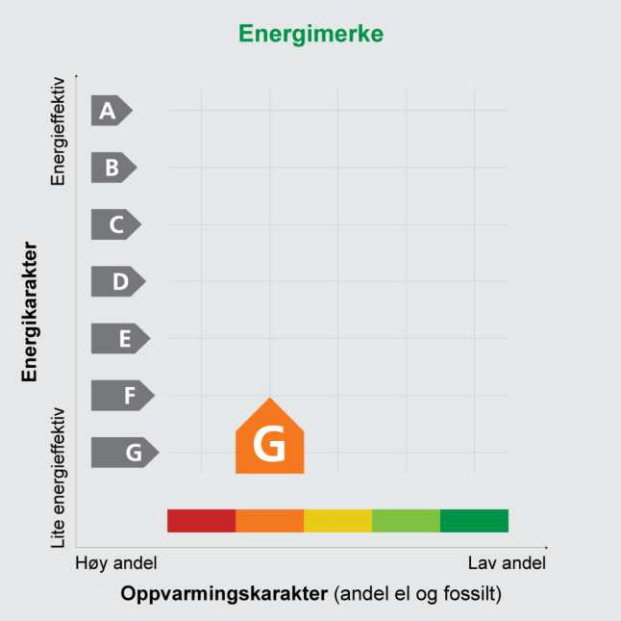
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.33 Varmesentral

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hovsveien 54 |
| Postnr | 1769 |
| Sted | HALDEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 166 |
| Bnr. | 74 |
| Seksjonsnr. | 1 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 145109027 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2022-1394337 |
| Dato | 10.05.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Kristin Jacobsen |

**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**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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:** | Tomannsbolig horisontaldelt |
| **Byggeår:** | 1962 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 158 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>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: Hovsveien 54
Postnr/Sted: 1769 HALDEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.05.2022 16:15:19
Energimerkenummer: A2022-1394337
Ansvarlig for energiattesten: Kristin Jacobsen
Energimerking er utført av: Kristin Jacobsen

Gnr: 166
Bnr: 74
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 145109027

## 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: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Isolere loftsluke

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

### Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 9: 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 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## 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

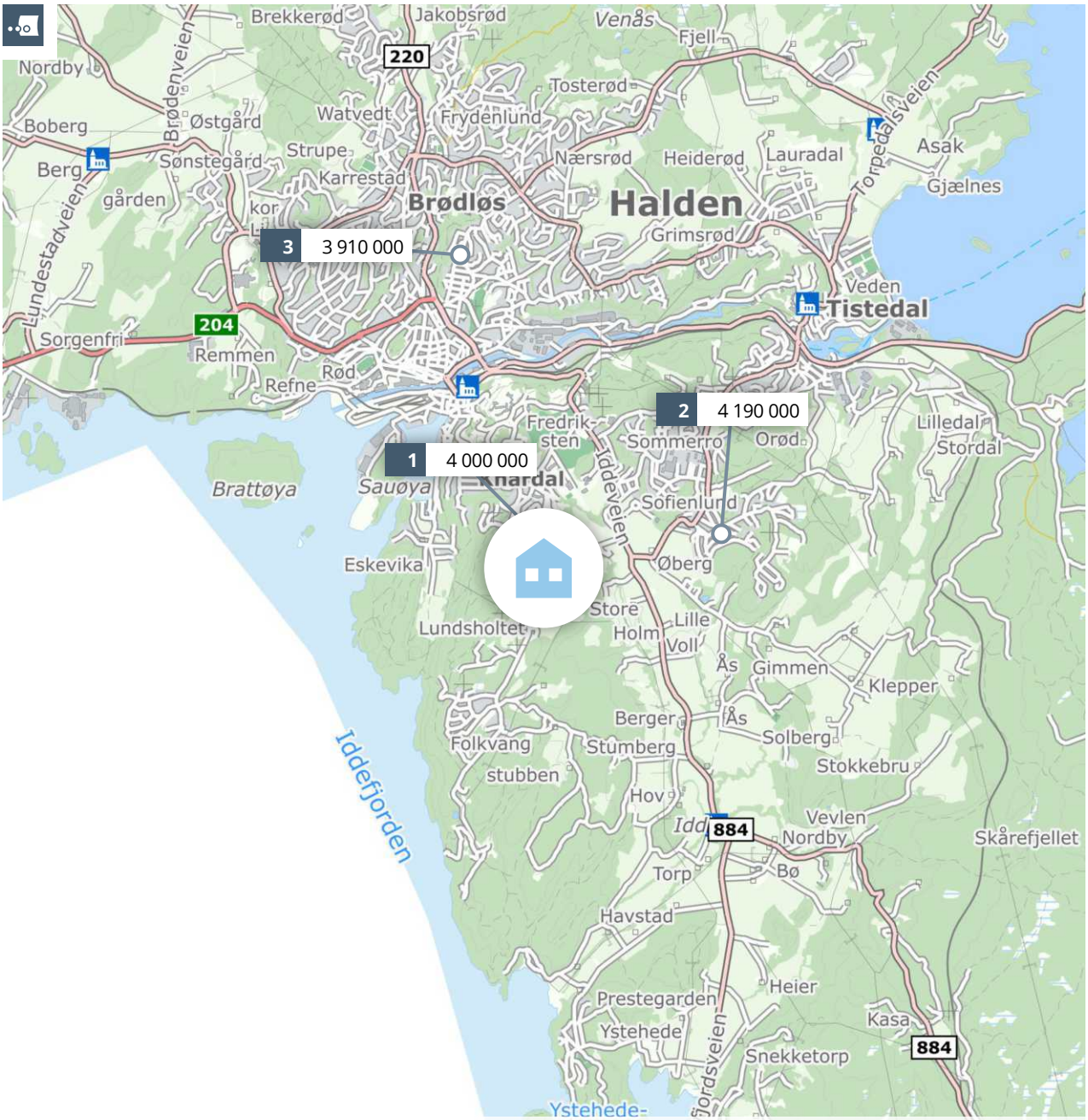
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.




# Meglers verdivurdering

# HOVSVEIEN 54

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 21.02.2025

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

# Hovsveien 54, 1769 HALDEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 166 BNR 74 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS HOV

Verdivurdert til

# 3 990 000

| - | 3 990 000 | 17 124 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 233 m² | 4 m² | - m² | 28 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 545 m² |
| Byggeår | | | | | | 1962 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovsveien 31<br>118 m² 1950 | 2 000 m² | 3 sov | | 23.02.2021 | 3 690 000 | **4 000 000** | 0 | 4 000 000 | **33 898** |
| 2 | Jonsokveien 17<br>222 m² 1958 | 689 m² | 4 sov | | 09.11.2023 | 4 190 000 | **4 190 000** | 0 | 4 190 000 | **18 874** |
| 3 | Gimleveien 20<br>263 m² 1932 | 855 m² | 4 sov | | 05.09.2024 | 3 970 000 | **3 910 000** | 0 | 3 910 000 | **14 867** |

Tomannsbolig på Hov med umiddelbar nærhet til Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole. Flott turterreng sommer som vinter ligger kun et steinkast unna. Det er gangavstand til Kiwi og Rema på Risum, Fredriksten golfpark og Fredriksten festning med flotte rekreasjonsmuligheter. Fra boligen er det ca. 2 km. ned til sydsiden av Halden sentrum med alle fasiliteter.

Eiendommen har to oppgraderte leiligheter som begge fremstår i god stand. Leiligheten i 1. etasje ble oppgradert i 2022 med blant annet ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, nye gulv i oppholdsrom og malte flater. Leiligheten i 2. etasje ble oppgradert i hovedsak i 2016 med blant annet nytt kjøkken og overflater. Badet er nylig oppusset med nye vegger, ellers er gulv og innredning også fra 2016. Det er et separat bad i kjeller.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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.

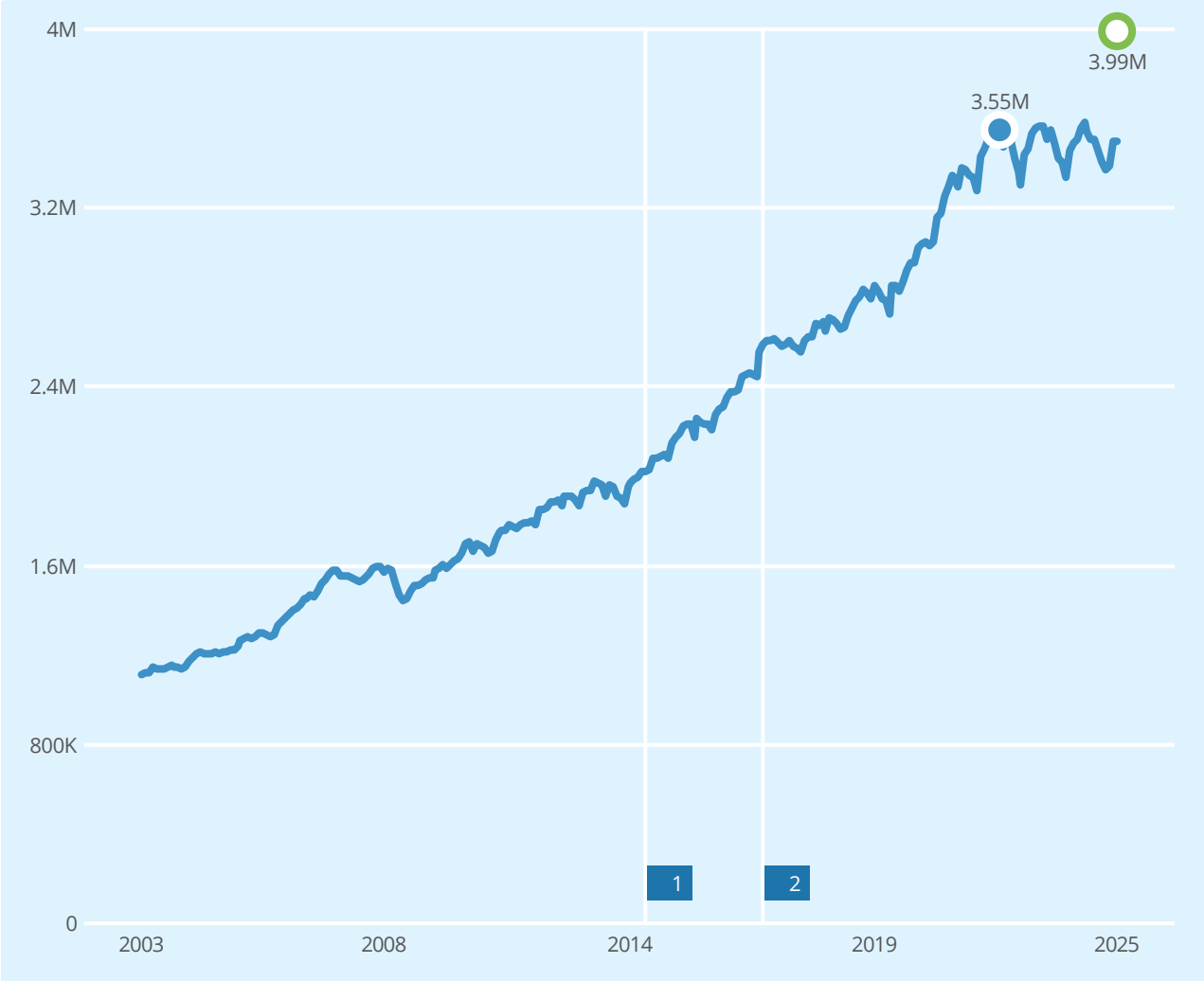
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

PrivatMegleren Halden 21.02.2025

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.05.2022 | 03.06.2022 | 03.08.2022 | 3 650 000 | 3 550 000 | 0 | 3 550 000 | 3 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

## Tomannsboliger til salgs i HALDEN kommune nå

12
tomannsboliger
til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

## Tomannsboliger solgt i HALDEN kommune siste 3 mnd

13
tomannsboliger
solgt

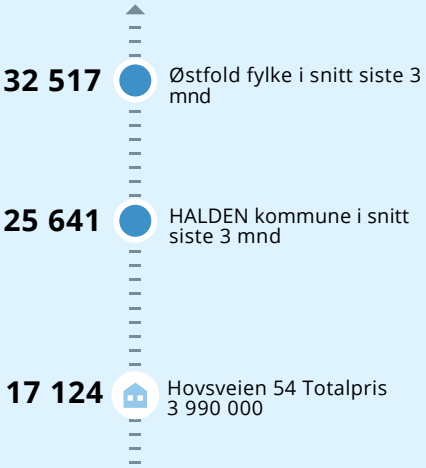



Solgt i snitt i løpet av

218
dager

for 3.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser



Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 166 Bnr.: 74 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Hovsveien 54 |
| Gatenr: | 3240 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1769 HALDEN |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:29.01.2025 kl. 14.55 |

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

2022/850378-1/200 03.08.2022 21:00 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
JOHANNESEN TANJA CHRISTINE
F.NR: IDEELL: 1/2
MARTHINUSSEN NIKOLAI KALLAND
F.NR: IDEELL: 1/2

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.

2022/850381-1/200 03.08.2022 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2018/1128041-1/200 13.08.2018 21:00 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 2/4

2020/952027-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0101 GNR: 166 BNR: 74
FNR: 0 SNR: 1

2024/710112-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3001 GNR: 166 BNR: 74
FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

18/3580

HALDEN KOMMUNE
POSTBOKS 150
1751 HALDEN

Kartverket

| Deres ref.: | Sak: | Dato: |
|---|---|---|
| | 13374947 | 14.08.2018 |

## Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2018/1128041/200

På vår nettside www.seeiendom.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

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 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

eph 18/3580

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602374961
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 959159092 | HALDEN KOMMUNE | Postboks 150, 1751 HALDEN |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 010983 | JACOBSEN KRISTIN | | HOVSVEIEN 54, 1769 HALDEN |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0101 | 166 | 74 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0101 | 166 | 74 | 0 | 1 | 2 / 4 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0101 | 166 | 74 | 0 | 2 | 1 / 4 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0101 | 166 | 74 | 0 | 3 | 1 / 4 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK
13 AUG 2018
DOKUMENTET ER MOTTATT
11280411

# Søknad om seksjonering

## Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Halden | Storgt. 7, 1776 Halden | Jan Sverre Olsen |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Hafsrød & Partners Eiendomsmegling AS | | kim.myhre@privatmegleren.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Storgata 2 A | 1767 | Halden | 69179290 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0101 | Halden | 166 | 74 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 01098339015 | Kristin Jacobsen | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 2 | BG | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | G | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 1 | | 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: | | | 4 | | | Nevner = | | 4 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 25/6-18 | Kristin Jacobsen |

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 25/6-18 | Kristin Jacobsen |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| × Halden | × Kristin Jacobsen | KRISTIN JACOBSEN |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0101 | HALDEN | 166 | 74 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 18.07.2018 | | Halden kommune<br>Matrikkelmyndigheten |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| × 25/6-18 | × Kristin Jacobsen |

