PRIVATMEGLEREN
HALDEN

GAMLE KONGEVEI 15

Vedlegg

Selger egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Etakst

Energiattest

Grunnbok

Seksjonering

Vedtekter

Opplysninger Halden kommune med tegninger

Ligningsverdi

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Ikke mottatt

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse, takstmann

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250022

Selger 1 navn
Ingrid Hoem

Gateadresse
Gamle Kongevei 15

Poststed	Postnr
BERG I ØSTFOLD	1789

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250022

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250022

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147250022

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid hoem	c2aa7dd7eb61ce430f250acf904ab210676609fc	30.04.2025 12:26:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 147250022

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Gamle Kongevei 15
1789 Berg i Østfold



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 01/05/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT ™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT ™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:4, Bnr: 131
Hjemmelshaver:	Ingrid Hoem
Seksjonsnr:	5
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	222 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	G-620 - Leiren bebyggelsesplan. Konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	25 664,22 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Ingrid Hoem
Tilstede under befaringen:	Ingrid Hoem, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert gårdsplass. Hellelagt parti ved inngang. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet tomt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vinduer og terrassedør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2017. Ytterdør med 2-lags glass fra 2017. Dør til bod fra byggeår. Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Kaldt loft over 1.etg. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand i henhold til alder og byggemåte, men det er påvist enkelte ufagmessige detaljer og utførelse for flere bygningsdeler og dette er ytterligere beskrevet i egne vurderinger med tilstandsgrader for de respektive bygningsdelene.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler i entré, bad og bod/vaskerom.
-Vedfyring i lukket vedovn.
-Luft til luft varmepumpe som opplyses å være montert i 2019.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslukningsapparat plassert på soverom ved entré.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligens FDV-dokumentasjon
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: malt platekledning, mdf-panel, fliser
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN: malt platekledning, mdf-panel, parkett
2 SOVEROM: malt platekledning, mdf-panel, parkett
BOD/VASKEROM: malt platekledning, mdf-panel, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje i henhold til alder.
-Punktvis knirk i parkett.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 8mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

BOD/VASKEROM:
-Vaskemaskin er plassert i teknisk bod og her er det sluk som lekkasjesikring. Rommet hovedfunksjon er ikke vasking og dette vurderes derfor ikke som ett våtrom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eier opplyser om:

2019:
-Montert luft til luft varmepumpe. Dokumentasjon fra Elektrikertjenesten Halden AS fremvist.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	63	5		23	63	5
SUM BYGNING	63	5		23	63	5
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, kjøkken/stue, 2 soverom, teknisk bod/vaskerom.

BRA-e:

Sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde bolig: 2,43-2,45 meter.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

01/05/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
Bygget står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

-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.
-Normalt ved byggemåte som på denne boligen så er det komprimerte og drenerende masser under bygget.

Merknader:
-Det er ikke montert skjøtestykker på ringmurselementer og det er påvist en større skade på en plate ved inngang. Dette kan føre til varmetap og redusert motstandsdyktighet mot vann og utbedring/tetting anbefales

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det er etablert asfalt, plen og terrasse mot bygget. Kontroll av fallforhold langs hele boligen kunne ikke gjøres. Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Vann fra taknedløp ledes ut på terreng nære boligen.

Merknader:
-Terrenget er etablert høyt og nære kledning. Dette kan gi økt fuktpåvirkning på nedre del av vegger, spesielt der taknedløp ledes ut på grunn nære vegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
-Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.

Merknader:
-Deler av kledning ligger nære terreng og dette kan gi økt fuktpåvirkning på nedre deler av vegger. Det ble påvist flere sprukne bord som følge av dette.
-Stedvis er spiker slått gjennom bordenes overflate og dette gir økt fuktopptrekk i trevirket.
-Overnevnte forhold gjør at det kan påregnes noe hyppigere vedlikehold for at forventet levetid skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2017. Ytterdør med 2-lags glass og tett boddør av samme alder.

-Vinduer fungerer normalt ved åpning/lukking
-Karmer, rammer og omramming er fremstår i normal stand i henhold til alder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ytterdør og sidefelt på terrassedør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.
-Beslag under terrassedør har ikke godt fall og dette sammen med liten høydeforskjell mellom gulv inne og ute gir risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Kaldt loft over 1.etg.

-Spalter i takutstikk og ytre deler mot skråtak på loft gir normal lufting gjennom kaldt loft.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte.

Merknader:
-Se punkt 5.1 Loft for vurdering av innvendige observasjoner.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2017

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av su-takplater og tekking av betongtakstein. Carport og bod er tekket med sveiset asfaltbelegg. Inspisert fra bakkeplan, loft og gardintrapp i takfot. Ingen stige tilgjengelig for forsvarlig adkomst på tak.

Merknader:
-Ved gjennomføringen for avløpslufting og ett felt på tak ved yttervegg mot terrassesiden så er det tegn til muggdannelser. Det kan ikke fastslås om dette kommer av kondens pga luftlekkasjer fra oppvarmet rom eller ytre utettheter på taket og ytterligere undersøkelser anbefales ved nedbør samt ved større temperaturforskjeller ute og inne
-Overgang fra kledning på gavlvegg til tekking over carport er ikke utført med beslag og dette gir økt risiko for vanninntrengning.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det er gulv for lagring på deler av loftet.

Merknader:
-Ved gjennomføringen for avløpslufting og ett felt på tak ved yttervegg mot terrassesiden så er det tegn til muggdannelser. Det kan ikke fastslås om dette kommer av kondens pga luftlekkasjer fra oppvarmet rom eller ytre utettheter på taket og ytterligere undersøkelser anbefales ved nedbør samt ved større temperaturforskjeller ute og inne.
-Kanaler for ventilasjon går gjennom tak der det ligger gips for hindring av brannspredning og dette er ikke ideelt. Mangelfull prosjektering/utførelse.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSE 23m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger nære terreng.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er noe merkbar fjæring ved gange på terrassen og dette indikerer noen mangelfull understøtting.
-Gulvbord ligger tett og begrenser avrenning av overflatevann. Dette samt manglende overflatebehandling har gitt slitasje på gulvet. Vedlikehold kan påregnes.
-Det er liten høydeforskjell mellom gulv ute og inne ved døren og dette gir økt risiko for vanninntrengning.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og mdf-panel i taket.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap. Høyskap med slett front ved dusj
-Dusjkabinett
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Det er noen merker samt dels åpne skjøter i himling. Materialet er lite fuktbestandig og svelling kan oppstå over tid ved høy luftfuktighet.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør og det er jevnt fall tilnærmet 1:50 i 80cm ut fra sluk der måling kunne utføres og det ble ikke målt motfall for øvrig. Krav som gjaldt ved byggeår får at bruk- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:
-Fastmontert innredning og toalett gjør at dusjkabinett ikke kunne flyttes så mye og kontrollen av fallforhold må anses som stikkprøvekontroll.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett,

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-Det er fremvist FDV-dokumentasjon for tettesjikt og i tillegg skal det ha vært utført uavhengig kontroll av dette ved oppføring av boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ved rørgjennomføring under servant er det tegn til mangelfull tetting og dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Siden dusjkabinett ikke kan flyttes nok pga fastmontert utstyr/innredning så er sluket lite tilgjengelig for rengjøring. Jevnlig rengjøring er viktig slik at sluk ikke tettes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryseskap
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert.

Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell og med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:
-Noe mer slitasje enn normalt i skap under kum.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannforsyning i plastrør som rør-i-rør system. Avløpsrør og sluk i plast.

-Stoppekran plassert i teknisk rom/vaskerom fungerer ved test på befaring.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut i teknisk rom/vaskerom hvor det er sluk.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner.
-Lufting av avløp ført over tak. Staking/rensing kan utføres fra sluk.

Merknader:
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2017

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra byggeår 2017. Plasser i rom med sluk og tegn til vanntett gulv. Lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2019.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ikke dokumentert.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og teknisk rom/vaskerom. Tilførsel av friskluft til øvrige rom.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Overstrømningsmulighet er ivaretatt med spalter under dører.
-Det opplyses at filter skiftes jevnlig.

Merknader:
-Alder på anlegget tilsier at det kan planlegges rengjøring av kanaler for å opprettholde normal forventet levetid og optimal drift.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer og 11 kurser inkludert hovedsikring. Måler og overspenningsvern plassert i utvendig skap. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Montering av varmepumpe. Utført av Elektrikertjenesten Halden AS, datert 05.11.2019.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring og FDV-dokumentasjon for installasjonen i boligen ved byggeår. Alle installasjoner av el-anlegg utført etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Dokumentasjon bør fremskaffes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER/SIKKERHET:
-Planløsning og bruk av rommene samsvarer med tilsendte tegninger fra byggesaksarkivet.
-Det er ikke montert snøfangere på taket. Takvinkel, overflate på tekking og krav ved byggeår tilsier at dette burde vært montert som sikring mot nedfall av snø og is der personer kan oppholde seg på undersiden.
-Boligen har alle romfunksjoner på inngangsplanet og skal oppfylle krav for tilgjengelig bolig. Terskel ved ytterdør for høy i henhold til krav for tilgjengelig bolig.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt for oppføring av totalt 14 boenheter fordelt på 7 tomannsboliger. Gamle Kongevei 7 – 33. Datert 27.11.2019.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er ikke montert skjøtestykker på ringmurselementer og det er påvist en større skade på en plate ved inngang. Dette kan føre til varmetap og redusert motstandsdyktighet mot vann og utbedring/tetting anbefales
1.3	Terrengforhold
	-Terrenget er etablert høyt og nære kledning. Dette kan gi økt fuktpåvirkning på nedre del av vegger, spesielt der taknedløp ledes ut på grunn nære vegg.
2.1	Yttervegger
	-Deler av kledning ligger nære terreng og dette kan gi økt fuktpåvirkning på nedre deler av vegger. Det ble påvist flere sprukne bord som følge av dette. -Stedvis er spiker slått gjennom bordenes overflate og dette gir økt fuktopptrekk i trevirket. -Overnevnte forhold gjør at det kan påregnes noe hyppigere vedlikehold for at forventet levetid skal opprettholdes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Ytterdør og sidefelt på terrassedør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. -Beslag under terrassedør har ikke godt fall og dette sammen med liten høydeforskjell mellom gulv inne og ute gir risiko for vanninntrenging.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Ved gjennomføringen for avløpslufting og ett felt på tak ved yttervegg mot terrassesiden så er det tegn til muggdannelser. Det kan ikke fastslås om dette kommer av kondens pga luftlekkasjer fra oppvarmet rom eller ytre utettheter på taket og ytterligere undersøkelser anbefales ved nedbør samt ved større temperaturforskjeller ute og inne -Overgang fra kledning på gavlvegg til tekking over carport er ikke utført med beslag og dette gir økt risiko for vanninntrengning.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Ved gjennomføringen for avløpslufting og ett felt på tak ved yttervegg mot terrassesiden så er det tegn til muggdannelser. Det kan ikke fastslås om dette kommer av kondens pga luftlekkasjer fra oppvarmet rom eller ytre utettheter på taket og ytterligere undersøkelser anbefales ved nedbør samt ved større temperaturforskjeller ute og inne. -Kanaler for ventilasjon går gjennom tak der det ligger gips for hindring av brannspredning og dette er ikke ideelt. Mangelfull prosjektering/utførelse.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det er noe merkbar fjæring ved gange på terrassen og dette indikerer noen mangelfull understøtting. -Gulvbord ligger tett og begrenser avrenning av overflatevann. Dette samt manglende overflatebehandling har gitt slitasje på gulvet. Vedlikehold kan påregnes. -Det er liten høydeforskjell mellom gulv ute og inne ved døren og dette gir økt risiko for vanninntrengning.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Ved rørgjennomføring under servant er det tegn til mangelfull tetting og dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Siden dusjkabinett ikke kan flyttes nok pga fastmontert utstyr/innredning så er sluket lite tilgjengelig for rengjøring. Jevnlig rengjøring er viktig slik at sluk ikke tettes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ikke dokumentert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