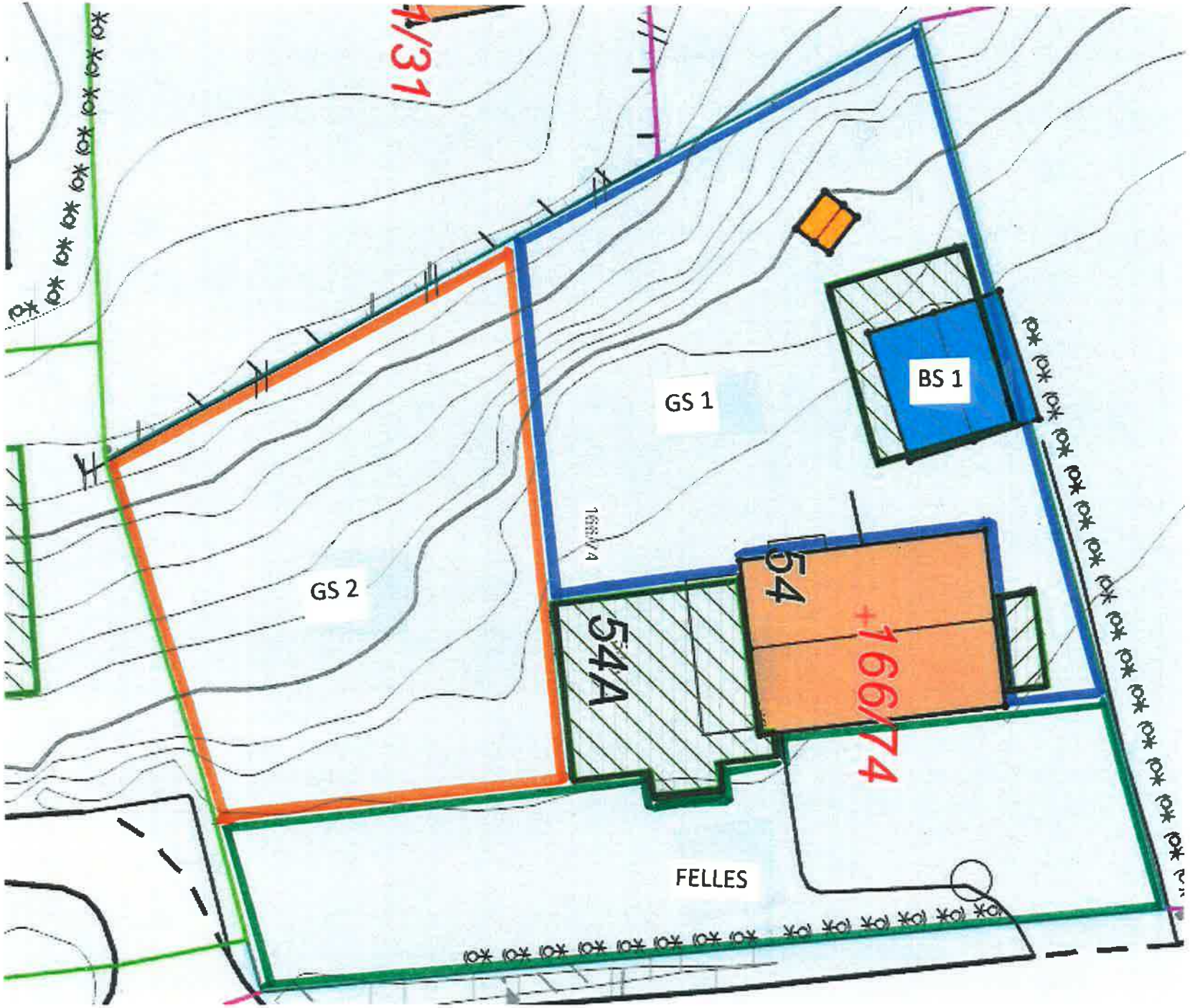
## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| **Seksjons-nummer** | **Seksjonens formål**<br>**B** = Bolgseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>**N** = næringsseksjon<br>**SB** = samleseksjon bolig<br>**SN** = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>**B** = tilleggsareal i bygning<br>**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| | |




Felles

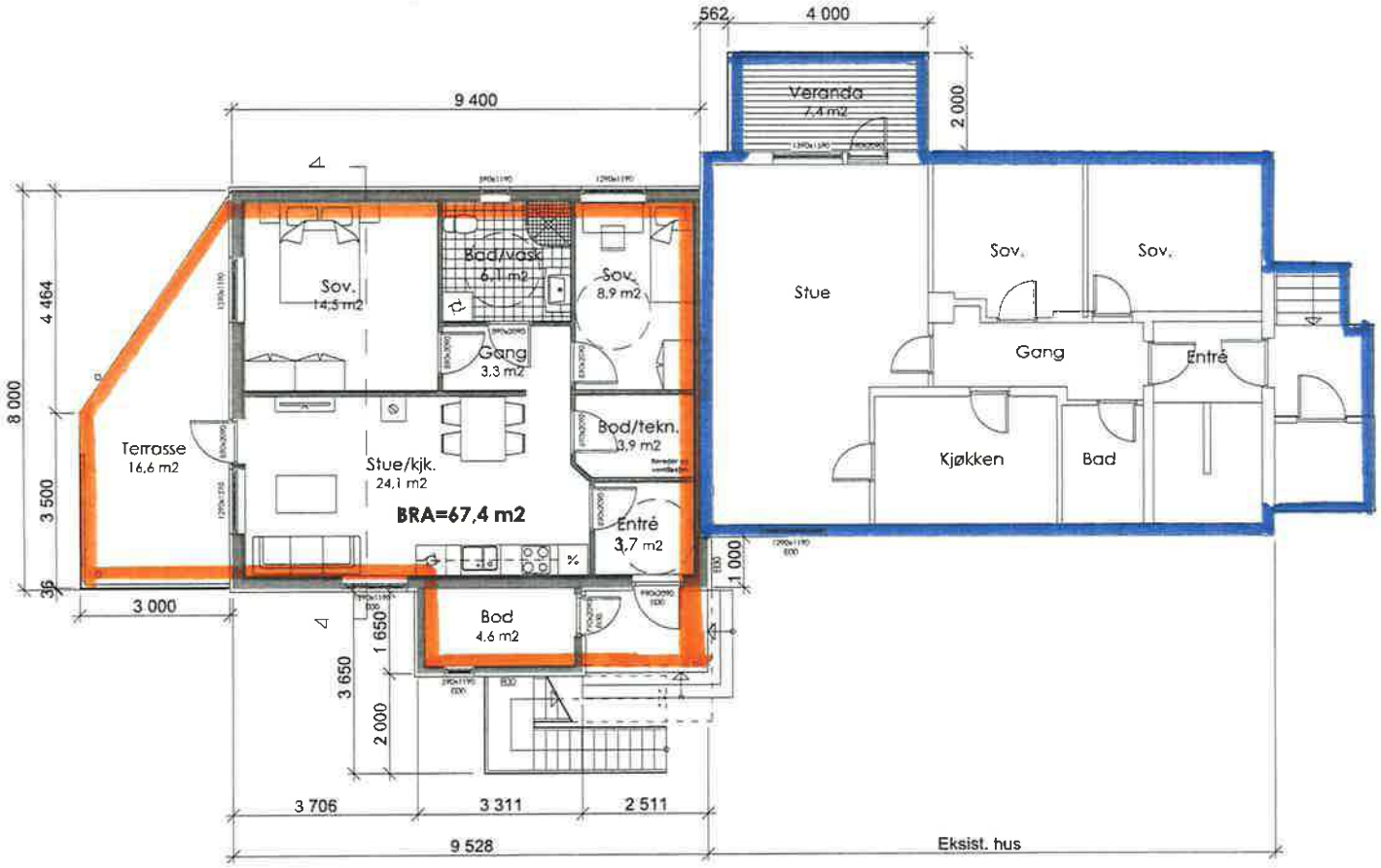
Snr. 1

Snr. 2

E1

Snr. 1

Snr. 2




PLAN 1. ETG.

| | | |
|---|---|---|
| Rev. B | Løfteplattform utgår, utv. boder tilkommer, endret bredde og lengde tilbygg, tilbygg løftet så møne flukter med eks. møne, verander endret, trappeløsning endret. | 05.03.2018 |
| Rev. A | Løfteplattform med ny trappeløsning | 06.12.2016 |

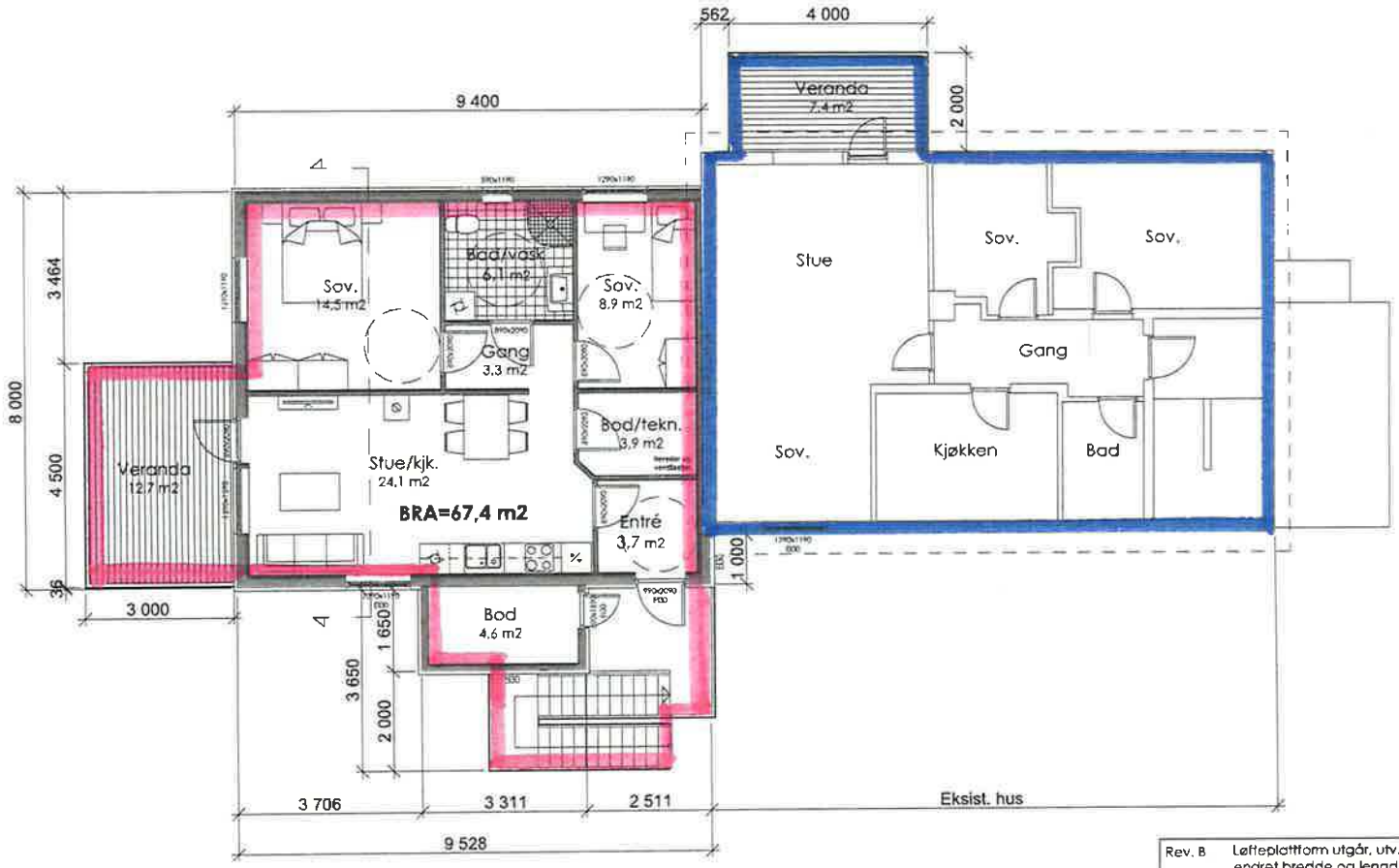
**TILBYGG OG FASADEENDRING**

**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Havsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| | |
|---|---|
| Plan 1. etg. | Tegning A-1 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

E2




PLAN 2. ETG.

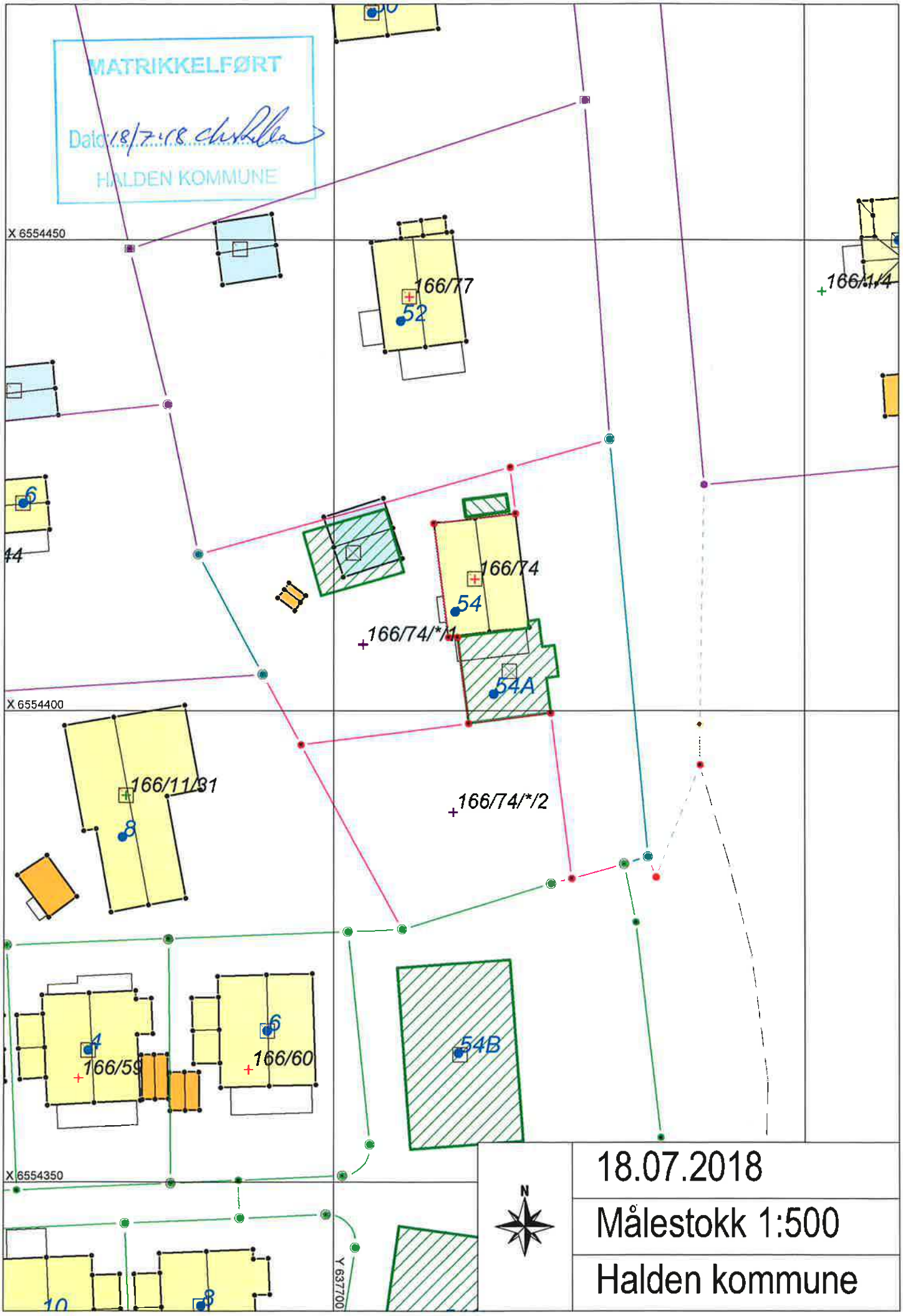
| | | |
|---|---|---|
| Rev. B | Løfteplattform utgår, utv. boder tilkommer, endret bredde og lengde tilbygg, tilbygg løftet så møne flukter med eks. møne, verander endret, trappeløsning endret. | 05.03.2018 |
| Rev. A | Løfteplattform med ny trappeløsning | 06.12.2016 |

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| | |
|---|---|
| Plan 2. etg. | Tegning A-2 |
| M=1:100 | Dato: 05.12.2016 |


MATRIKKELFØRT
Dato: 18/7-18
HALDEN KOMMUNE
X 6554450
166/77
52
166/1/4
6
44
166/74
54
166/74/*/1
54A
X 6554400
166/11/31
8
166/74/*/2
4
166/59
6
166/60
54B
X 6554350
10
8
Y 637700
N
18.07.2018
Målestokk 1:500
Halden kommune

# SAMEIEVEDTEKTER
# FOR

# BOLIGSAMEIET HOVSVEIEN 54 A

## 1. Formål

Sameiets navn er Boligsameiet Hovsveien 54 A og består av i alt 3 boligseksjoner

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

## 2. Eiendom

Nærværende sameiervedtekter gjelder for Boligsameiet Hovsveien 54 A - gnr. 166, bnr. 74 i Halden kommune, vedtatt med hjemmel i Eierseksjonsloven (Esl) av 01.01.2018.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018.