etakst®
02.05.2025 Ref **mx2dr**

OPPDRAGSGIVER
Ingrid Hoem
ihoh0302@hotmail.com
+47 450 55 708

PRIVATMEGLEREN

PRIVATMEGLEREN

Befaring utført 19.03.2025

GAMLE KONGEVEI 15, 1789 BERG I ØSTFOLD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt

GNR 4 BNR 131 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS Svalerød - Røsnæs

Meglers verdivurdering

2 800 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**2 800 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	-	-	-	-	-
Tomt					222,4 m²	

Byggeår	2017
Soverom	2
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	1000

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Kongefaret 29, 1789 Berg I Østfold	21.11.2018	2 733 300	0	2 733 300	2018	100 m²
2	Gamle Kongevei 15, 1789 Berg I Østfold	13.09.2018	2 350 000	0	2 350 000	2017	63 m²
3	Kongefaret 23, 1789 Berg I Østfold	24.01.2018	2 620 000	0	2 620 000	2017	100 m²

En moderne, lettstelt og praktisk bolig på Kongefaret, ikke langt fra idylliske Sponvika. Området er nyetablert og har nærhet til fine turområder ligger meget sentralt plassert både mot Halden og Sponvika og kort vei til E6 mot de øvrige Østfoldbyene og Sverige. Det er barnehage på feltet og området sogner til Berg skole. Kort kjørevei til matbutikker på norsk og svensk side.

Leiligheten har en praktisk planløsning og gjennomgående god, moderne standard. Delikat bad med flislagte overflater med varmekabler i gulv og pen kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Meget energi effektivt med vedovn og varmepumpe i leiligheten.

Innhold: Gang, bad, vaskerom, 2 sov, kjøkken og stue. Carport med bod.

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.

Bjørn-Andrè Hafsrød
PrivatMegleren Halden
bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no
+47 995 33 420

PRIVATMEGLEREN

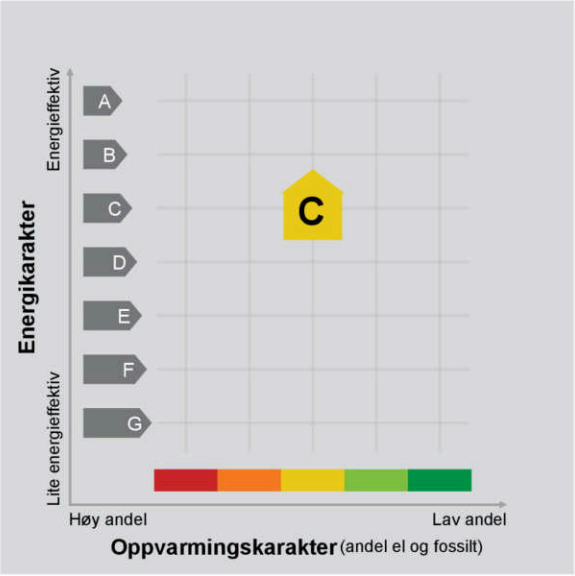
Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Kongevei 15
Postnummer	1789
Sted	BERG I ØSTFOLD
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300559752
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106956
Dato	14.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-energimerking/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 4 Bnr.: 131 Fnr.: Snr.: 5

Adresse(r):

Gateadresse:	Gamle Kongevei 15
Gatenr:	2525
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1789 BERG I ØSTFOLD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:17.03.2025 kl. 13.07

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

2018/1541998-1/200 13.11.2018 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 350 000 Omsetningstype: Fritt salg HOEM INGRID F.NR: 030279

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.

2018/1542001-1/200 13.11.2018 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 350 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

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

2017/893248-1/200 18.08.2017 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 5 Formål: Bolig Tilleggsdel: Grunn Sameiebrøk: 1/14
2020/301931-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 4 BNR: 131 FNR: 0 SNR: 5
2024/652290-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 4 BNR: 131 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GAMLE KONGEVEI 7-33 BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie. Sameiet består av 14 eierseksjoner (boligseksjoner) på eiendommen gnr. 4 bnr. 131 i Halden kommune i henhold til lov om eierseksjoner.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver og eventuell leietaker av seksjon skal meldes styret for registrering.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Jfr. for øvrig lov om eierseksjoner § 25.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 7 – syv – av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

GAMLE KONGEVEI 7-33 BOLIGSAMEIE

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier (hver boligseksjon gir en stemme uavhengig av ant. medlemmer i husstanden). Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn 1 – en – fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

GAMLE KONGEVEI 7-33 BOLIGSAMEIE

§ 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer, hvorav én styreleder og styremedlem(er). Styreleder velges særskilt.

Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøte styrerepresentanter.

§ 11

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 12

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Sameierne/beboerne plikter å følge de eventuelle regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 14

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Jfr. for øvrig lov om eierseksjoner § 26.

§ 15

Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn-Andrè Hafsrød 147250022
Vår referanse: 3729160/26202276
Bestilling: C3 2025-04-15 (5) 32

Dato
15.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
893248	200	18.8.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	4	131	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

epk 17/4164

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602189656
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
960647645	GG PROSJEKT AS		Svinesundsveien 336, 1788 HALDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0101	4	131

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0101	4	131	0	1	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	2	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	3	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	4	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	5	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	6	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	7	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	8	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	9	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	10	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	11	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	12	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	13	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja
0101	4	131	0	14	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 893248 Tinglyst: 18.08.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/893248/200
Uthentet 2025-04-15 09:57

STATENS KARTVERK

* Halden Boligutvikling AS
org.nr. 998 125 529
vedlagt fullmakt.

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
ØST BOLIGPROSJEKT AS	
Adresse: Svinesundsveien 334	
Postnr.: 1788 Poststed: Halden	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 998 125 529 Ref.nr:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0101	HALDEN	4	131		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
960 647 645	GG PROSJEKT AS	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 14 = nevner: 14

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
02.08.2017	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Halden 2.8.2017	Jan-Erik Herft E. fullmakt	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
4	131			HALDEN

Dato | Stempel og underskrift

17.08.2017

Halden kommune

Matrikkelmyndigheten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

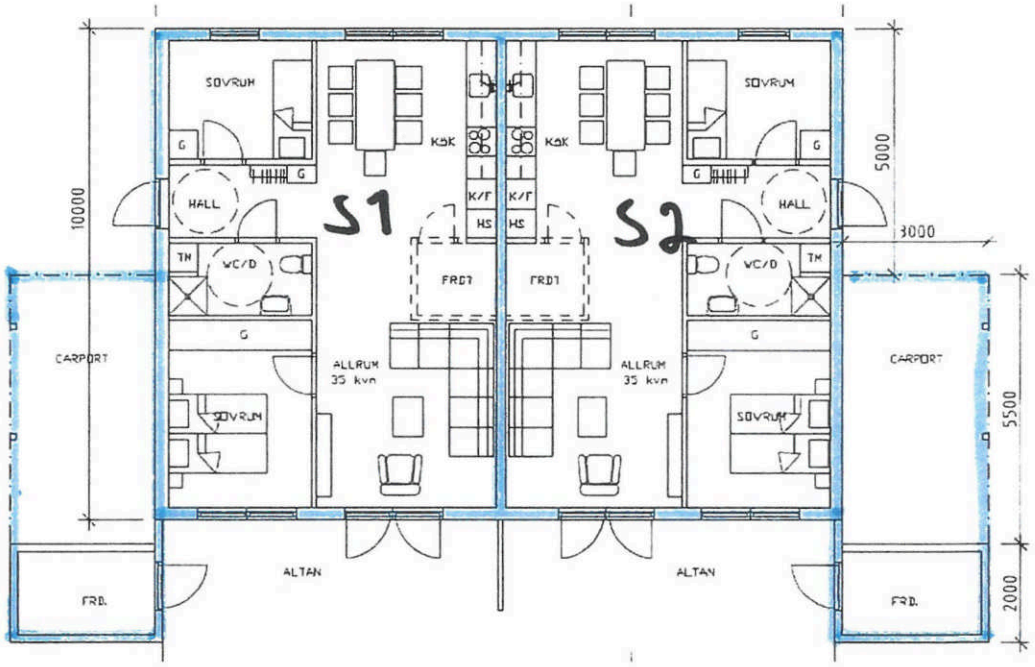
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

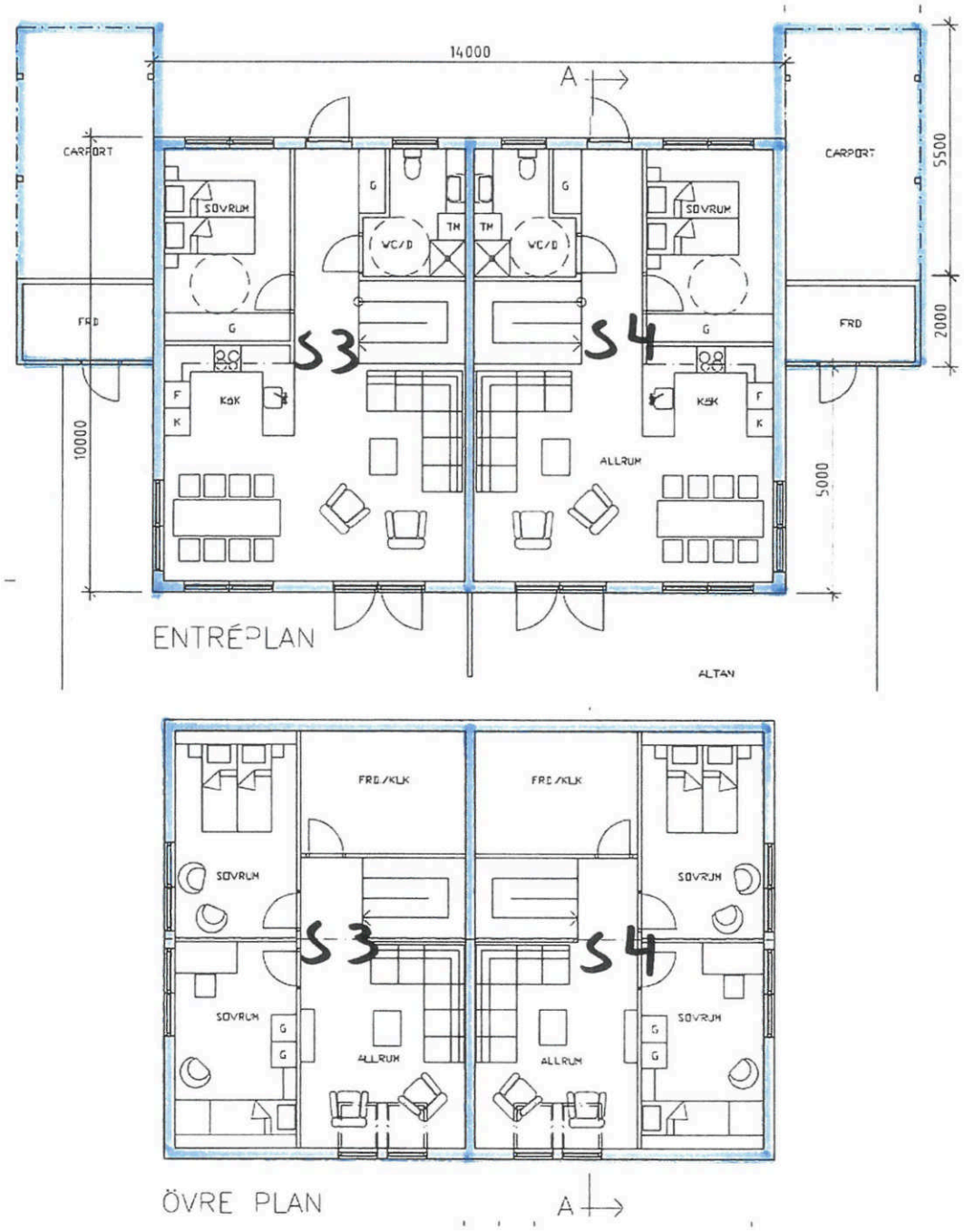
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

Snr 1 og 2



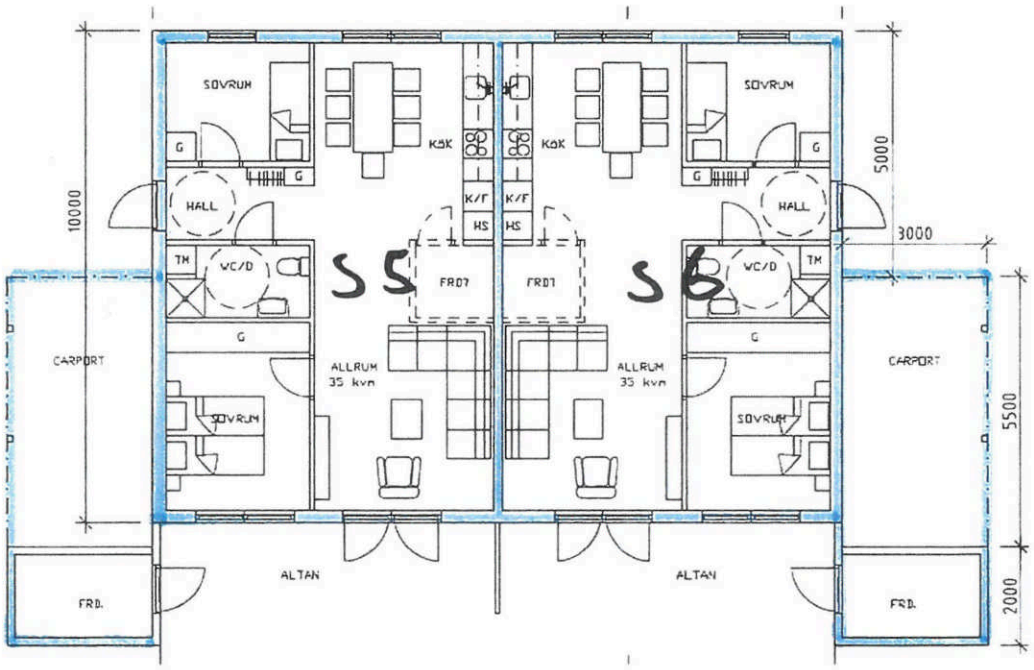
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

Snr 3 og 4



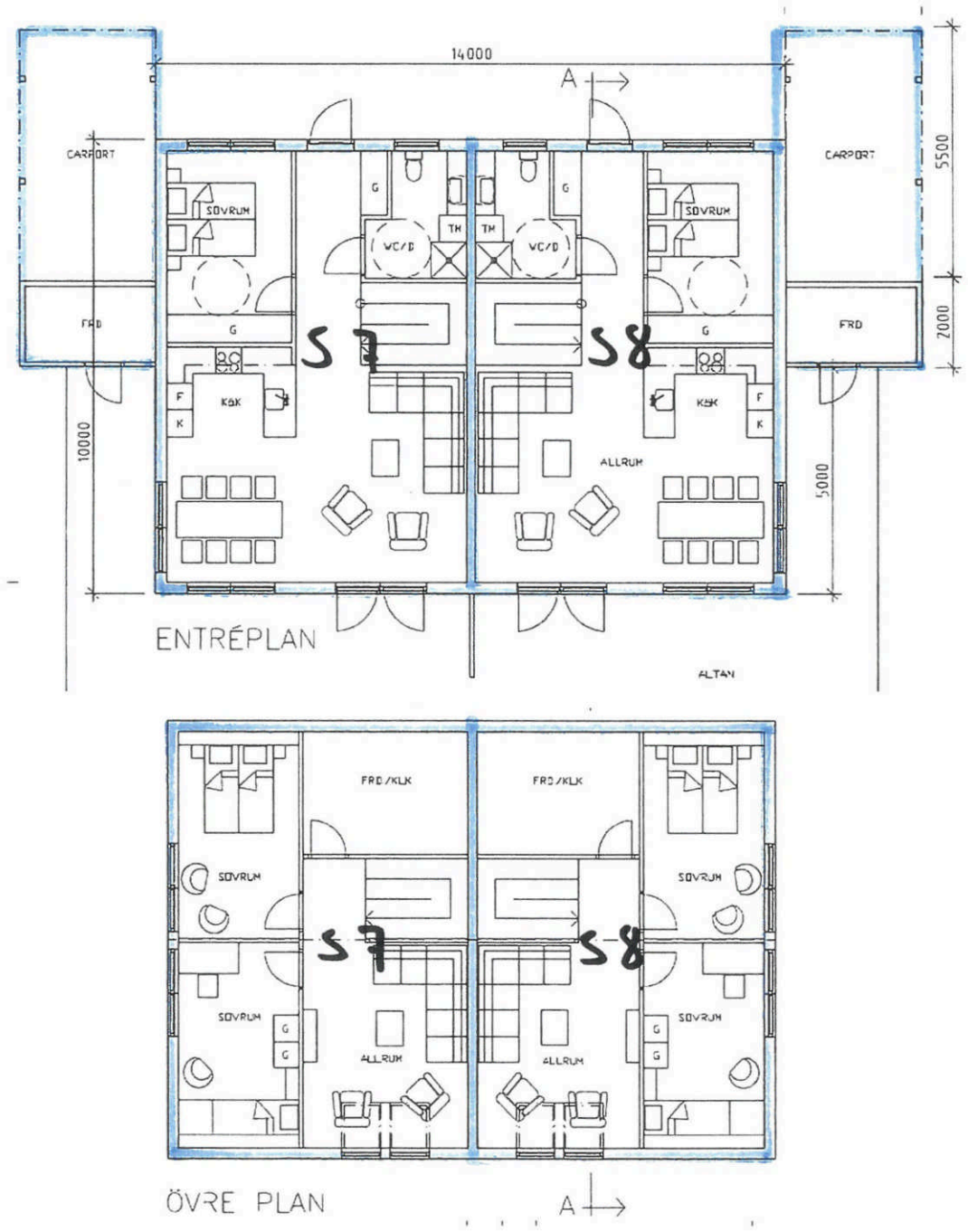
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

Snr 5 og 6



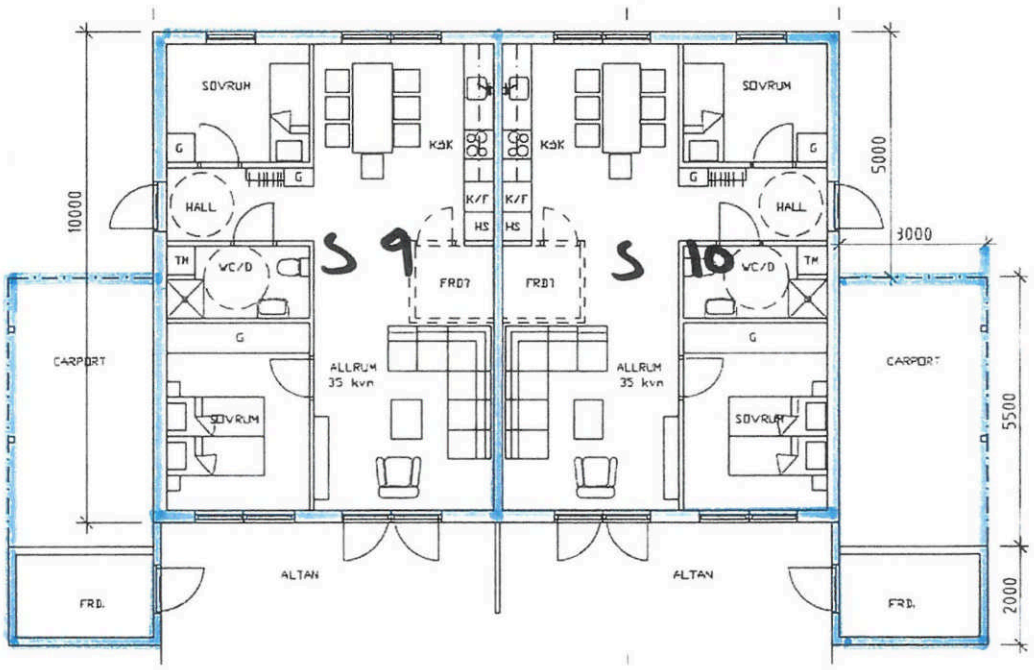
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