## 3. Sameiebrøk

Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 6 som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet som ialt består av 4 andeler. Alle seksjoner er til boligformål.

| *Seksjon nr.* | *Sameiebrøk* |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 2 | 1 |
| 3 | 1 |

## 4. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på følgende måte; «gammel» del skal i sin helhet vedlikeholdes og driftes av eier av snr. 1, det gjelder både utvendig og innvendig med alle bygningsdeler og tomteareal som tilhører under seksjonen. «Ny» del skal i sin helhet utvendig vedlikeholdes og driftes i fellesskap mellom eierne av snr. 2 og 3. Snr. 2 og 3 har selv ansvar for vedlikehold av sine egne seksjoner. Fellesareal skal vedlikeholdes i felleskap mellom alle sameierne.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

25/6-18 K).

**5. Driftsutgifter/ felleskostnader**

Eiendommen skal driftes etter reglene i punkt 4, dette gjelder også forsikring, tekniske anlegg osv.

Det er opp til styret å bestemme om det skal fastsettes månedlige fellesutgifter for sameiet. Det er for tiden ikke krav om fellesutgifter.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Endringer på bygningen, så som markiser, parabol etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av styret.

Til sikkerhet for den enkelte deltakers forpliktelser som følger av sameieforholdet, har de andre sameierne panterett i seksjonen. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**6. Ansvar for forpliktelser**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

**7. Vedlikehold**

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Styret har rett til å kontrollere at den enkelte leilighet holdes i en stand som ikke er til sjenanse for tilstøtende og andre leiligheter. Styret kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre leilighetene. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendig utbedringer for den enkelte sameiers regning. Fasadeendringer kan kun gjøres etter normalt flertall på sameiermøte. Det er ikke tillatt med parabolantenne uten sameiets godkjenning.

**8. Sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet, jfr. Esl. Kap. VI. Hver sameier har kan stemme iht. til sammeeiebrøk for hver seksjon han eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Ingen kan ha mer en 1 – en fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned, og sameiermøte skal behandle:

- saker nevnt i innkallingen
- styrets årsberetning og regnskap
- valg av styremedlemmer og revisor, jfr. Esl. § 45.
- Andre saker som følger av lov eller disse vedtekter.
-

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.
Styret må på forhånd forelegges alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

K.J.

Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtekter eller lov, treffes beslutninger i sameiermøtet med simpelt flertall. Det kreves minst to tredjedels flertall i saker som er nevnt i Esl. § 30 annet ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felles eiendom krever enstemmighet blant sameierne. Hver sameier står uansett fritt til å omsette sin egen seksjon. Det praktiseres ikke forkjøpsrett for sameierne.

**9. Styret**

Styret består av 1 person pr. seksjon. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

**10. Husorden**

Som husordensregler gjelder de regler som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

**11. Mislighold**

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.

**12. Forsikring.**

Sameiet tegner brann – vannskadeforsikring for bygget. «Gammel» del ved snr. 1 har ansvaret for å forsikre sin del av eiendommen. «Ny» del ved snr. 2 og 3 har ansvaret for å forsikre sin del av eiendommen. Eiendommen skal være fullverdiforsikret. Den enkelte sameier tegner selv den nødvendig innboforsikring på egen påkostning.

**13. Parkeringsreglement**

Hver seksjon har rett til to parkeringsplasser pr. seksjon. Fellesarealene utvendig skal fordeles slik at det til enhver tid overholder parkeringsreglementet.

Sted * Halden Dato * 25/6-18

* Kristin Jacobsen
Kristin Jacobsen

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Seksjon 3101-166/74/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 30.01.2025 12:43

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 545.3 |
| Etablert dato | 13.08.2018 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Antall teiger | 1 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 2/4 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 166/74, 166/74/0/1, 166/74/0/2, 166/74/0/3 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 29.09.2020<br>29.09.2020 | | | 3001-Mnrmangler, 166/74, 166/74/0/1, 166/74/0/2, 166/77, 167/1/1 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 166/74, 166/74/0/1, 166/74/0/2, 166/74/0/3 |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 18.07.2018<br>18.07.2018 | J 108/18<br>Eph 18/3580 | Tinglyst<br>15.08.2018 | 166/74 (-987), 166/74/0/1 (545,3), 166/74/0/2 (441,6)<br>166/11/31, 166/44, 166/77, 166/97 |

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

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6554407.07 | 637703.08 | | Ja | 545.3 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| JOHANNESEN TANJA C<br>F030998***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Hovsveien 54<br>1769 1769 HALDEN | Bosatt (B) |
| MARTHINUSSEN NIKOLAI K<br>F240396***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Hovsveien 54<br>1769 1769 HALDEN | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Hovsveien 54 | H0201 | 166/74/0/1 | 79,2 | 0 | 0 | 0 | |
| Bolig | Hovsveien 54 | H0101 | 166/74/0/1 | 85,6 | 0 | 0 | 0 | |
| Bolig | Hovsveien 54 | H0101 | 166/74/0/1 | 3,3 | 0 | 0 | 0 | |
| Unummerert | | - | 166/74/0/1 | - | - | - | - | - |

## Adresse

### Vegadresse: Hovsveien 54

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1769 HALDEN | Kirkesogn | 02020601 Idd |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grunnkrets | 305 Hov | Tettsted | 1 Halden |
| Valgkrets | 6 Idd | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 145109027 | | Tomannsbolig, horisontaldelt (122) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 145109027 | 1 | Tilbygg | Ferdigattest (FA) | 16.09.2014 |
| 3 | 300607604 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Ferdigattest (FA) | 27.11.2018 |

### 1: Bygning 145109027: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 164,8 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 164,8 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 152,3 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 2 |

#### Bygningsstatushistorikk

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

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Hovsveien 54 | H0201 | 166/74/0/1 | 79,2 | 0 | 0 | 0 | |
| Bolig | Hovsveien 54 | H0101 | 166/74/0/1 | 85,6 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 1 | 79,2 | 0 | 79,2 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 85,6 | 0 | 85,6 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygningsendring 145109027-1: Tilbygg, Ferdigattest 16.09.2014

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 3,3 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 3,3 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 8 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 12.06.2014 | 17.09.2014 |
| Ferdigattest | 16.09.2014 | 17.09.2014 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Hovsveien 54 | H0101 | 166/74/0/1 | 3,3 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 3,3 | 0 | 3,3 | 0 | 0 | 0 |

## 3: Bygning 300607604: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 27.11.2018

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 50 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 50 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 50 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 02.02.2017 | 14.02.2017 |
| Ferdigattest | 27.11.2018 | 27.11.2018 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 166/74/0/1 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 50 | 50 | 0 | 0 | 0 |

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 166/74

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 609.5 |
| Etablert dato | 19.01.2009 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Bruk av grunn | | |
| Arealmerknader | | |

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

## *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6554414 | 637715 | | Ja | 609.5 | |

Utskriftsdato: 30.01.2025

# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN
**Telefon:** 69 17 45 00

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 166 | **Bruksnr.** | 74 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hovsveien 54, 1769 HALDEN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 14 403,84 kr |
| Eiendomsskatt | 1 402,92 kr |
| Feiing | 978,24 kr |
| Renovasjon | 6 490,32 kr |
| Vann | 12 135,00 kr |
| **Sum** | **35 410,32 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Eiendomsskatt-bolig | 451100 prom | 3,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 353,00 kr | 0,00 kr |
| Avfallsgebyr volumdel | 1 Beh. | 2 280,31 kr | 1/1 | 0 % | 2 280,31 kr | 190,03 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 2 stk | 2 104,91 kr | 1/1 | 0 % | 4 209,82 kr | 350,83 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 2 stk | 570,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 140,00 kr | 95,00 kr |
| Vanngebyr | 200 m3 | 29,18 kr | 1/1 | 0 % | 5 835,00 kr | 486,25 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 2 stk | 3 150,00 kr | 1/1 | 0 % | 6 300,00 kr | 525,00 kr |
| Avløpsgebyr | 200 m3 | 47,53 kr | 1/1 | 0 % | 9 505,00 kr | 792,09 kr |
| Årsgebyr fastledd avløp | 2 stk | 2 450,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 900,00 kr | 408,34 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **Sum** | **35 523,13 kr** | **2 847,54 kr** |

*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**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

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


Utskriftsdato:
31.01.2025

# Piper og ildsteder.

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

| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 166 | **Bruksnr.** | 74 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Hovsveien 54, 1769 HALDEN | | | | | | | | |

## Informasjon om piper og ildsteder:

| | |
|---|---|
| Det er ikke gjennomført tilsyn i denne boenheten | ☒ |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 30.01.2025

# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN
**Telefon:** 69 17 45 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 166 | **Bruksnr.** | 74 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hovsveien 54, 1769 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 |

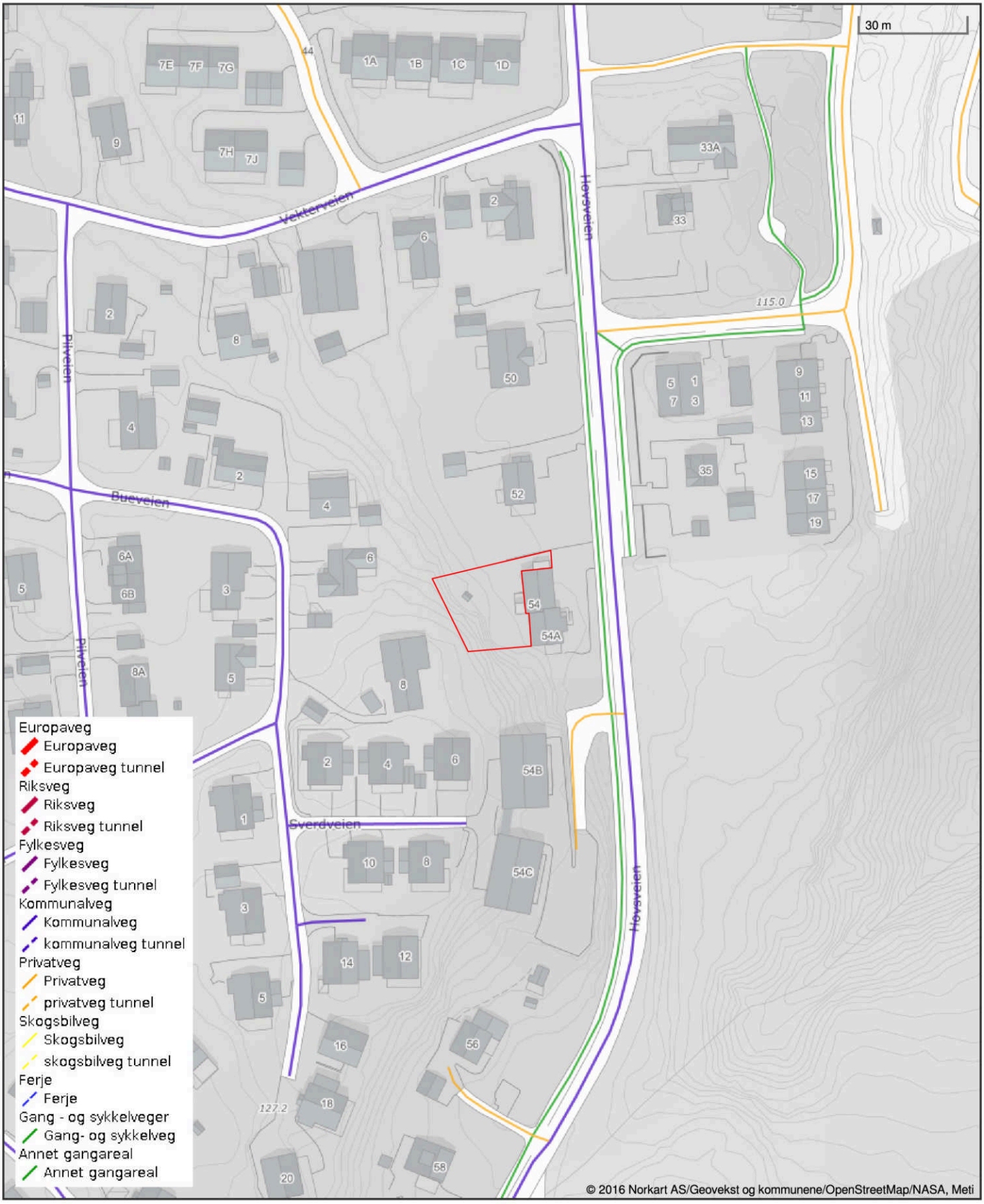
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**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: 30.01.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 166/74//1




*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

# Ledningskart

Eiendom: 166/74/0/1
Adresse: Hovsveien 54
Dato: 30.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

# Grunnkart

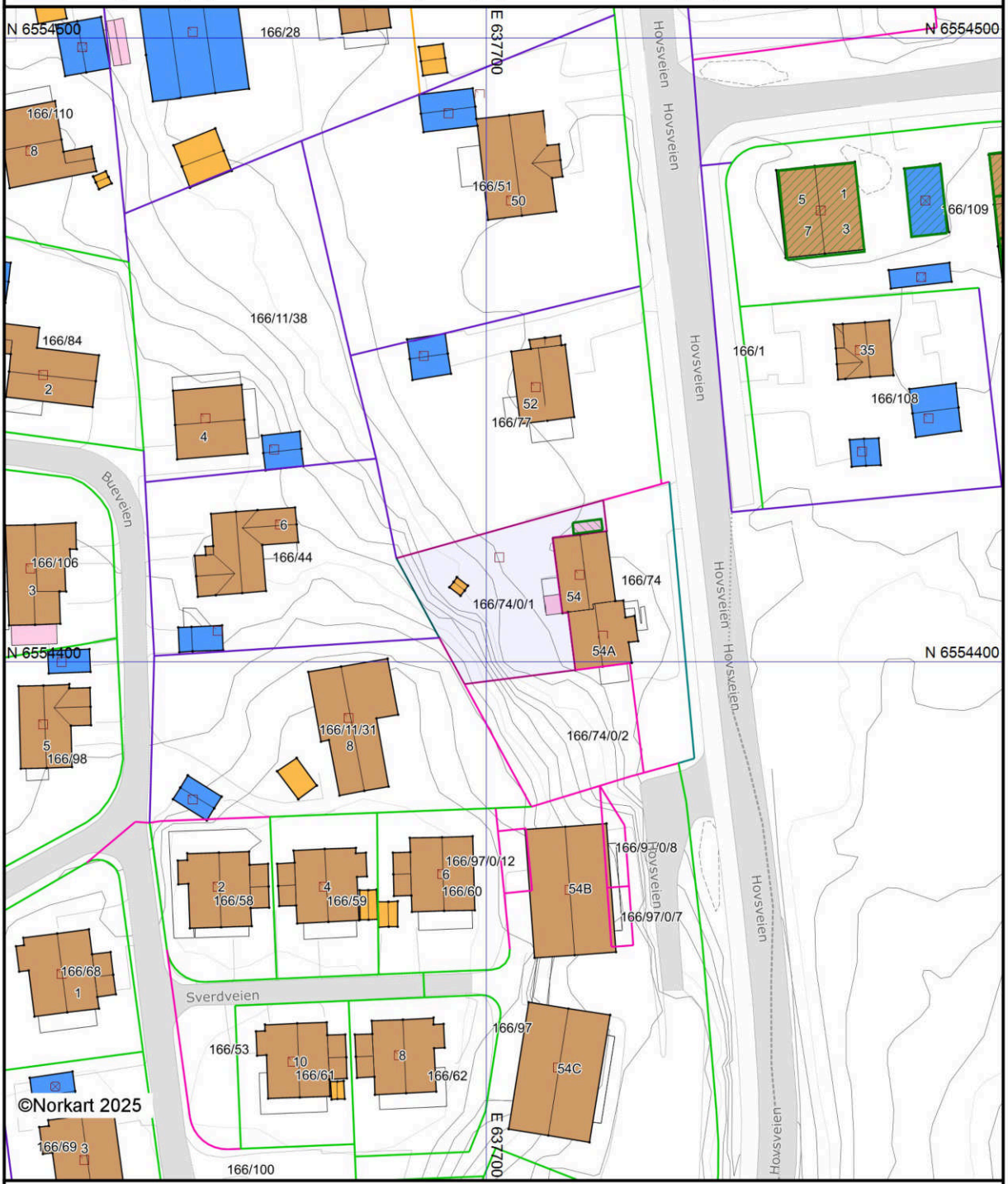
Halden kommune

Eiendom: 166/74/0/1
Adresse: Hovsveien 54
Dato: 30.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