Snr 7 og 8



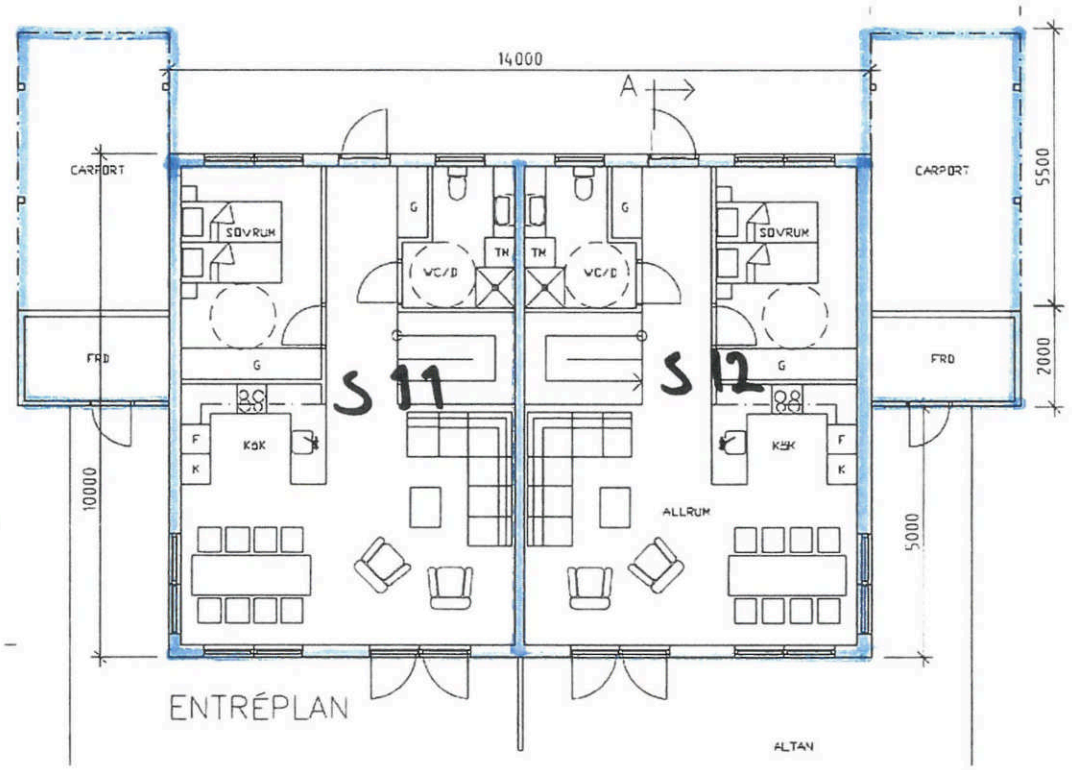
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

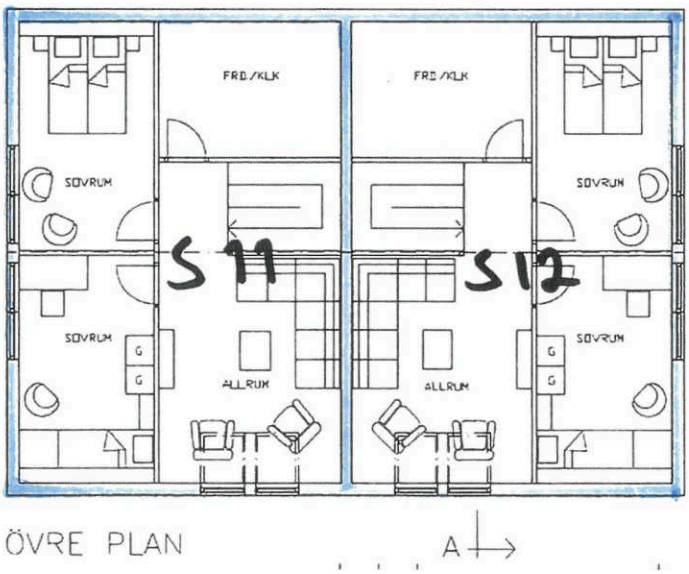
Snr 9 og 10



Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

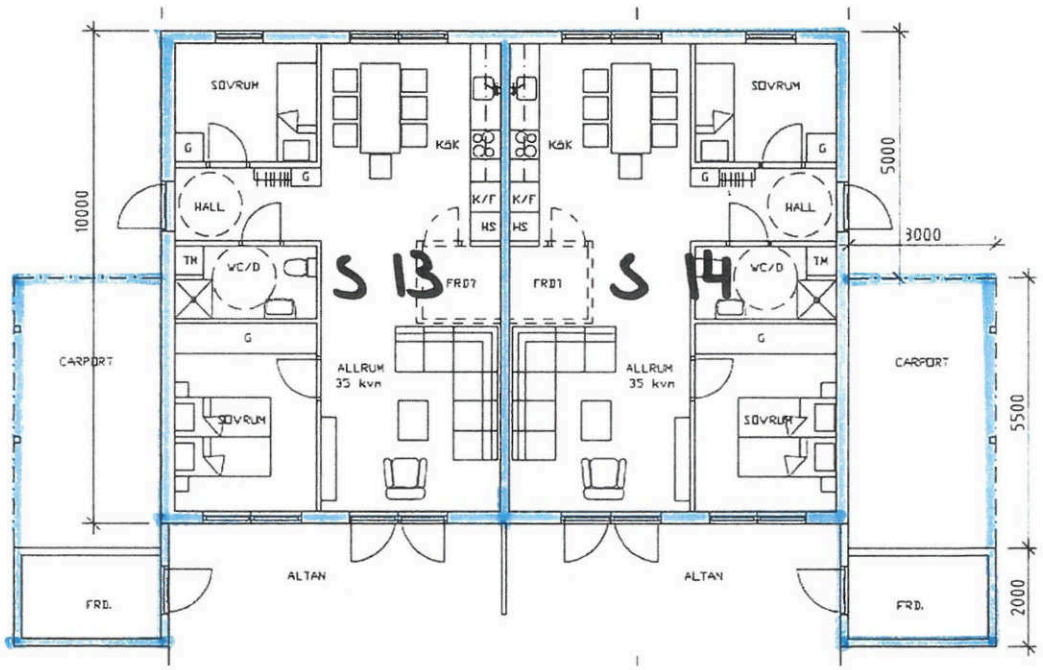
Snr 11 og 12

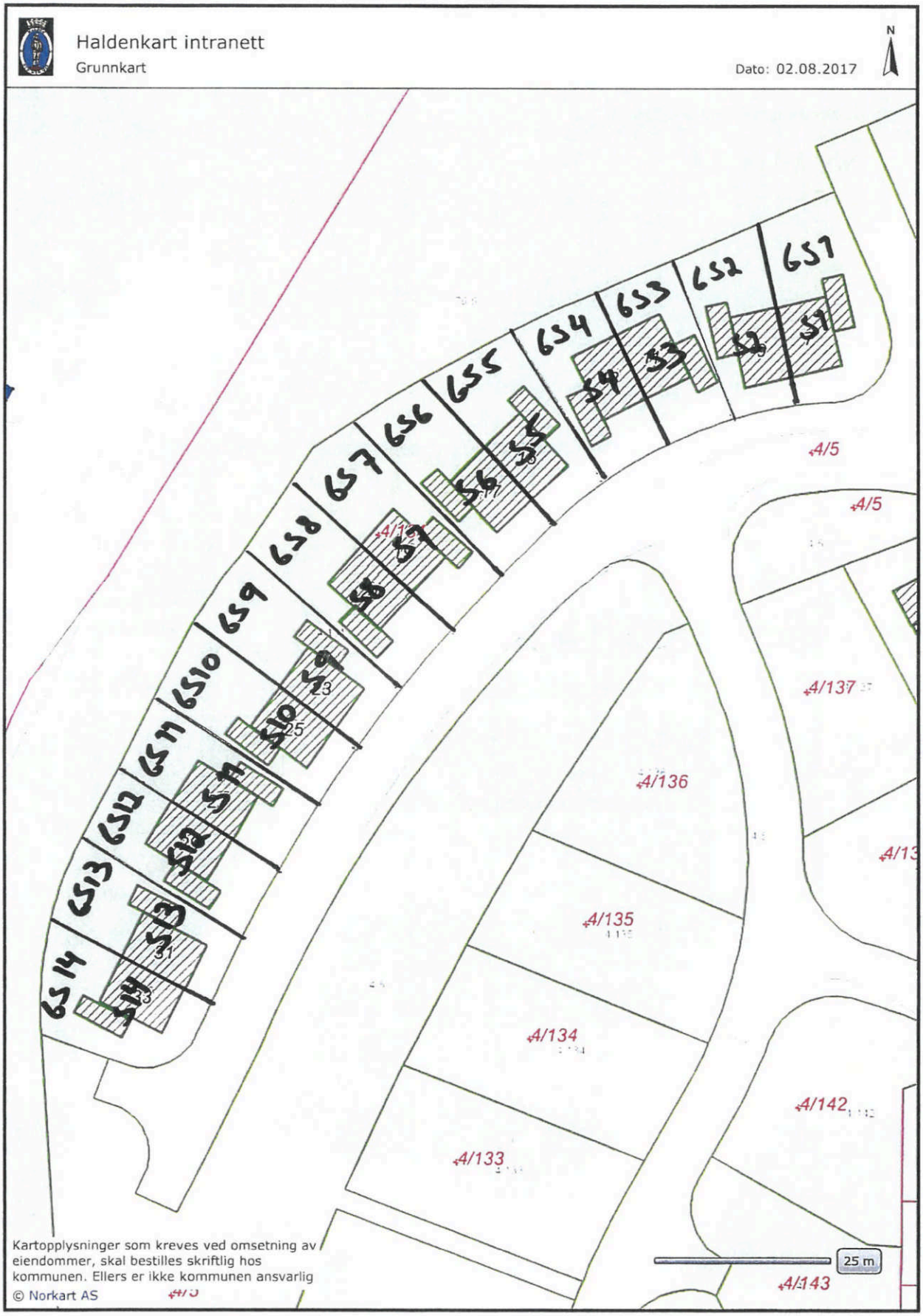


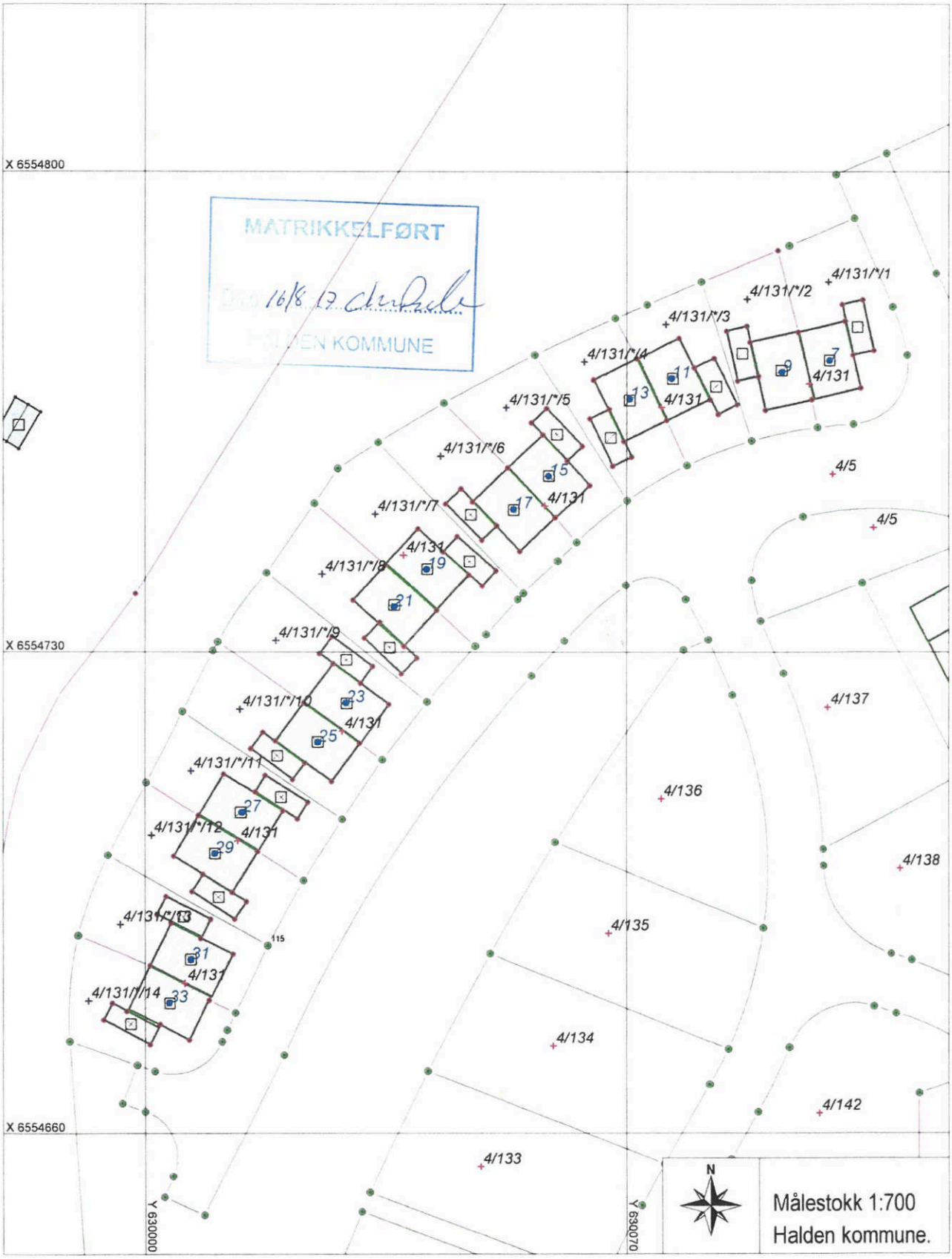


Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

Snr 13 og 14




Haldenkart intranett
Grunnkart
Dato: 02.08.2017
N
4/5
4/137
4/136
4/135
4/134
4/133
4/142
4/143
25 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig
© Norkart AS


MATRIKKELFØRT
16/8 17
HALDEN KOMMUNE
X 6554800
X 6554730
X 6554660
Y 630000
Y 630070
4/131/*/1
4/131/*/2
4/131/*/3
4/131/*/4
4/131/*/5
4/131/*/6
4/131/*/7
4/131/*/8
4/131/*/9
4/131/*/10
4/131/*/11
4/131/*/12
4/131/*/13
4/131/*/14
4/131
4/5
4/137
4/136
4/138
4/135
4/134
4/142
4/133
115
N
Målestokk 1:700
Halden kommune.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Seksjon 3101-4/131/0/5

Norkart
Utskriftsdato: 20.03.2025 12:27

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	222.4
Etablert dato	18.08.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/14	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	4/131, 4/131/0/1, 4/131/0/2, 4/131/0/3, 4/131/0/4, 4/131/0/5, 4/131/0/6, 4/131/0/7, 4/131/0/8, 4/131/0/9, 4/131/0/10, 4/131/0/11, 4/131/0/12, 4/131/0/13, 4/131/0/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/131, 4/131/0/1, 4/131/0/2, 4/131/0/3, 4/131/0/4, 4/131/0/5, 4/131/0/6, 4/131/0/7, 4/131/0/8, 4/131/0/9, 4/131/0/10, 4/131/0/11, 4/131/0/12, 4/131/0/13, 4/131/0/14
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.12.2019 02.12.2019	J 114/2015	Tinglyst 02.12.2019	4/5 (-7456,9), 4/151 (7456,9) 4/105, 4/131/0/1, 4/131/0/2, 4/131/0/3, 4/131/0/4, 4/131/0/5, 4/131/0/6, 4/131/0/7, 4/131/0/8, 4/131/0/9, 4/131/0/10, 4/131/0/11, 4/131/0/12, 4/131/0/13, 4/131/0/14, 4/132, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137, 4/138, 4/139, 4/140, 4/141, 4/141/0/1, 4/141/0/6, 4/142, 4/143, 4/144, 4/153, 4/155, 5/274, 5/279, 501/18
Seksjonering Seksjonering	16.08.2017 16.08.2017	J 105/17	Tinglyst 22.08.2017	4/131 (-3114,5), 4/131/0/1 (284,7), 4/131/0/2 (179,4), 4/131/0/3 (183,4), 4/131/0/4 (189,2), 4/131/0/5 (222,4), 4/131/0/6 (223,2), 4/131/0/7 (268,2), 4/131/0/8 (258,5), 4/131/0/9 (247,4), 4/131/0/10 (219,5), 4/131/0/11 (208,6), 4/131/0/12 (213,2), 4/131/0/13 (202,2), 4/131/0/14 (214,6) 4/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6554765.59	630052.51		Ja	222.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOEM INGRID F030279*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GAMLE KONGEVEI 15 1789 1789 BERG I ØSTFOLD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Kongevei 15	H0101	4/131/0/5	63	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gamle Kongevei 15 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1789 BERG I ØSTFOLD	Kirkesogn	02020702 Berg
Grunnkrets	502 Svalerød - Røsnæs	Tettsted	
Valgkrets	4 Berg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300559752		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	27.11.2019

1: Bygning 300559752: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 27.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	63
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	63
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	90,1
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.01.2016	26.05.2016
Midlertidig brukstillatelse	12.03.2018	23.03.2018
Ferdigattest	27.11.2019	28.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Kongevei 15	H0101	4/131/0/5	63	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	63	0	63	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 4/131

Bruksnavn		Beregnet areal	1297.7
Etablert dato	26.08.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	7
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6554744.25	630037.77		Ja	185.3	
Eiendomsteig	6554682.02	630006.07		Nei	185.9	
Eiendomsteig	6554702.74	630013.78		Nei	184.5	
Eiendomsteig	6554718.59	630028.8		Nei	185.5	
Eiendomsteig	6554751.41	630058.07		Nei	184	
Eiendomsteig	6554765.66	630075.11		Nei	185.6	
Eiendomsteig	6554769.14	630096.31		Nei	186.9	

Utskriftsdato: 20.03.2025

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.**	4	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Gamle Kongevei 15, 1789 BERG I ØSTFOLD								

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	10 002,49 kr
Eiendomsskatt	2 796,88 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	4 363,25 kr
Vann	7 778,72 kr
Sum	**25 430,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt-bolig	945500 prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 837,00 kr	694,75 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,24 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	1 167,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,53 kr	1/1	0 %	7 604,00 kr	1 900,99 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,49 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**25 664,22 kr**	**6 401,55 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.

Utskriftsdato: 20.03.2025

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.**	4	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Gamle Kongevei 15, 1789 BERG I ØSTFOLD								

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: 20.03.2025

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	5

BruksenhetId	555416645	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300559752	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Gamle Kongevei 15, 1789 BERG I ØSTFOLD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		17.07.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 555416645