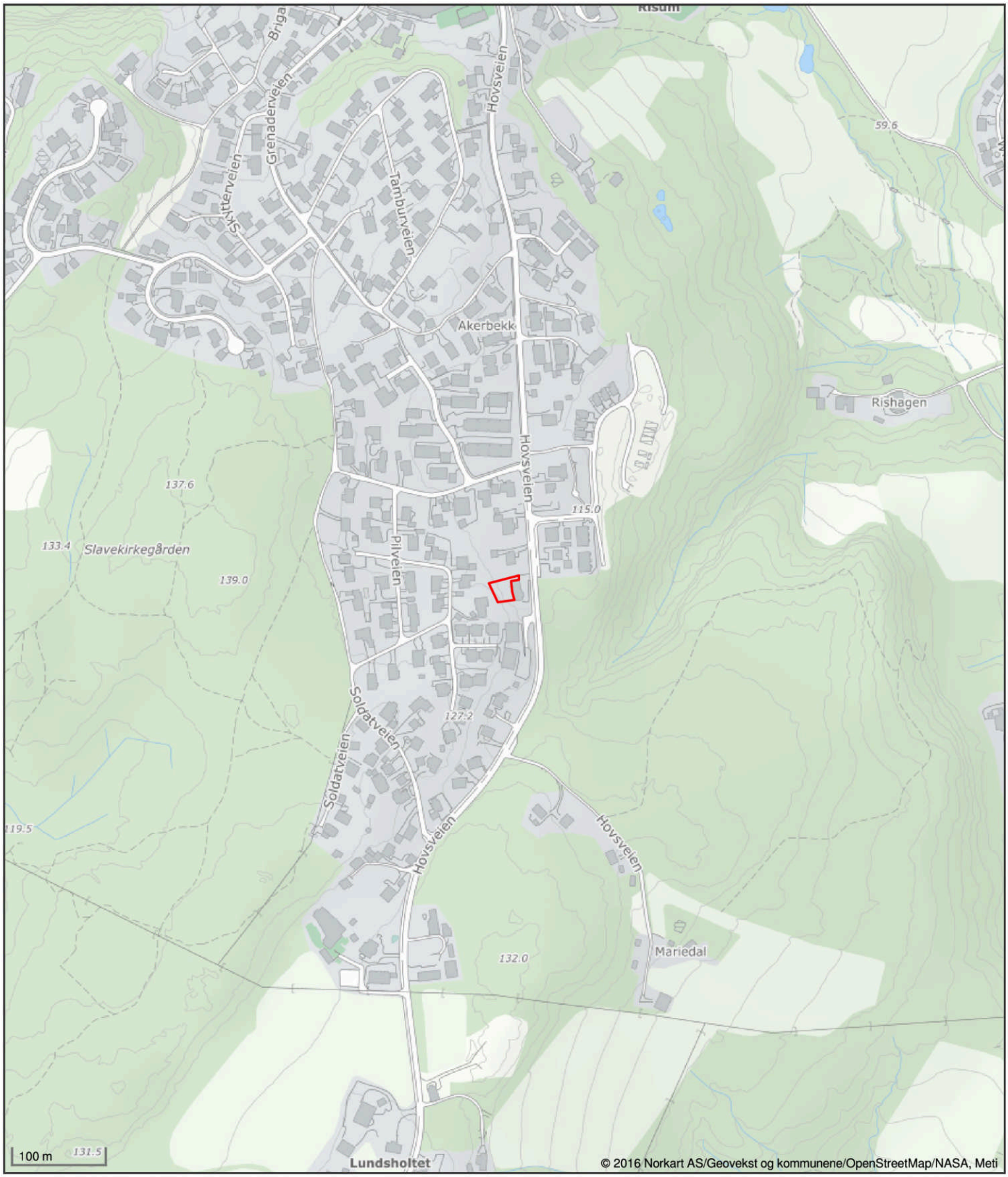
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 30.01.2025

# Oversiktskart for eiendom 3101 - 166/74//1




*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: 30.01.2025

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 166/74//1

## Teig 1 av 2 (hovedteig)




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

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

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

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

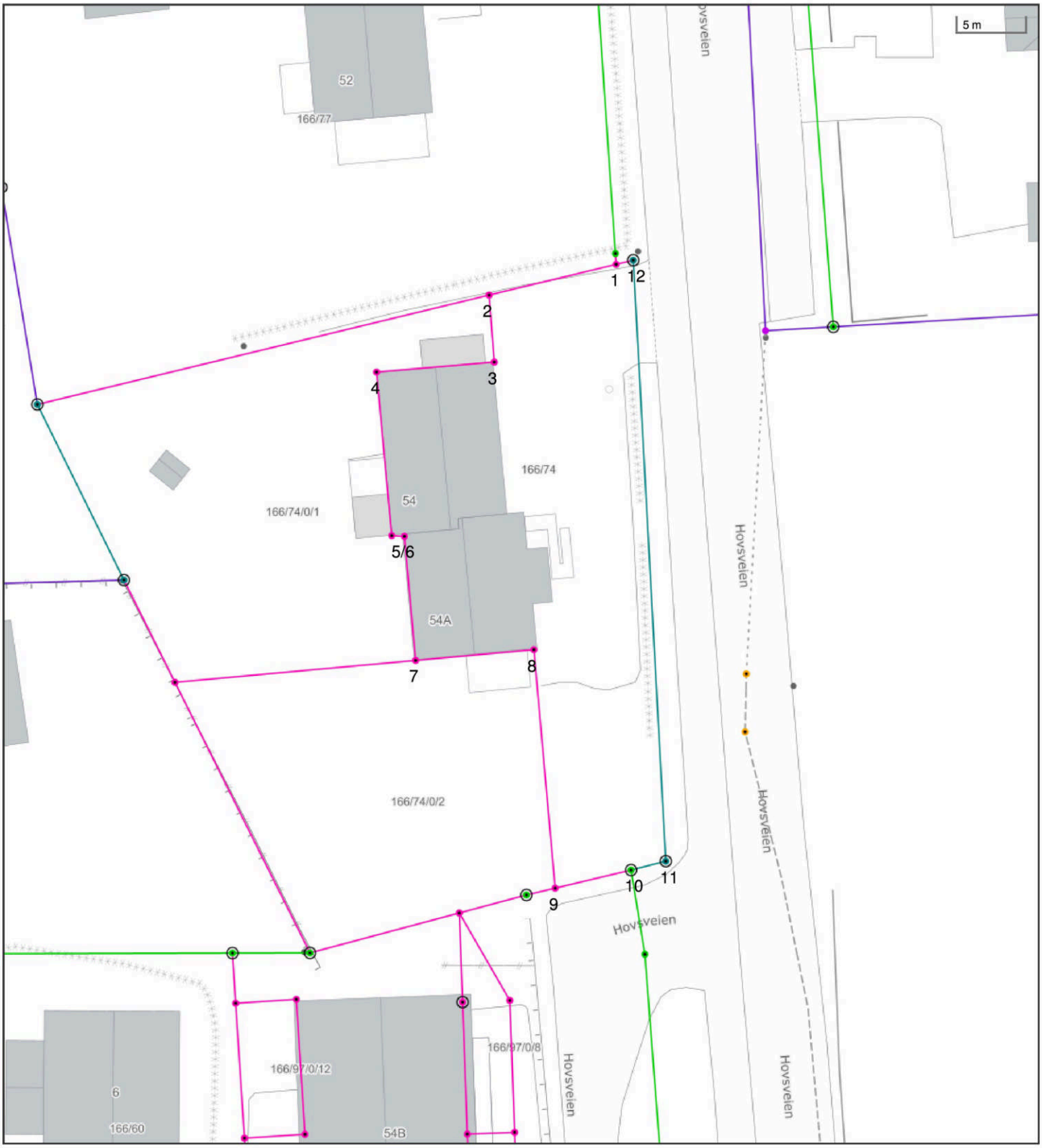
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 2 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 545,30 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6554407,07 | **Øst** | 637703,08 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6554425,91 | 637718,77 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 34,44 | |
| 2 | 6554420,97 | 637719,33 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 4,97 | |
| 3 | 6554419,92 | 637710,64 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 8,75 | |
| 4 | 6554407,87 | 637712,2 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 12,15 | |
| 5 | 6554407,85 | 637713,14 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 0,94 | |
| 6 | 6554398,71 | 637714,3 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 9,21 | |
| 7 | 6554396,45 | 637696,54 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 17,90 | |
| 8 | 6554403,87 | 637692,49 | 13 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,45 | |
| 9 | 6554416,62 | 637685,61 | 13 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,49 | |

# Teig 2 av 2 (hovedteig)




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

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

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

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

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

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 609,50 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6554414 | **Øst** | 637715 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6554428,518493 | 637728,093599 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,30 | |
| 2 | 6554425,91 | 637718,77 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 9,68 | |
| 3 | 6554420,97 | 637719,33 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 4,97 | |
| 4 | 6554419,92 | 637710,64 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 8,75 | |
| 5 | 6554407,87 | 637712,2 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 12,15 | |
| 6 | 6554407,85 | 637713,14 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 0,94 | |
| 7 | 6554398,71 | 637714,3 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 9,21 | |
| 8 | 6554399,82 | 637723,03 | 200 cm | Fjell (FJ) | Umerket (56) | 8,80 | |
| 9 | 6554382,25 | 637725,24 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 17,71 | |
| 10 | 6554383,79 | 637730,81 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,78 | |
| 11 | 6554384,54 | 637733,36 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,66 | |
| 12 | 6554428,87 | 637729,35 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 44,51 | |

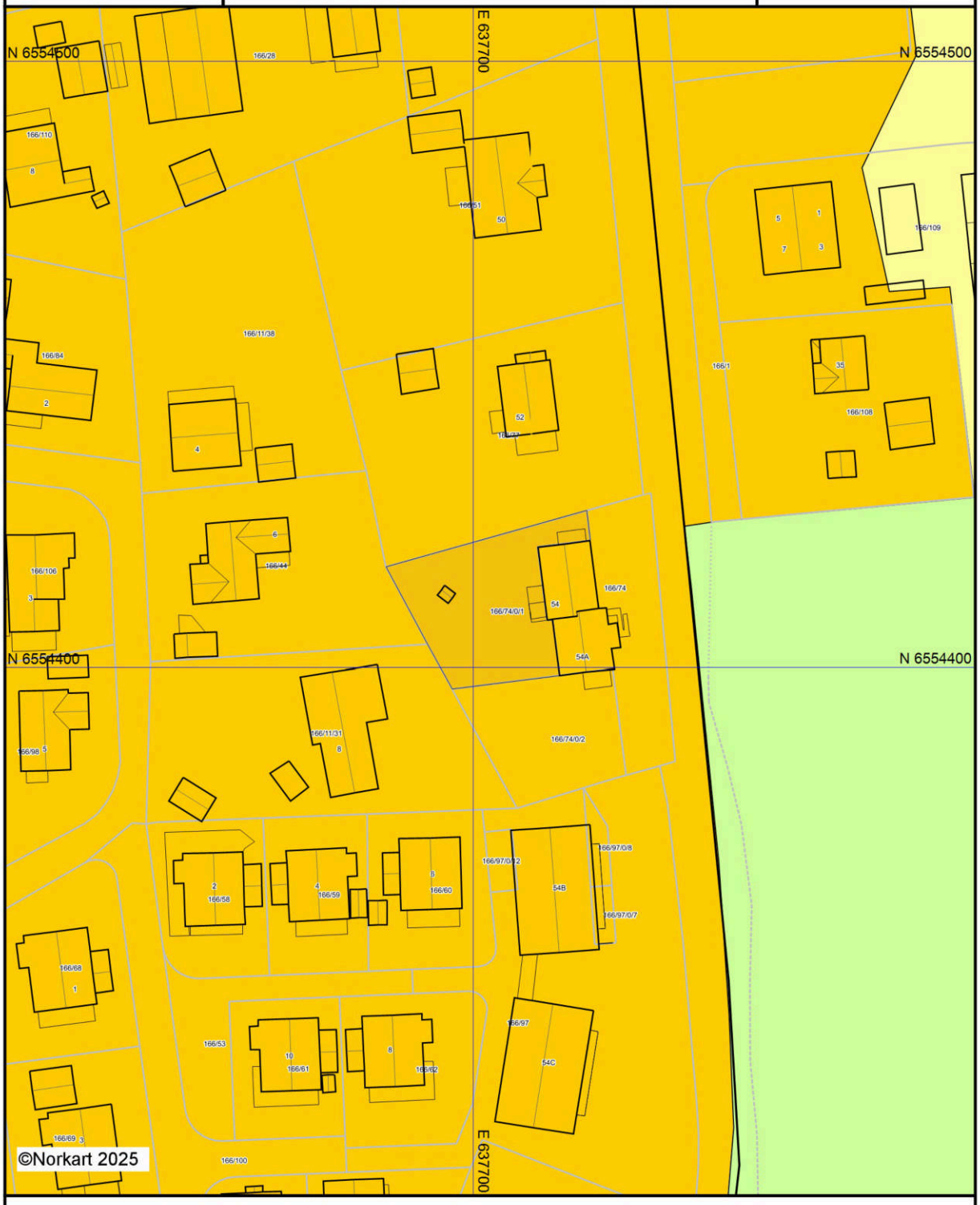
Halden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 166/74/0/1
Adresse: Hovsveien 54
Utskriftsdato: 30.01.2025
Målestokk: 1:1000

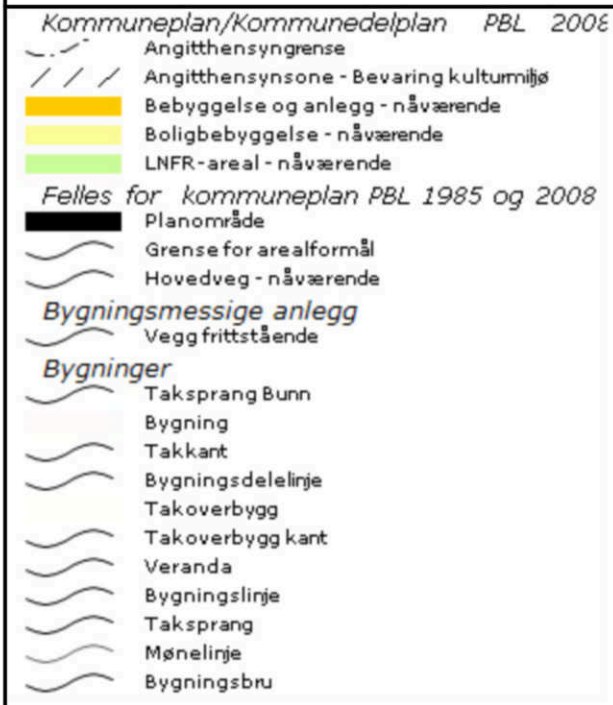
N

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



Halden kommune
**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN
**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 30.01.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 166 | **Bruksnr.** | 74 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Hovsveien 54, 1769 HALDEN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | G-KPLAN |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2035. |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.02.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 597 $m^2$<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende<br>**Områdenavn** BA56 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | G-617 |
| **Navn** | Bebyggelsesplan for Bueveien |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.11.2005 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/452/G-617.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 15 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse |
| **Id** | G-715 |
| **Navn** | Fortau langs Hovsveien |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 14.03.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1444/Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 14 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse |
| | **Delareal** 2 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H140_39<br>**RPSikring** Frisikt |
| | **Delareal** 12 $m^2$<br>**Formål** Kjøreveg<br>**Feltnavn** f_A3 |
| | **Delareal** 12 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H140_38<br>**RPSikring** Frisikt |