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Halden kommune

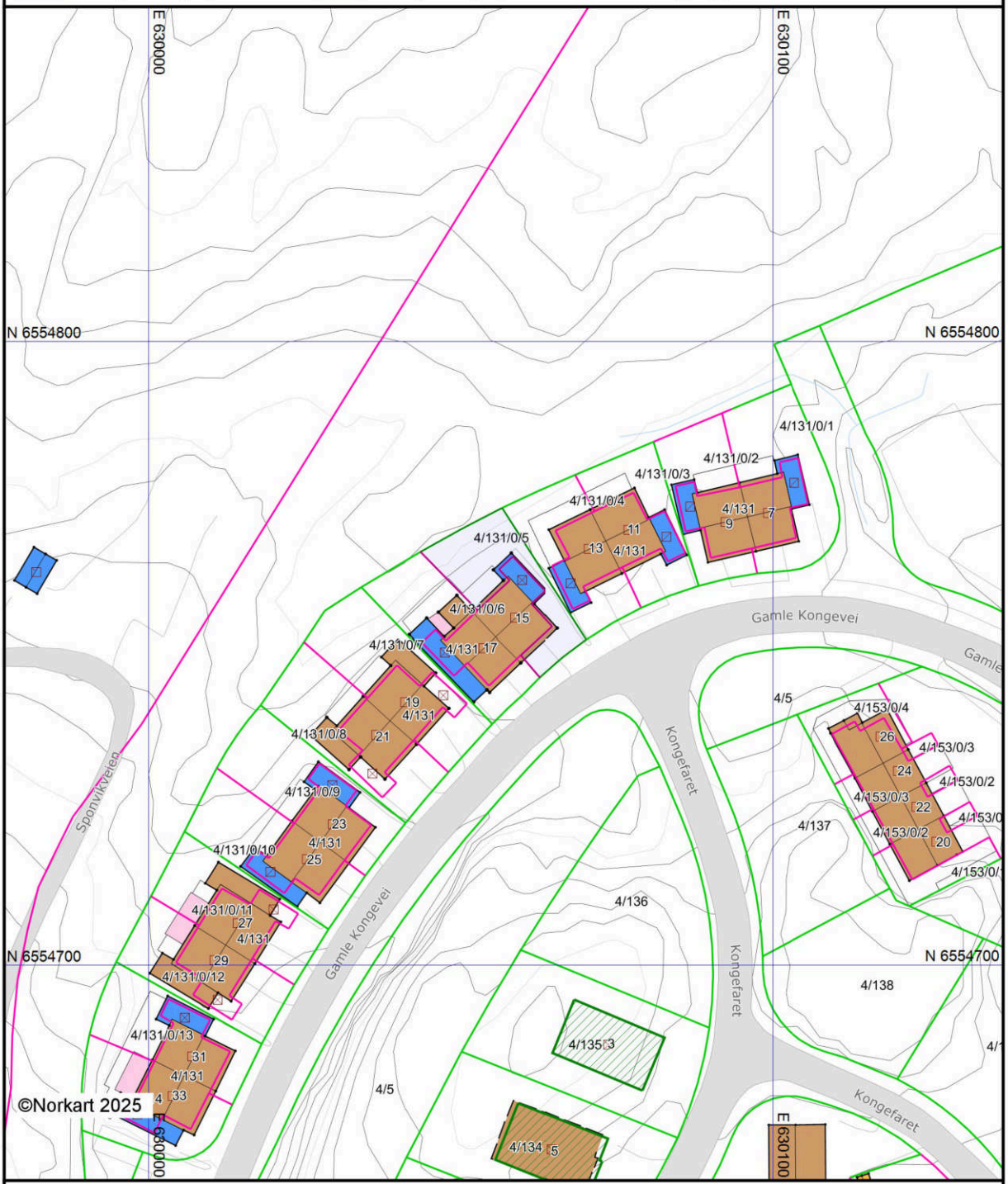
Grunnkart

Eiendom: 4/131/0/5
Adresse: Gamle Kongevei 15
Dato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

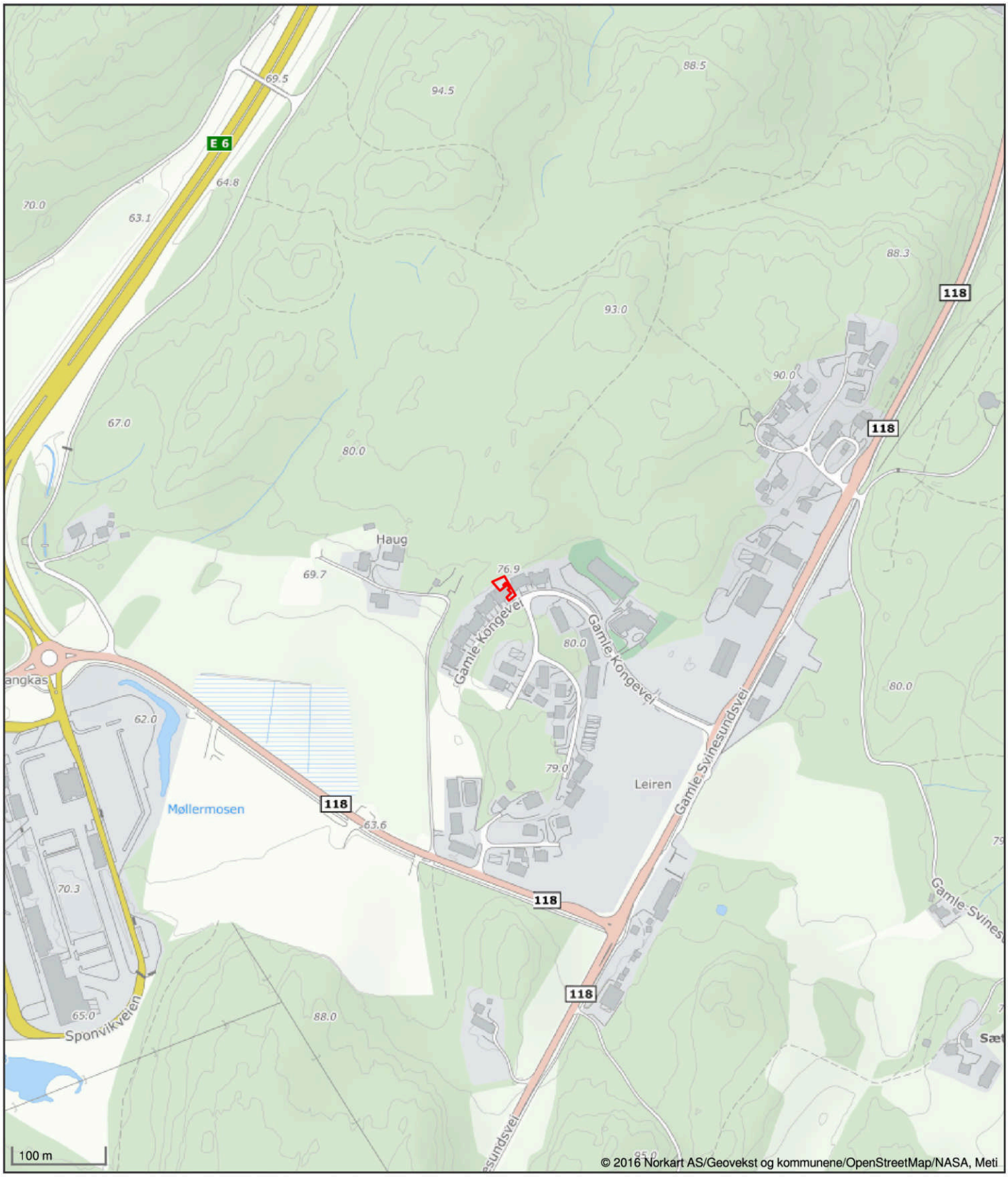
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 20.03.2025

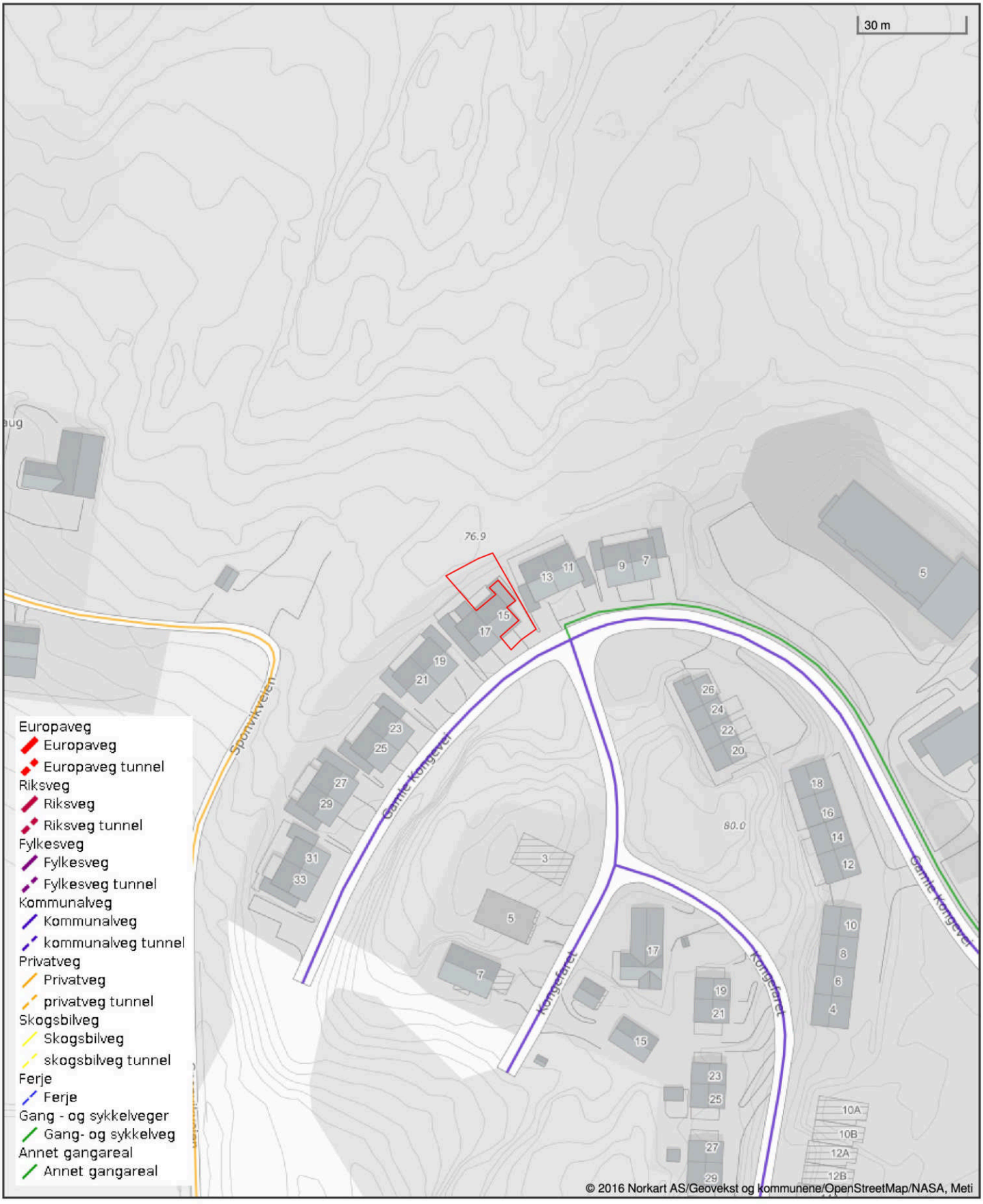
Oversiktskart for eiendom 3101 - 4/131//5



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: 20.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 4/131//5



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: 20.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3101 - 4/131//5