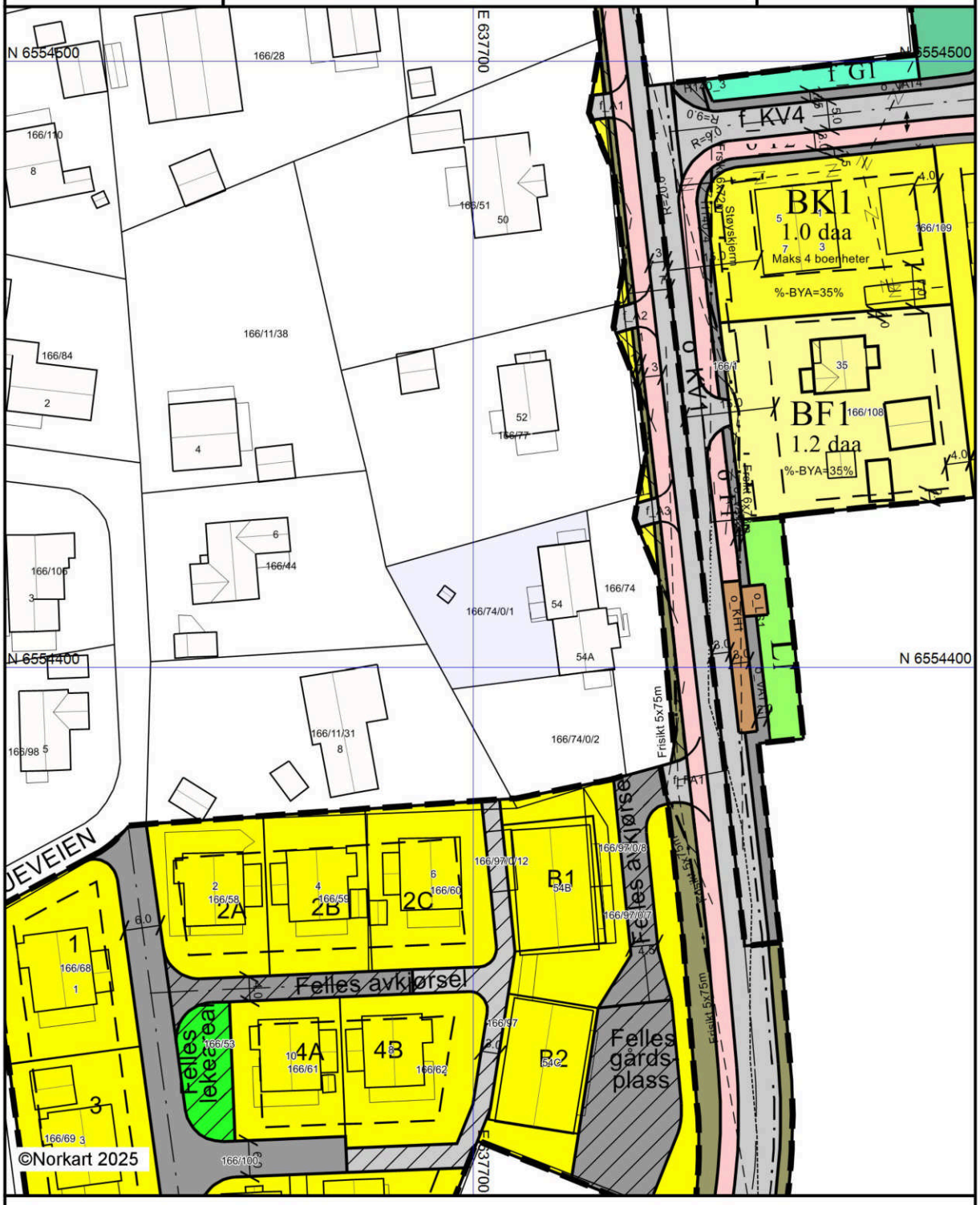
Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 166/74/0/1
Adresse: Hovsveien 54
Utskriftsdato: 30.01.2025
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*

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Blågrønnstruktur
- Naturformål
- Sikringsone - Frisikt

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

*Bygningsmessige anlegg*

- Vegg frittstående

*Bygninger*

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

HALDEN KOMMUNE



# Kommuneplanens arealdel 2023-2035

# Planbestemmelser

**Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)**

**med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)**

# INNHOLD


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

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

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

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

**Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler**

3.1 Utbyggingsavtaler ..... 12

**Kap. 4 Utearealer**

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

**Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kap. 11 Reklame og skilt**

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

**Vedlegg**

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

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

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

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

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

Forsidebilde: *Fredriksten festning (Foto: Halden kommune).*

# KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

## § 1.1 Formål

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

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

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

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

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

## § 1.2 Definisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

***Retningslinjer***

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

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

### 2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

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

Råstoffutvinning

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

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

### 2.2.2 Unntak fra plankrav

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

### 2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

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

**(Pbl. § 11-9, pkt. 8)**

### 2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

### 2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

### 2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

### 2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

### 2.3.6 Skred- og rasfare

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

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

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

### 2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

### 2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

### 2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

### 2.3.10 Universell utforming

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

### 2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

### 2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

### 2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

***Retningslinjer:***

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

### 2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

*Nyttige linker:*

- Veiledningssiden plan

***Retningslinjer til § 2.3:***

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

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

### 2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

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

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

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

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

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

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

Før det gis kan byggetillatelse i feltene B14 og B39 i Sponvika skal gang- og sykkelvei til E6 være etablert[3].

### 2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

a) Utbygging i eksisterende næringsområder
Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettet prioriteres før nye områder tas i bruk.[4]

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

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

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

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

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

# KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

### 3.2.1 Generelt

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

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

### 3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

### 3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

### 3.2.4 Kostnadsfordeling

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

### 3.2.5 Sosial boligutbygging

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

# KAP. 4 UTEAREALER

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

### 4.1.1 Felles bestemmelser

**Krav til utforming**

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

**Erstatningsareal**

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

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

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye lekeplasser og minste uteoppholdsarealer (privat og fellesarealer) skal det tas særlige hensyn til støy, sol- og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer brattere enn 1:3 for lekeplasser og private uteoppholdsarealer, eller smalere enn 10 meter for lekeplasser, areal med ekvivalent støynivå over $L_{den} \leq$ 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

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

### 4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

***Retningslinjer:***

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

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

### 4.2.1. Generelle bestemmelser

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

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

***Retningslinjer:***

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

### 4.2.2 Forretning, kontor og næring

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen i § 4.2.4. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på

[5] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

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

### 4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

### 4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

# KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

***Retningslinjer:***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp eller etablering av naturbaserte løsninger vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort[6].
Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale overvannsnettet dersom det er kapasitet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer:***

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

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

# KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

**(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)**

## § 7.1 Kollektivtransport

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

***Retningslinjer:***

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

## § 7.2 Sykkel

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

## § 7.3 Gangforbindelser

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

***Retningslinjer:***

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

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

# KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

### 8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

### 8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*a) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².*
*b) I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 $m^2$, og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
*c) Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal høyeste gesims ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.*
*d) Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 $m^2$. Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.*
*e) Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.*
*f) Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.*

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

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

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

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

# KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

### 9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

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

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

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

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

### 9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

a) Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenhet per eiendom.
b) Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m². Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m² BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, anneks og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller platting med et samlet areal på inntil 40 m². Inntil 20 m² av dette arealet kan være overbygget. Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd areal.
c) Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidsbolig, og 3 meter mønehøyde for uthus, bod og anneks. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
d) Takterrasse tillates ikke.
e) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b. Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.
f) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås. Sprengning er kun tillatt der det gir en vesentlig bedre tilpasning til terrenget. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.
g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt med følgende unntak:

- Gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn
- Mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst
- Andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst, under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres

h) Høy kvalitet med hensyn til materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom det er gitt tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.
j) Fritidsbebyggelse skal ikke oppføres i terreng brattere enn 1:4.

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

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

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

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

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

### 9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

### 9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum[7].

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

### 9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

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

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

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

### 9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

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

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

### 9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med

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

underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[8]
Området kan benyttes til utvidelse av næringsvirksomhet som er direkte knyttet til og avhengig av den eksisterende industrivirksomhet ved Saugbrugs.

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

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

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

***Retningslinjer:***

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

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

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

### 9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

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

***Retningslinjer:***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Massedeponier

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

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

***Retningslinjer:***

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

c) Fredriksten festning

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

d) Åsekjær (BAB11)

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

***Retningslinjer:***

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

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

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

***Retningslinjer:***

*Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.*

### 9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

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

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

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

***Retningslinjer:***

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

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

**(Pbl. § 11-7, pkt. 5)**

### 9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *9.4.2.1 Generelle retningslinjer*

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

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

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

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

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

*b) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 $m^2$ BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 $m^2$ BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.*

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

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

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

*b) Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 $m^2$ BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 $m^2$ BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 $m^2$ åpent areal. Inntil 20 $m^2$ av dette arealet kan være overdekket uteplass.*

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

*d) Takterrasser tillates ikke.*

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

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

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

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

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

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

### 9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

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

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

### 9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

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

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

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

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

### 9.5.3 Felles bestemmelser

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

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

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

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

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

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

*For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.*

### 9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

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

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

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

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

### § 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utdyping av farled

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

Merking av farled

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

#### 9.7.1.1 Ferdsel (6100)

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

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

**Retningslinjer:**

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

#### 9.7.1.2 **Småbåthavn (6230)**

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

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

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

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

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

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

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

#### 9.7.1.3 **Drikkevann (6500)**

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

# KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

Hensynssone H310_1 består av:
- Faresone kvikkleire (NVE)

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

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

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

### 10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

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

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

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

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

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

### 10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

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

### 10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

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

### 10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

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

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

### 10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

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

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

### 10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

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

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

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

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

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

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

*Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:*

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

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

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

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

### 10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

*Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:*

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*
- *Viktige motorveilandskap langs E6*

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

### 10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

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

Brødløs

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

***Retningslinjer:***

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

Øberg

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

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

# KAP. 11 REKLAME OG SKILT

## § 11.1 Definisjoner

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

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

### 11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

### 11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

### 11.2.3 Belysning

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

### 11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er

tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

### 11.2.5 Universell utforming

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

### 11.2.6 Krav til skiltplan

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

### 11.2.7 Transportmiddelskilt

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

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

### 11.3.1 Virksomhetsskilt

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

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

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

### 11.3.2 Reklameskilt

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

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

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

### 11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

# VEDLEGG

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

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

**Vedlegg 2:**
Oversikt over innholdet i ulike arealformål

**Vedlegg 3:**
Definisjoner på skilt

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

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

**VEDLEGG 1a og 1b**

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

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

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

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

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

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

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

## VEDLEGG 2

## Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

### Bebyggelse og anlegg

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

**Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse**

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

**Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål**

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

**Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter**

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

**Bebyggelse og anlegg – Forretninger**

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

**Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting**

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

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

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

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

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

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

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

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

### Grønnstruktur

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

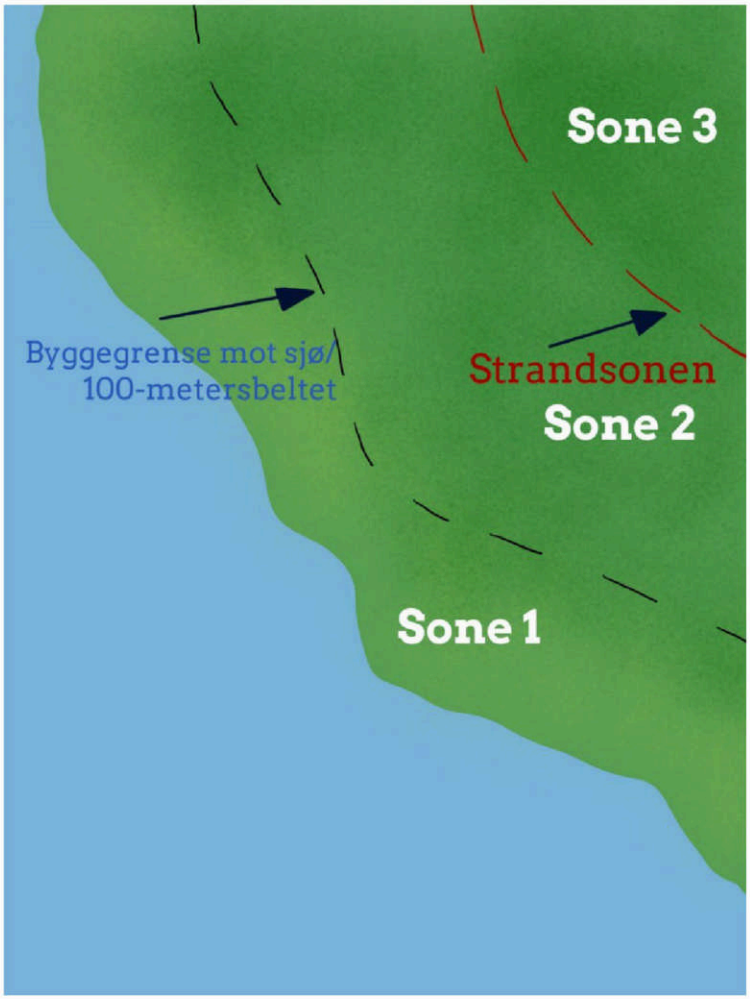
### Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

## VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

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

**VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen**




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

**Sone 2:**
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

**Sone 3:**
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

**Definisjoner:**

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):
*Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.*

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):
*Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.*

## VEDLEGG 5:

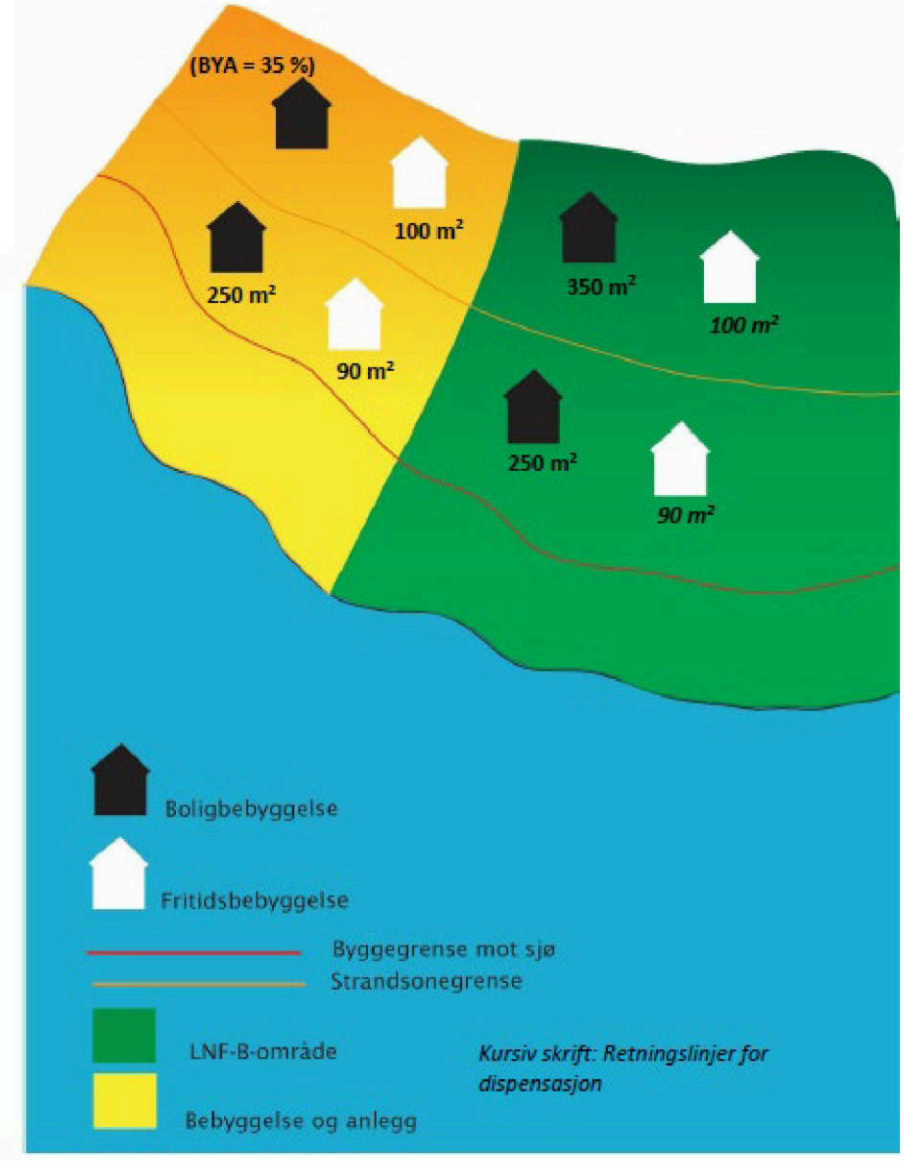
### Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

| FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER | Sone 1 | Sone 2 | | Sone 3 | | Sone 3 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Innenfor byggegrense mot sjø* | *Mellom bygge- og strandsonegrense* | | *Utenfor strandsonen* | | *Utenfor strandsonen* | |
| | **GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL** | **LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG** | | **BEBYGGELSE OG ANLEGG** | | **LNF-SPREDT** | |
| **TEMA** **BESTEMMELSE/RETN.LINJE** | **FRITIDSBOLIG** § 8.2.3 | **BOLIG** § 9.1.1 § 9.4.2.2 | **FRITIDSBOLIG** § 9.1.2 § 9.4.2.3 | **BOLIG** § 9.1.1 | **FRITIDSBOLIG** § 9.1.2 | **BOLIG** § 9.5.3 | **FRITIDSBOLIG** § 9.4.2.3 |
| | **IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE** | | | | | | |
| Samlet maks. BRA ($m^2$) pr eiendom | ***80*** | **250** | **90** | | **100** | **350** | ***100*** |
| Uthus maks. ant. BRA ($m^2$) | ***15*** | **50 pr stk.** | | **50 pr stk** | **15** | **150** | ***15*** |
| Møneh./gesimshøyde (m) | | | | **9/8** | | **9/8** | ***6/5*** |
| Møneh. eksponert retn. (m) | ***5,5*** | | **5,5** | | | | |
| Møneh. uthus maks. (m) | ***3*** | **5** | **3** | **5** | | | |
| Pulttak/flatt tak (m) | ***4*** | | **4** | | | **9** | |
| Fasadelengde maks. (m) | ***12*** | | **14** | | | | ***14*** |
| % BYA | | **35 %** | | **35 %** | | | |
| Terrasse, platting ($m^2$) | | | | | 40 | | |

*Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon*

**VEDLEGG 5:**

## Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål



## VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

*Om bestemmelser og retningslinjer*

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

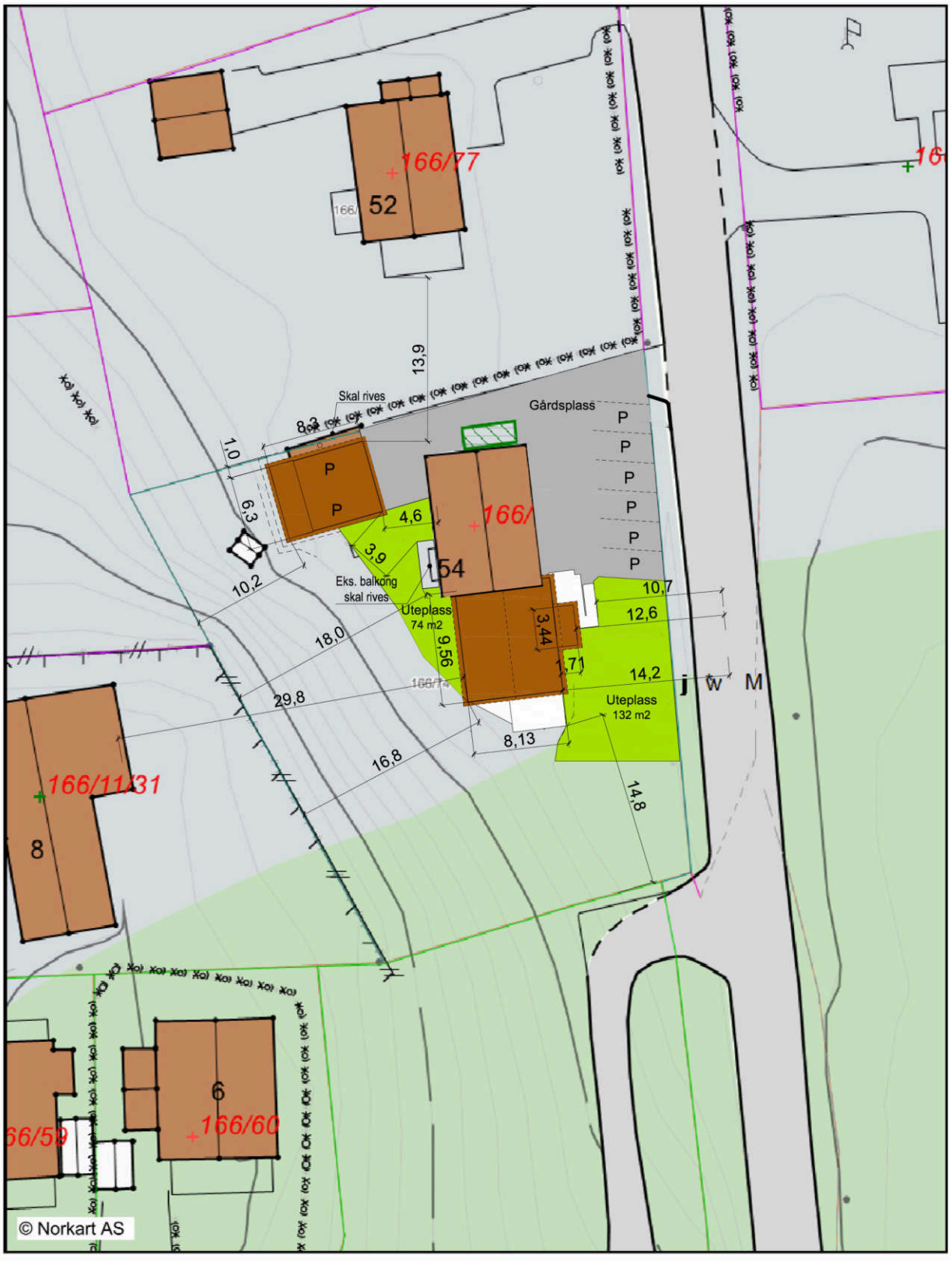
*Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen*

I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «*er tillatt*» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.

1:500

12.02.2016

N




Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig

# SITUASJONSPLAN

M=1:500

Dato: 10.03.16

Rev. 08.04.18: Tilpasninger som følge av endringer hus

Rev. 7.12.16: P-plasser, [illegible]

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 166 | 74 | |

Representasjonspunkt
X 6554403 Y 637709

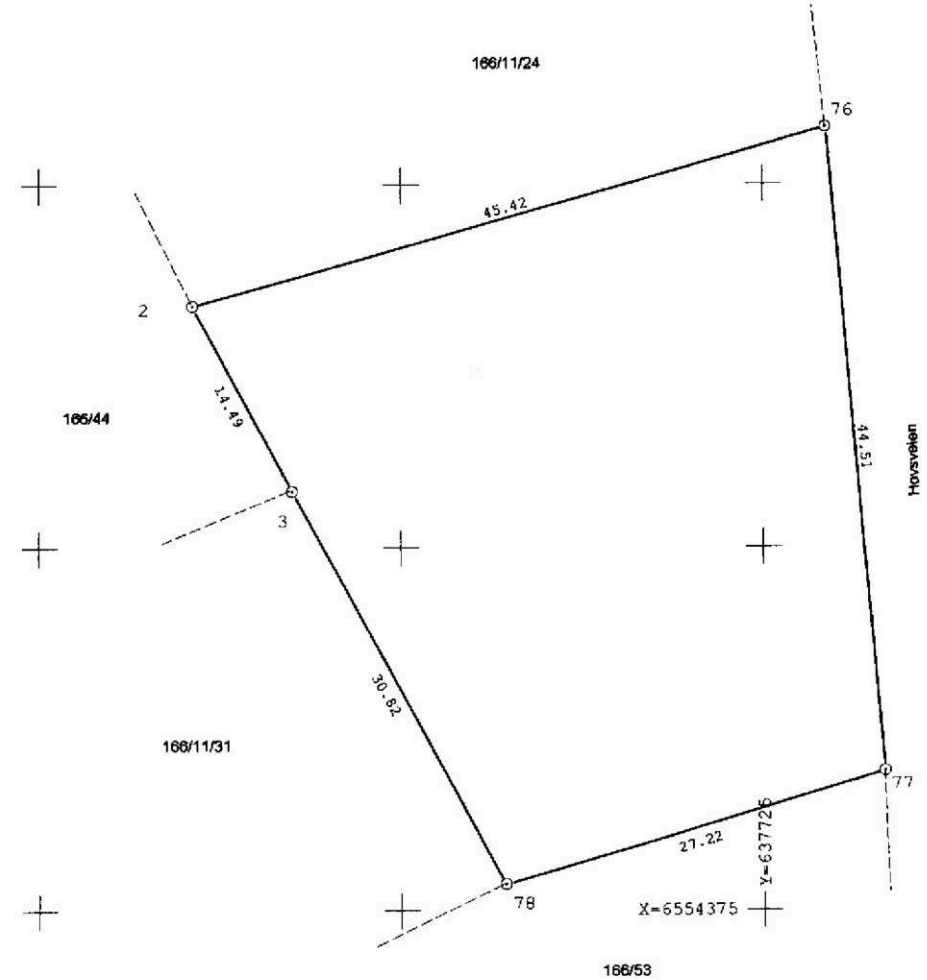
| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| | | |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1: 500 | 1598.3 m² |

# MÅLEBREVKART

Jnr
187/08

Målebrev nummer
191/08




| Punkt | Punktbeskrivelse | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 76 | Rør i jord | 6554428.87 | 637729.35 | 44.51 | |
| 77 | Kamjern i jord | 6554384.54 | 637733.36 | 27.22 | |
| 78 | Off. godkj. grensemerke i fjell | 6554376.81 | 637707.26 | 30.82 | |
| 3 | Off. godkj. grensemerke i fjell | 6554403.87 | 637692.49 | 14.49 | |
| 2 | Off. godkj. grensemerke i sten | 6554416.62 | 637685.61 | 45.42 | |

# Halden kommune

# REGULERINGSBESTEMMELSER

for

# FORTAU LANGS HOVSVEIEN

## detaljregulering

| | |
|---|---|
| Bestemmelsene er datert: | 19.04.2018 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene: | 07.02.2019 |
| Dato for kommunestyrets vedtak: | |

**§1 Planens avgrensing**

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Plankartet er delt i 2 kartblad (nord og syd), størrelse A0 i målestokk 1:1000.

**§2 Reguleringsformål,** jfr. plan og bygningsloven § 12-5

**1. Bebyggelse og anlegg**

- ***Boligbebyggelse***
- ***Lekeplass***

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- ***Kjøreveg***
- ***Avkjørsel/ felles adkomst***
- ***Fortau***
- ***Annen veggrunn – grøft***
- ***Holdeplass***

**§3 Hensynssoner,** jfr. plan og bygningsloven § 12-6

***H-140 Frisiktsone***

**§4 Fellesbestemmelser**

Det skal være universell utforming av fortau, ventesoner, samt fotgjengerovergangen i nord og ved Soldatveien.. Dette gjelder også avkjørsler fra enkelt-eiendommer på vestsiden av veien. Statens vegvesen sin Håndbok V139 legges til grunn for utformingen.

Støybelastning i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2012

**§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – *Kjøreveg***
Hovsveien (o_KV1) er regulert med 6m kjørebane + 1m veiskulder på østre side.

Felles avkjørsler (f_FA) og avkjørsler (f_A) skal langs veien vestre side anlegges med innkjøringssten.

**§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – *Fortau***
Fortau er regulert på Hovsveiens vestre side, i 3m bredde med fast dekke. Felles avkjørsler (f_FA) og avkjørsler (f_A) fra boligeiendommer skal ikke komme i konflikt med fremkommeligheten på fortauet. Utforming av avkjørsler skal være i henold til Håndbok V139.

**§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – *Annen veggrunn - grøntareal***
Sideareal skal nyttes til grøft for mottak og bortleding av overvann fra kjøreveg, samt areal for snø ved snøbrøyting. Der det blir fyllinger eller skjøringer, skal dette plastres og istandsettes på en god og estetisk akseptabel måte.

**§8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – *Holdeplass***
Arealet er avsatt slik at barn og voksne kan benytte dette som venteareal ved kantstopp for buss. Arealet skal ha fast dekke, og være universelt utformet. Leskur er tillatt oppsatt på dette arealet utenfor eventuell frisiktsone.

**§9 Hensynssoner**
I frisiktsoner H-140 skal det ikke være sikthinder målt 0,5m over tilliggende veiers plan.
Frisiktsoner fra felles avkjørsel er 6x45m. Frisiktsoner fra avkjørsler er 4x20m.
Frisiktsoner måles i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.

**§10 Rekkefølgebestemmelser**
Opparbeidelse av holdeplassene (o_HP1-2), samt terrengbehandling/ tilsåing av annen veggrunn – grøntareal skal skje samtidig med opparbeidelsen av nytt fortau samt sideforskyvninger av Hovsveien (o_KV1).

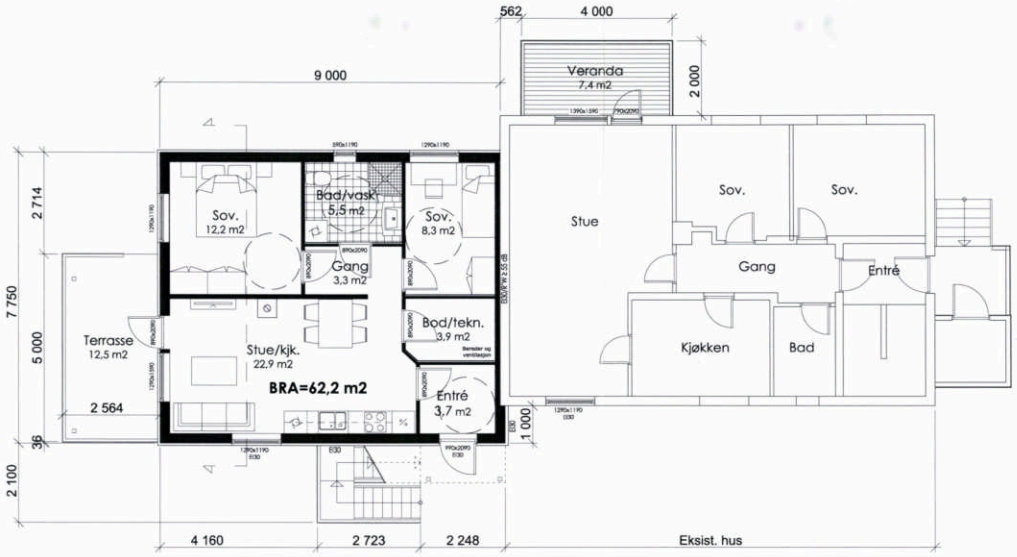
**§11 Eieform**
Kjøreveg o_KV1 (Hovsveien, Vekterveien, Soldatveien og Fiskeklevveien) er offentlige. Fortau samt holdeplasser er offentlige.
Sideareal/ grøfter inntil fortau, holdeplass og kjøreveg er offentlige.
Felles avkjørsler (merket f_FA) og avkjørsler (merket f_A) er felles for den/ de eiendommer som støter til dette arealet.

Utarbeidet av:

Halden Arkitektkontor AS

**E1**

MOTTATT
9 SEPT 2016
H.1.f




PLAN 1. ETG.

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

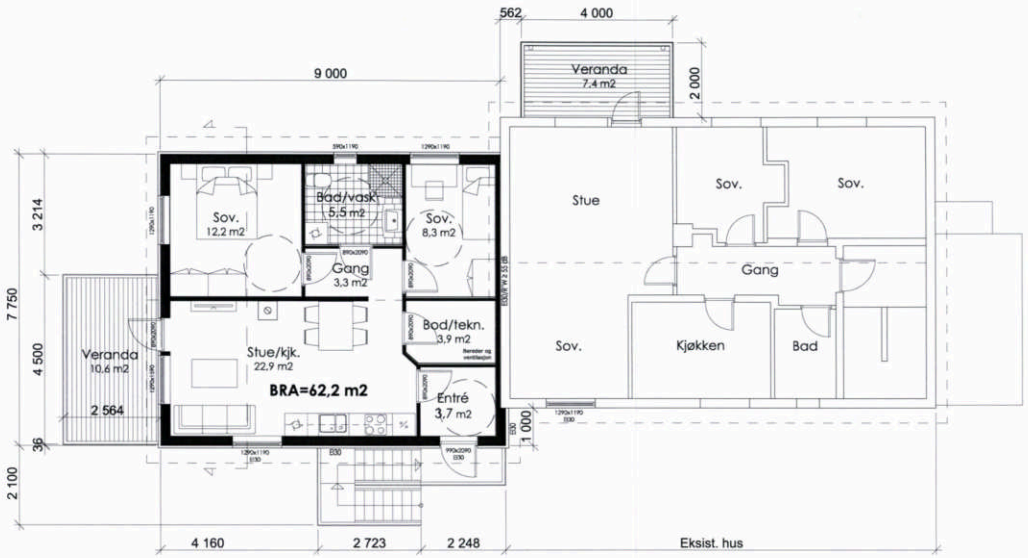
**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| | |
|---|---|
| Plan 1. etg. | Tegning A-1 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

**E2**

MOTTATT
9 SEPT 2016
H.A.I




PLAN 2. ETG.