Teig 1 av 8



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

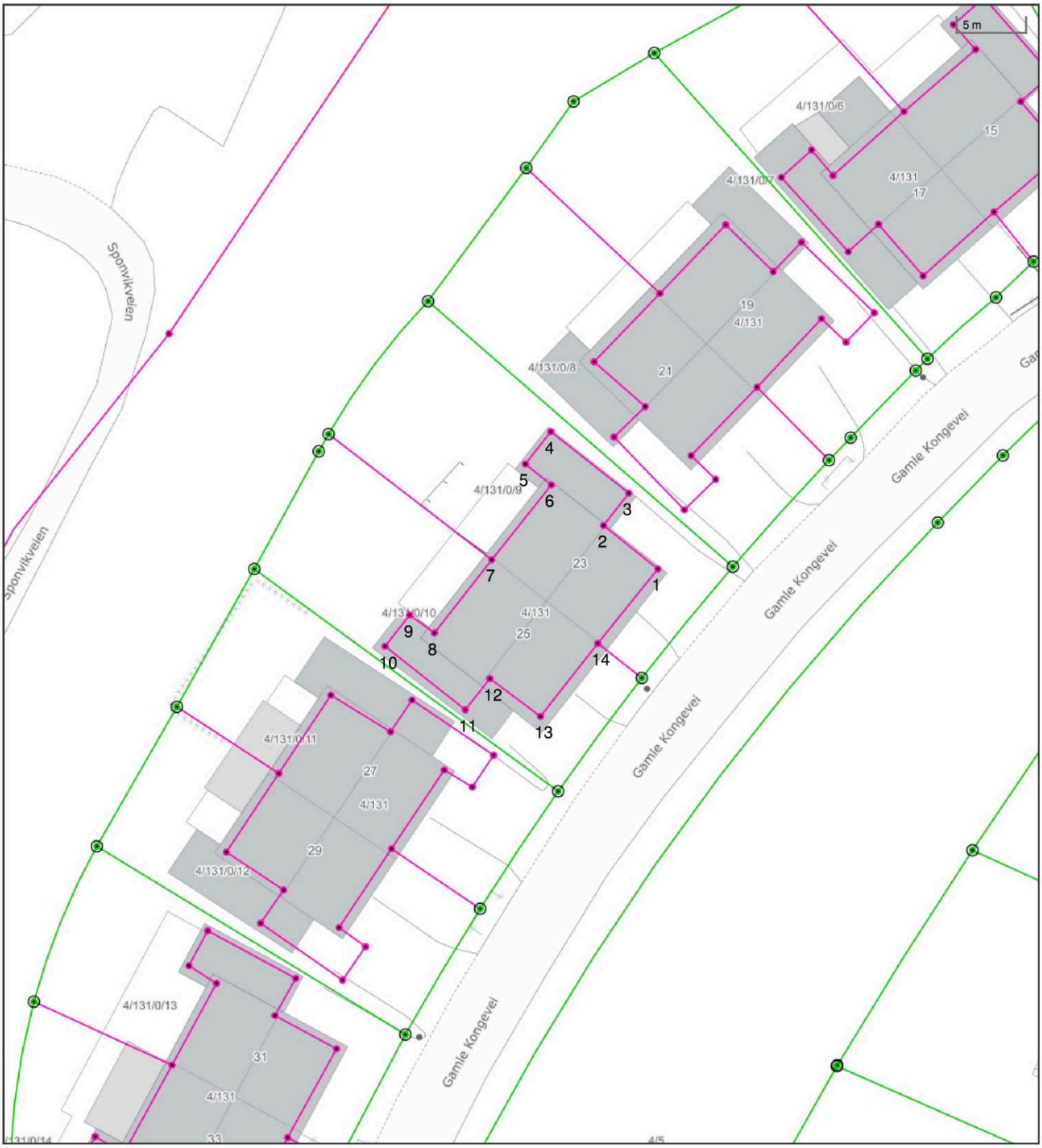
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 8

Areal	184,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554702,74	**Øst**	630013,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554707,07	630020,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	
2	6554705,88	630022,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
3	6554708,28	630023,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
4	6554712,16	630017,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
5	6554709,75	630016,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
6	6554712,31	630011,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,19	
7	6554706,4	630008,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	
8	6554700,45	630004,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
9	6554697,8	630008,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	
10	6554695,28	630007,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
11	6554691,28	630013,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,39	
12	6554693,81	630014,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
13	6554695,16	630012,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
14	6554701,11	630016,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	

Teig 2 av 8



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

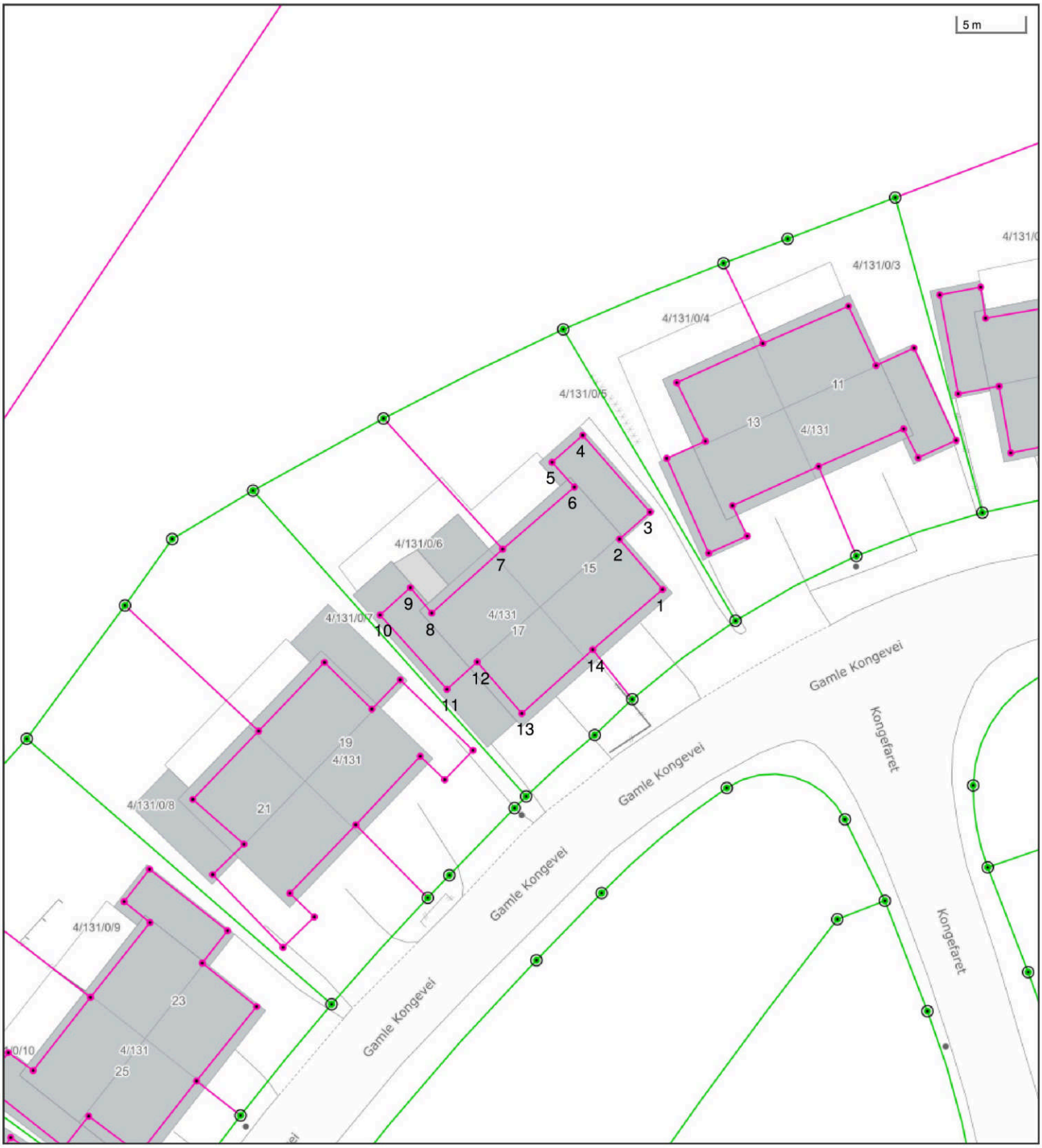
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 8

Areal	185,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554718,59	**Øst**	630028,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554722,46	630035,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,08	
2	6554725,54	630031,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
3	6554727,99	630033,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	
4	6554732,34	630027,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,35	
5	6554729,88	630025,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,05	
6	6554728,4	630027,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
7	6554722,72	630023,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,08	
8	6554717,17	630019,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,88	
9	6554718,43	630017,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
10	6554716,06	630015,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
11	6554711,57	630021,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,57	
12	6554713,94	630023,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
13	6554711,27	630027,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68	
14	6554716,81	630031,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,87	

Teig 3 av 8



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

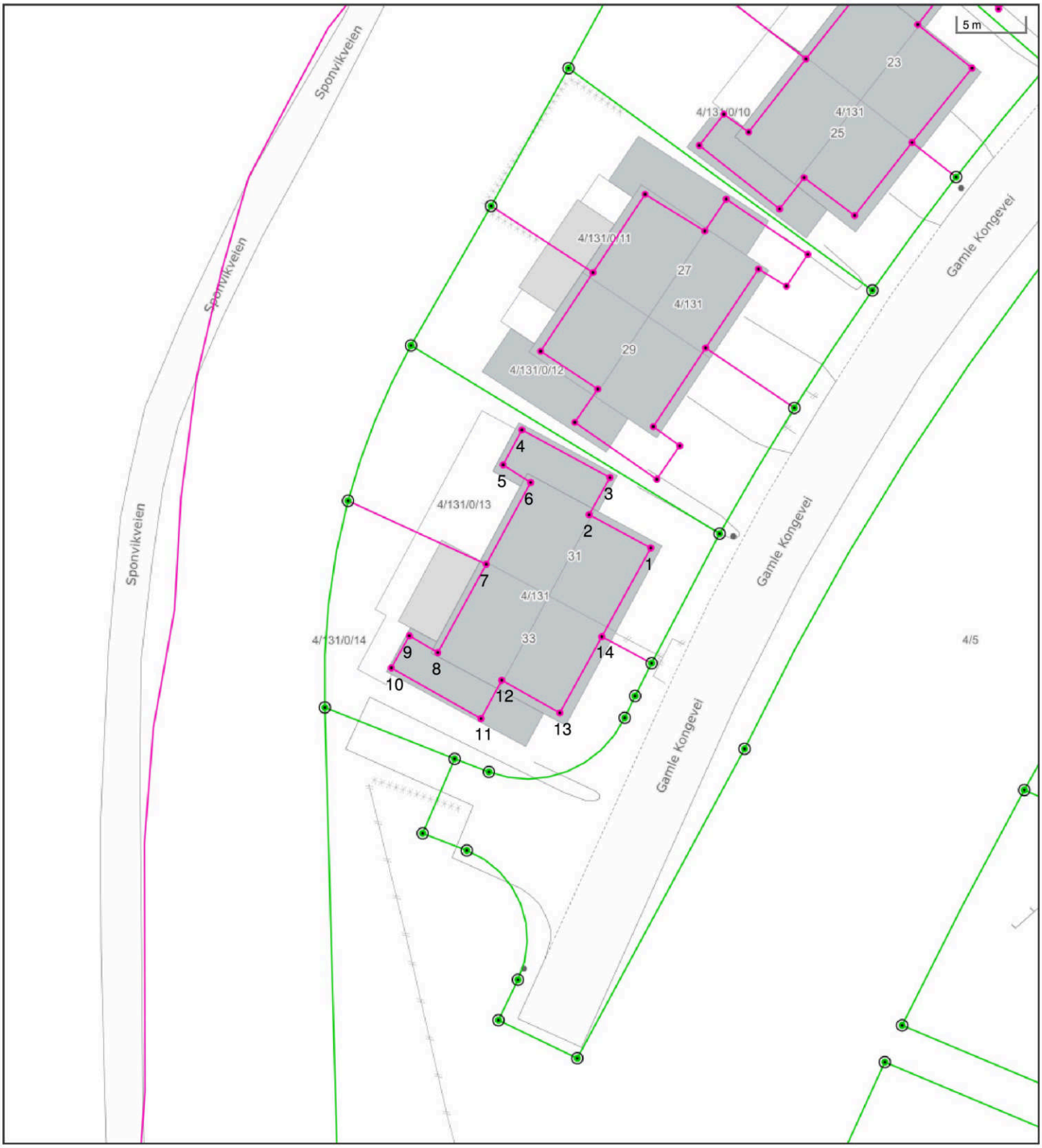
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 8