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

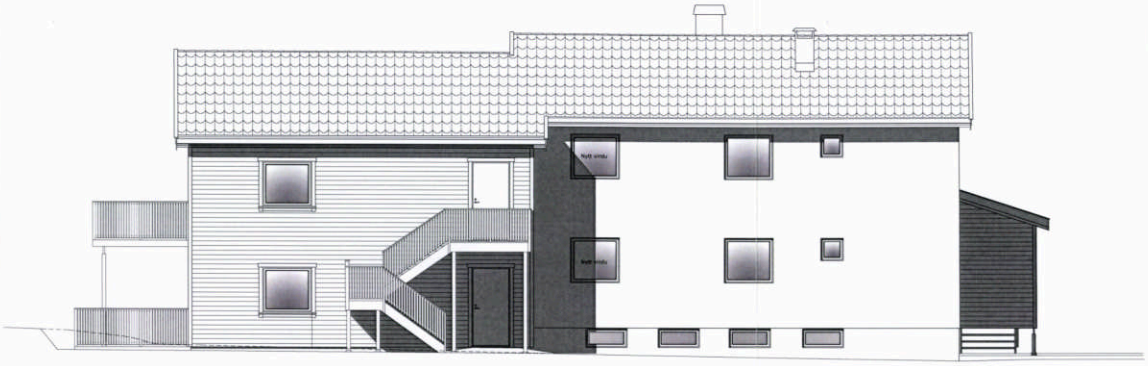
**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

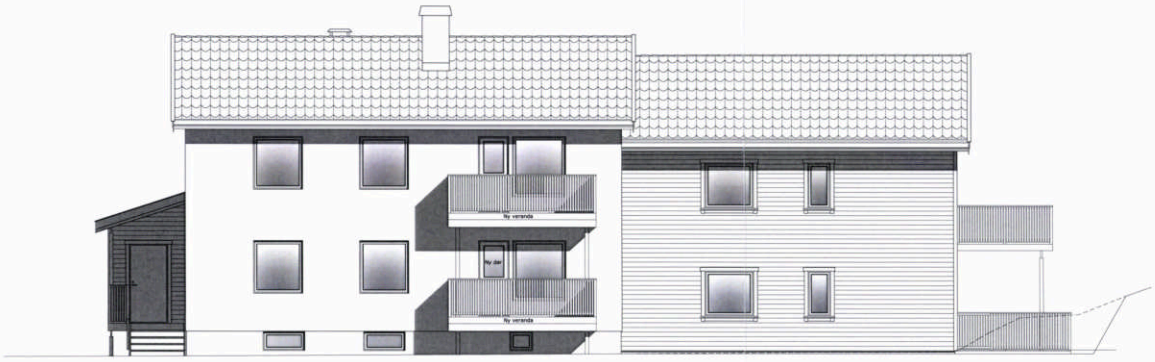
| | |
|---|---|
| Plan 2. etg. | Tegning A-2 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

MOTTATT
9 SEPT 2016

E3



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

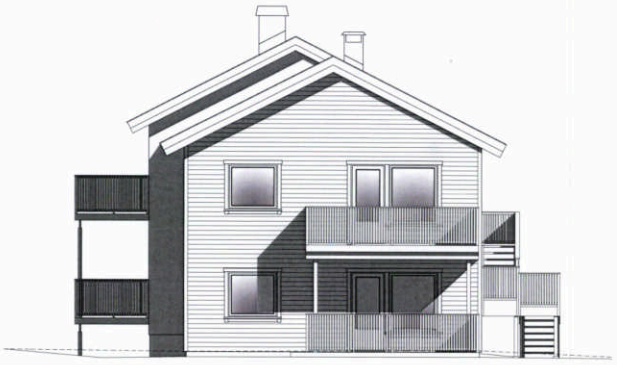
**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| | |
|---|---|
| Fasader mot øst og vest | Tegning A-3 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

E4

MOTTATT
9 SEPT 2016
H.A.P



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

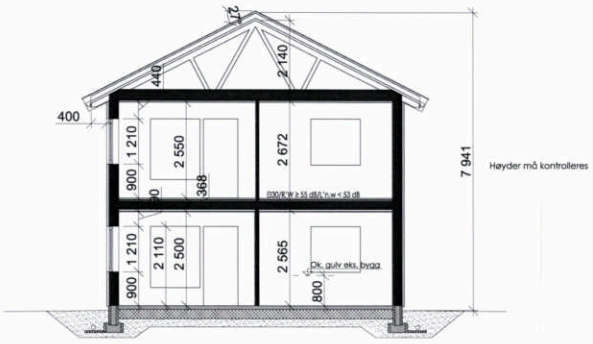
**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| | |
|---|---|
| Fasader mot øst og vest | Tegning A-4 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

E5

MOTTATT
9 SEPT 2016
H.A.L




SNITT

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

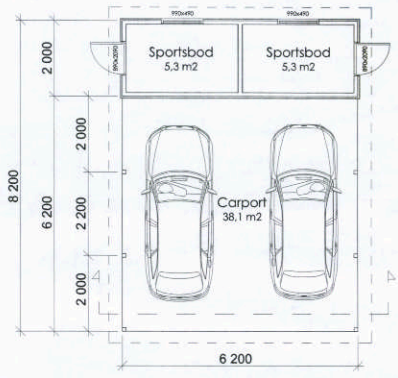
**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

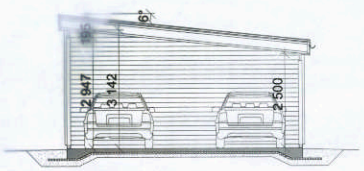
| | |
|---|---|
| Snitt | Tegning A-5 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

E6

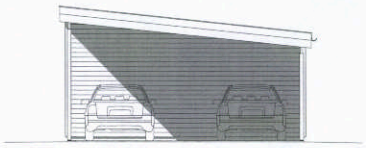
MOTTATT
9 SEPT 2016



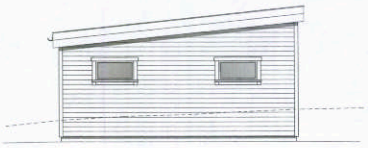

PLAN



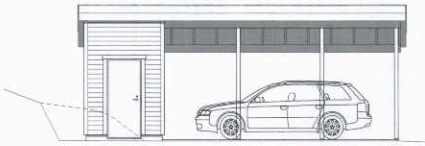

SNITT



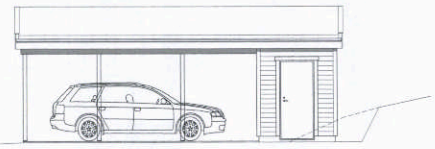
FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST

**CARPORT**

**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

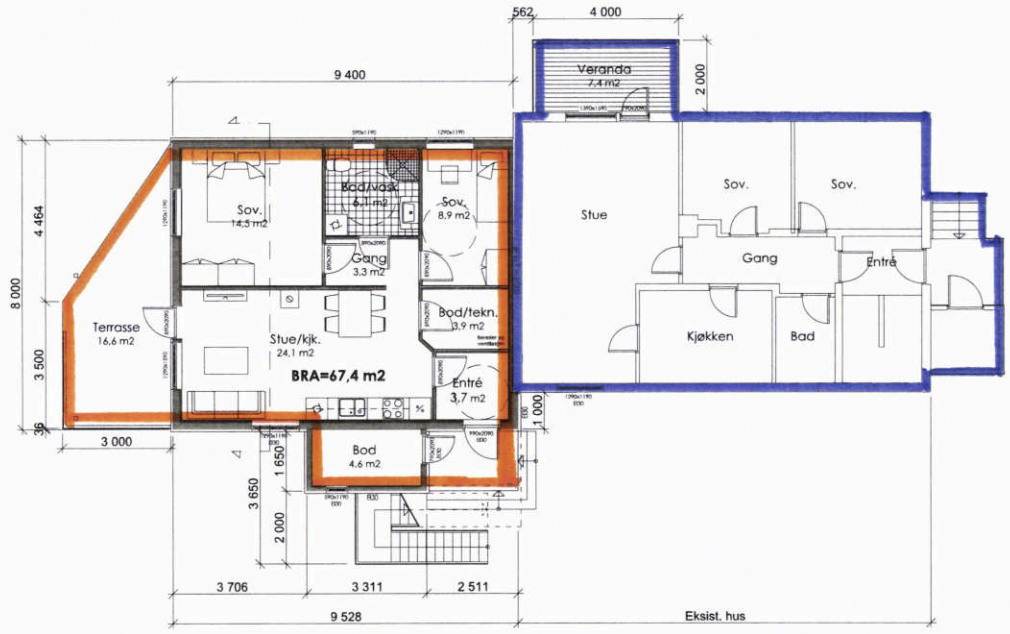
**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| | |
|---|---|
| Plan, snitt, fasader | Tegning A-6 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

E1

Snr. 1

Snr. 2




PLAN 1. ETG.

| | | |
|---|---|---|
| Rev. B | Løfteplattform utgår, utv. boder tilkommer, endret bredde og lengde tilbygg, tilbygg løftet så møne flukter med eks. møne, verander endret, trappeløsning endret. | 05.03.2018 |
| Rev. A | Løfteplattform med ny trappeløsning | 06.12.2016 |

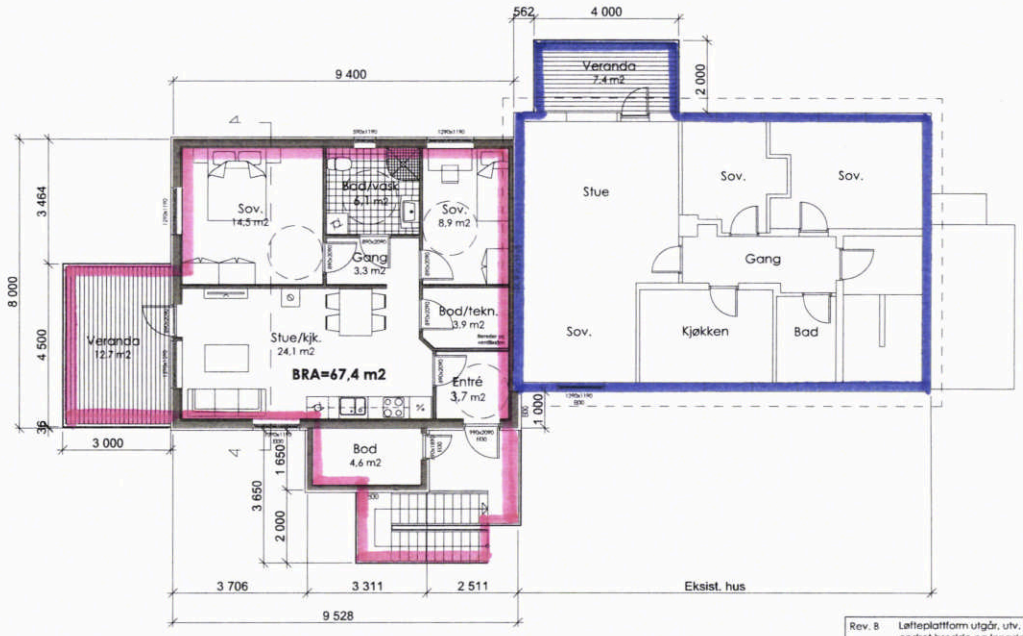
**TILBYGG OG FASADEENDRING**

**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| | |
|---|---|
| Plan 1. etg. | Tegning A-1 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

**E2**




Snr. 1

Snr. 3

PLAN 2. ETG.

| | | |
|---|---|---|
| Rev. B | Løfteplattform utgår, utv. boder tilkommer, endret bredde og lengde tilbygg, tilbygg løftet så møne flukter med eks. møne, verander endret, trappeløsning endret. | 05.03.2018 |
| Rev. A | Løfteplattform med ny trappeløsning | 06.12.2016 |

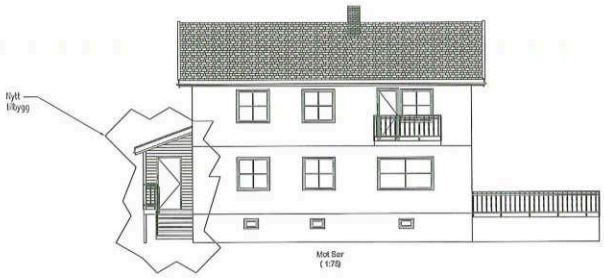
**TILBYGG OG FASADEENDRING**

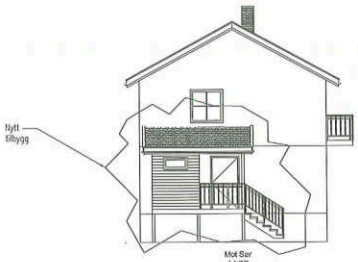
**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

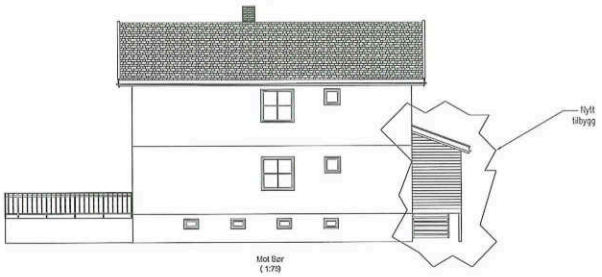
**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

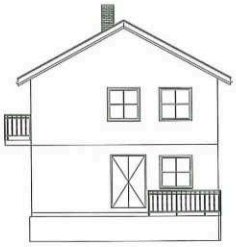
| | |
|---|---|
| Plan 2. etg. | Tegning A-2 |
| M=1:100 | Dato: 05.12.2016 |

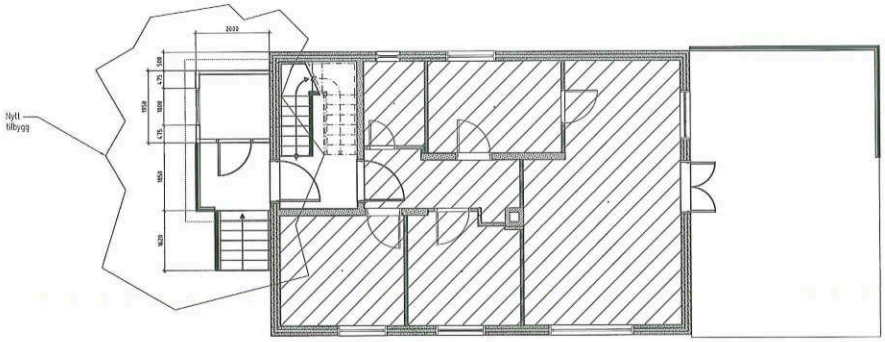
All rights reserved. Pending on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 21.05.2014 | JJ | | 1:50 / 1:75 | |

Tilbygg hus Gnr.: 166 Bnr.: 74
Veronika Brattli
Hovsvelen 54, 1769 Halden

001 Fasader og plan

Byggmester Jan Brattli AS
Wyller Lambles vei 12
4300 Sandnesjøen
Tlf 75 04 02 10/40 870 869



AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN




BYA.: 144,38 m²
BRA. 1. etg.: 82,3 m²
BRA. 2. etg.: 79,2 m²

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato: 30.05.2014 | Konstr./Tegnet: JJ | Godkjent: | Målestokk: 1:250 |
| Prosjektsonefode: | Tracet: | Standkontr: | |

Byggmester Jan Brattli AS
Øyvind Lambes vei 12
3800 Sandnessjøen
Tlf: 75044312 Mob: 07013690

Tittel:
Tilbygg hus Gnr: 166 Bnr:74
Veronika Brattli
Hovsveien 54, 1769 Halden

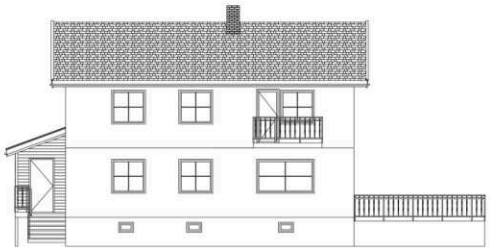
Erstatning for: | Erstattet av:

Tegningsnummer:
002 Situasjonsplan

Henvisning | Beregning

of its contents not permitted without written authorization.

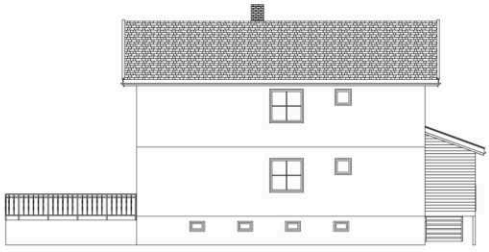
All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



Mot Sør
( 1:75)



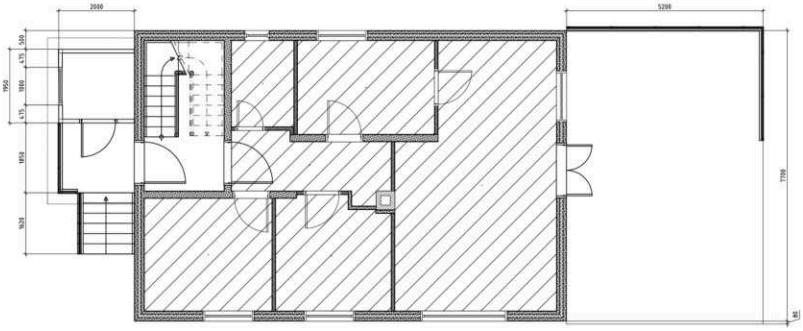
Mot Sør
( 1:75)



Mot Sør
( 1:75)



Mot Sør
( 1:75)




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato: 21.05.2014 | Format / Papir: JJ | Godkjent: | Målestokk: 1:50 / 1:75 | Ruggmester Jan Brattli AS Øvsted Lambøe vei 12 4900 Sandnessjøen Tlf. 75060212 Mob. 95910840 |
| Tittel: Tilbygg hus Gnr.: 166 Bnr.: 74 Veronika Brattli Hovsveien 54, 1769 Halden | | | | Endringsdato: Endringer av: |
| Revisjon: | Revisjon: | | Tegningsnummer: 001 Fasader og plan | |

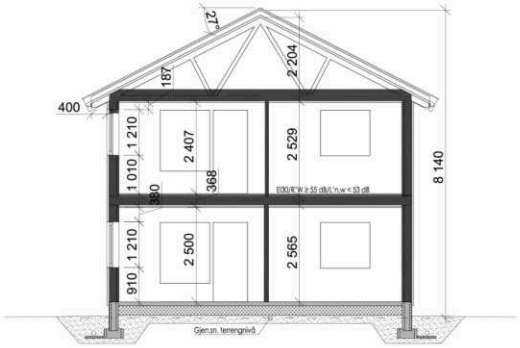


AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN

# E4



FASADE MOT NORD




SNITT



FASADE MOT SØR

| | | |
|---|---|---|
| Rev. C | Snitt | 08.04.2018 |
| Rev. B | Løfteplattform utgår, utv. boder tilkommer, endret bredde og lengde tilbygg, tilbygg løftet så møne flukter med eks. møne, verander endret, trappeløsning endret. | 05.03.2018 |
| Rev. A | Løfteplattform med ny trappeløsning | 06.12.2016 |

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| | |
|---|---|
| Fasader mot øst og vest, snitt | Tegning A-4 |
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

# E1




PLAN 1. ETG.

| Rev. A | Løfteplattform med ny trappeløsning | 06.12.2016 |
|---|---|---|

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| Plan 1. etg. | Tegning A-1 |
|---|---|
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

**E2**




PLAN 2. ETG.

| Rev. A | Løfteplattform med ny trappeløsning | 06.12.2016 |
|---|---|---|

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| Plan 2. etg. | Tegning A-2 |
|---|---|
| M=1:100 | Dato: 05.12.2016 |

# Halden kommune

Byggesak

Jan Brattli As
PB 11
8801 SANDNESSJØEN

Att. Jan Brattli

| Deres ref: | Vår ref: | Arkivkode: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2014/3588-7 | 166/0074 | Lene Cathrine Ouren, | 16.09.2014 |

## FERDIGATTEST

**Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 5.8.2014, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.**

| *Ferdigattest er gitt for* | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendommen / adresse: | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
| **Hovsveien 54, 1769 HALDEN** | **166** | **0054** | | |

| *Spesifikasjon* | | |
|---|---|---|
| Tiltakets art | | |
| **Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m², BYA=8m² og BRA=3,3 m²** | | |
| Vedtak fattet av: | Vedtak dato | Vedtaksnr |
| Enhet for Plan, Byggesak og Geodata | 12.6.2014 | 2014/39 |

***Merknader***

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

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent av*
Stine Lerhol
fagleder

Lene Cathrine Ouren
byggesaksbehandler

Kopi til:
Siri Lindberg — Økonomi og plan
Mona Bech — Økonomi og plan
Mona Øraas — Geodata

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### KLAGEORGAN
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

### KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

### KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:
- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

### UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

### KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

# Halden kommune

Byggesak

Marius Hansebråten
Heiaveien 39
1880 EIDSBERG

| Deres ref: | Vår ref: | Arkivkode: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2016/5001-24 | 166/0074 | Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21 | 27.11.2018 |

## FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 22.11.2018 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for ny horisontaldelt tomannsbolig som tilbygg til eksisterende bolig samt mindre fasadeendring av eksisterende bolig. Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny carport/bod. Bebygd areal (BYA) ny bebyggelse er 152 m$^2$ inkl. carport. Bruksareal(BRA) pr. nye boenhet er 62 m$^2$ BRA, for 1. og 2. etasje.**

| Adresse: | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|---|
| Hovsveien 54 A, 1769 HALDEN | 166 | 0074 | | 2 og 3 |

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 02.02.2017, vedtaksnr: 2016/298.

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

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

**Avfallsbeholder**
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

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

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

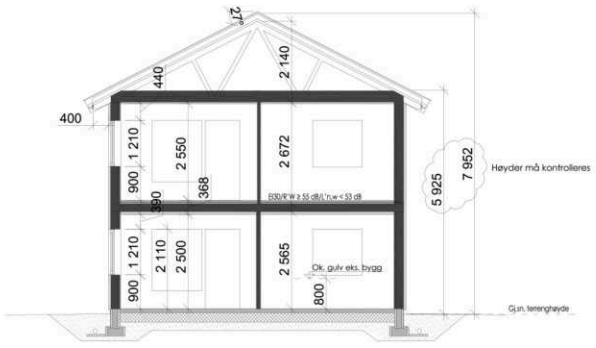
Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Kopi til:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Mona Bech | | | | Økonomi og plan |
| Ingeniørfirmaet Knobel AS | Hofgårdløkkveien 6 | 1777 | HALDEN | |
| Willy Elders | | | | Miljø og landbruk |
| Mona Øraas | | | | Geodata |
| Per Olaussen | | | | Renovasjon |
| Siri Lindberg | | | | Økonomi og plan |
| Marit Nilsen | | | | Kommunalteknikk |
| Kawa Sadeq | | | | Kommunalteknikk |

# E5




SNITT

| Rev.: Gesimshøyde, korr. mønehøyde | Dato: 20.10.16 |
|---|---|

**TILBYGG OG FASADEENDRING**

**Eiendom**
Gnr. 166 Bnr. 74
Hovsveien 54
1769 Halden

**Tiltakshaver**
Kristin Jacobsen
Likollveien 15
1781 Halden

| Snitt | Tegning A-5 |
|---|---|
| M=1:100 | Dato: 10.03.2016 |

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL**
**BEBYGGELSESPLAN FOR**

# Bueveien

## HALDEN KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg dato: 21.11.2005 sak nr.: PS 116/05

---

## §1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunens faste planutvalg kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

**BYGGEOMRÅDER**, herunder formål for;
Konsentrert småhusbebyggelse

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**, herunder formål for;
Fortau

**FELLESOMRÅDER**, herunder formål for;
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles gårdsplass
Felles lekeplass

## §2. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.1)

2.1 Områdene skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates innredning av boligrom i loftsetasje. Sokkeletasje tillates der terrenget gir mulighet for dette. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 37 grader, med mørkt ikke-reflekterende materiale.

2.2 På tomtene 1, 2A, 2B, 2C, 3, 4A, 4B, 5, 6A, 6B, 7, 8A og 8B skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg, og gesimshøyden skal ikke overstige 4,5m eller 5,5m for hus med sokkeletg. Mønehøyden skal ikke overstige 8m eller 9m for de samme hustypene. Høydene måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningene kan kjedes to og to i tomtegrense.

2.3 Byggeområdet mellom felles gangareal og fortau/ Hovsveien kan bebygges med bygninger for leiligheter i flere etasjer tilpasset terrenget. Gulvplan for øverste etasje skal være i nivå med planert terreng mot vest (småhusbebyggelsen). Bebyggelsen er fastsatt eksakt med omriss av planlagte bygg på plankartet, merket B1 og B2. BYA=35%. Ved beregning av BYA inngår byggeområdene, felles avkjørsel, felles gårdsplass og felles gangareal. Det smale byggeområdet mellom Hovsveien og felles gårdsplass og avkjørsel tillates ikke bebygget.

2.4 For øvrige tomter (1, 2A, 2B, 2C, 3, 4A, 4B, 5, 6A, 6B, 7, 8A og 8B) er tillatt bebygd areal BYA = 30%. Plassering av garasjer og eventuelle uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for boligene. I tillegg til skal garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn for tomtene 1, 2A, 2B, 2C, 3, 4A, 4B, 5, 6A, 6B, 7, 8A og 8B. Garasje/ uthus skal her være i 1 etg. og samlet grunnflate for garasje og uthus skal ikke overstige 30 m$^2$. Materialvalg, form og farge skal tilpasses bolighuset. Garasje med innkjøring parallelt med vegen tillates oppført inntil 2m fra regulert vegkant.

## §3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.3)

3.1 Fortauet skal opparbeides etter kommunal standard.

## §4. FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.7)

4.1 Felles avkjørsel til Hovsveien er felles for B1 og B2, og skal opparbeides i henhold til kommunal avkjørselsnorm. Stigningsforhold ca. 1:10, og frisikt 5x75m. Avkjørsel skal flates ut i bunnen av bakken, slik at kjøretøy blir stående horisontalt ved utkjøring til Hovsveien.

4.2 Felles avkjørsel til Bueveien er felles for tomtene 1, 2A, 2B, 2C, 3, 4A, 4B, 5, 6A, 6B, 7, 8A og 8B.

4.3 Felles gangareal og felles gårdsplass er felles for B1 og B2. På felles gårdsplass er det tillatt å oppføre carporter eller garasjer. Felles gårdsplass skal ligge anslagsvis 4-5m over Hovsveien, slik at felles avkjørsel får akseptable stigningsforhold (jfr. 4.1). For å oppnå dette tillates også terrassering av fellesområdene.

4.4 Felles lekeplasser er felles for alle tomter på feltet. Lekeplassene skal være opparbeidet i takt med første innflytting på feltet, og skal være inngjerdet.

Rev. §§ 1.3, 2.3, 2.4, 3 og 4  04.11.05, EEK
Rev. §§ 4.3, 26.10.05, EEK
Rev. 17.08.05, EEK
24.05.05, EEK
**HALDEN ARKITEKTKONTOR as**

Skatteetaten

Dato
30.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTIN FARSTAD LØKEN
GRIMSRØDHØGDA 51 H0101
1786 HALDEN

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3101 HALDEN**

Gnr 166 Bnr 74 Fnr 0 Snr 1

**Eiendommens adresse:**

Hovsveien 54, 1769 HALDEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 518 367 |
| Som sekundærbolig: | kr 2 073 469 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Hovsveien 54

Nabolaget Hov - vurdert av 37 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Halden Montessoriskole (1-10 kl.)<br>71 elever, 6 klasser | 23 min<br>1.6 km | |
| Kongeveien skole (1-7 kl.)<br>520 elever, 21 klasser | 5 min<br>2.5 km | |
| Os skole (1-7 kl.)<br>241 elever, 15 klasser | 7 min<br>3.9 km | |
| Risum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>376 elever, 16 klasser | 17 min<br>1.3 km | |
| Halden vgs - avd. Risum<br>400 elever | 4 min<br>2.2 km | |
| Halden vgs - avd. Porsnes<br>1200 elever, 61 klasser | 6 min<br>3.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Bø planteskole<br>Linje 301 | 2 min<br>0.1 km | |
| Halden stasjon<br>Linje RE20 | 5 min<br>2.6 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Hovsveien Fus barnehage (1-5 år)<br>72 barn | 5 min<br>0.4 km | |
| Festningsgata Menighets barnehage ..<br>32 barn | 25 min<br>2 km | |
| Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 4 min<br>2.5 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Risum | 20 min |
| Kiwi Risum | 24 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Tista Senter | 5 min |
| Apotek 1 Ørnen Halden | 4 min |
| Halden Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Folkvang skole | 8 min |
| Lekeplass | 14 min |
| Spenst Halden avd. Høvleriet | 5 min |
| Nivå Trening | 5 min |

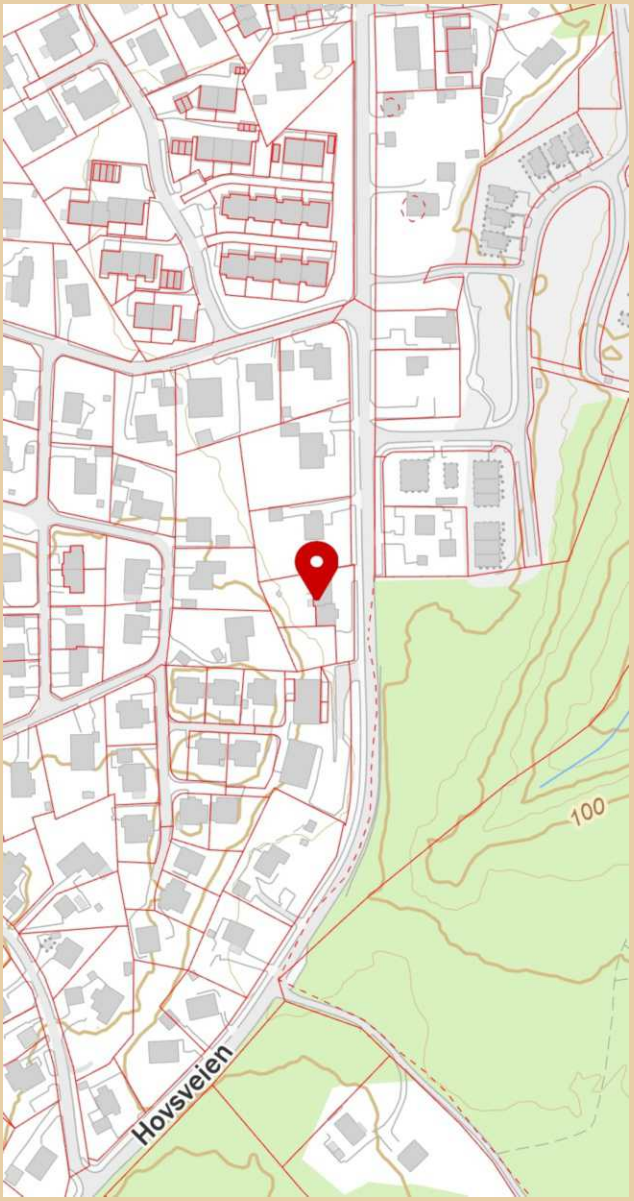
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Trafikk**
Lite trafikk 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

## 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 2025

# 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:**
Hovsveien 54, 1769 Halden
Gnr. 166, Bnr. 74, Snr. 1, Halden kommune.

**Oppdragsnummer:**
147250009


**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.

---