Areal	184,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554751,41	**Øst**	630058,07	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554754,31	630064,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,82	
2	6554757,92	630061,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
3	6554759,99	630063,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
4	6554765,5	630058,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,56	
5	6554763,43	630056,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
6	6554761,65	630057,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
7	6554756,88	630052,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	
8	6554751,98	630047,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,07	
9	6554753,81	630045,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
10	6554751,71	630043,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
11	6554746,39	630048,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,40	
12	6554748,49	630051,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
13	6554744,79	630054,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
14	6554749,69	630059,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,07	

Teig 4 av 8



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

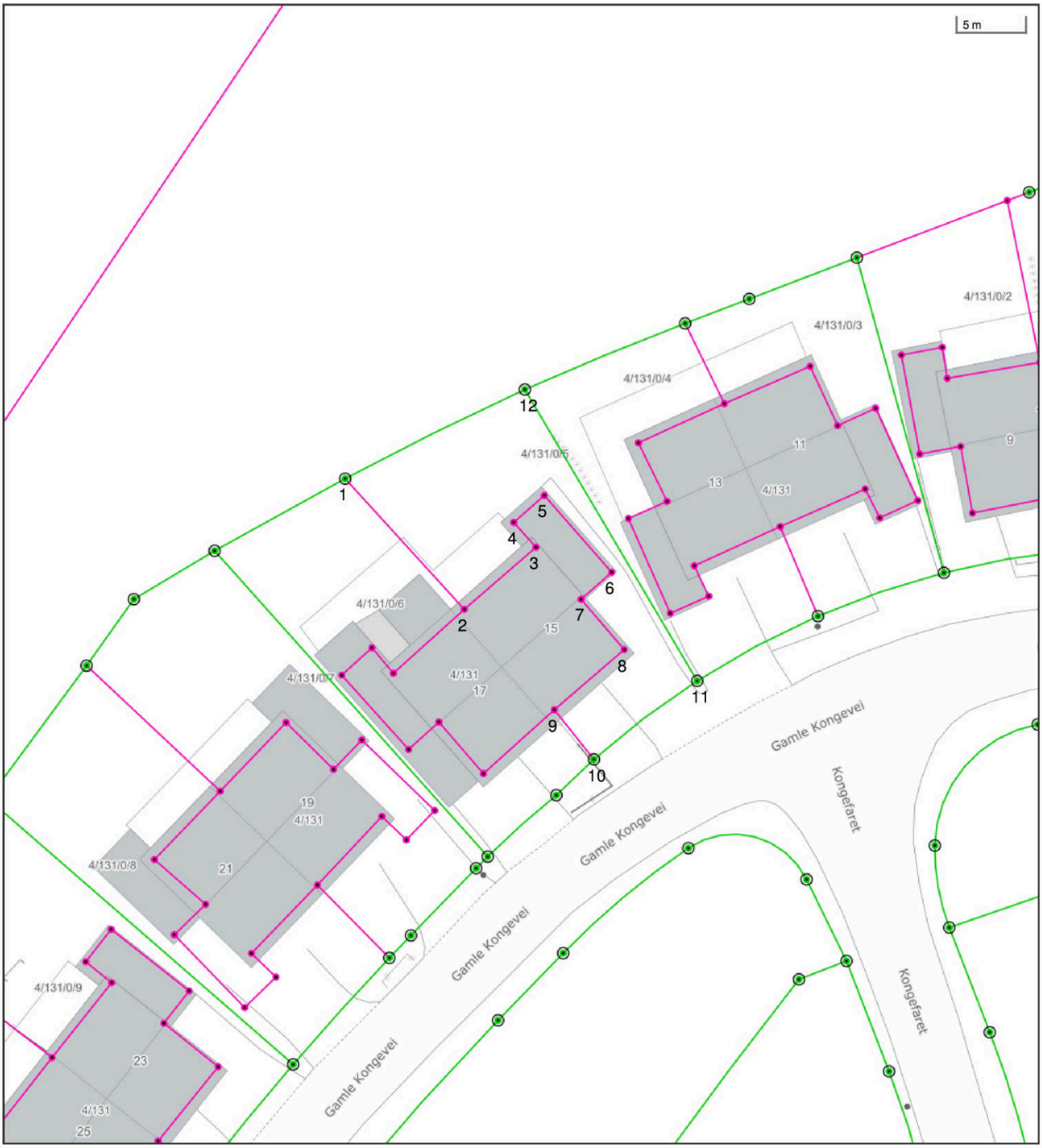
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 8

Areal	185,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554682,02	**Øst**	630006,07	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554686,19	630013,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
2	6554688,49	630008,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,19	
3	6554691,29	630009,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,15	
4	6554694,59	630003,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,41	
5	6554691,96	630001,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,93	
6	6554690,72	630003,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
7	6554684,57	630000,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,88	
8	6554677,92	629997,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,45	
9	6554679,09	629995,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
10	6554676,67	629994,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,73	
11	6554673,15	630000,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,63	
12	6554676,04	630002,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
13	6554673,77	630006,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,93	
14	6554679,51	630009,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,44	

Teig 5 av 8 (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

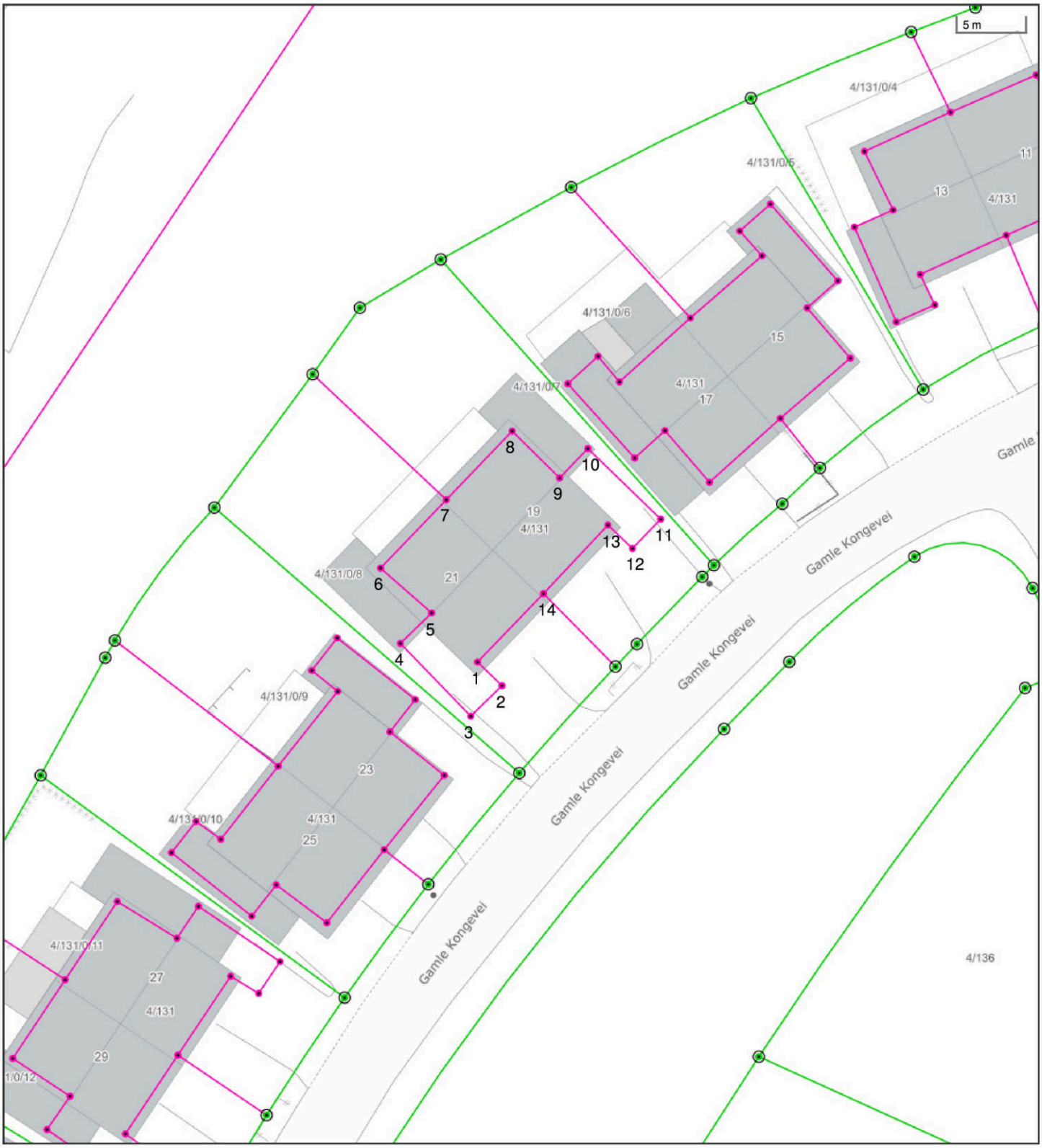
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 8 (hovedteig)

Areal	222,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554765,59	**Øst**	630052,51	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554766,24	630043,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,86	258,07
2	6554756,88	630052,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,09	
3	6554761,65	630057,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	
4	6554763,43	630056,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
5	6554765,5	630058,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
6	6554759,99	630063,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,56	
7	6554757,92	630061,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
8	6554754,31	630064,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
9	6554749,69	630059,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,82	
10	6554746,12	630062,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,70	
11	6554752,18	630070,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,61	63,54
12	6554773,28	630056,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,04	

Teig 6 av 8 (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

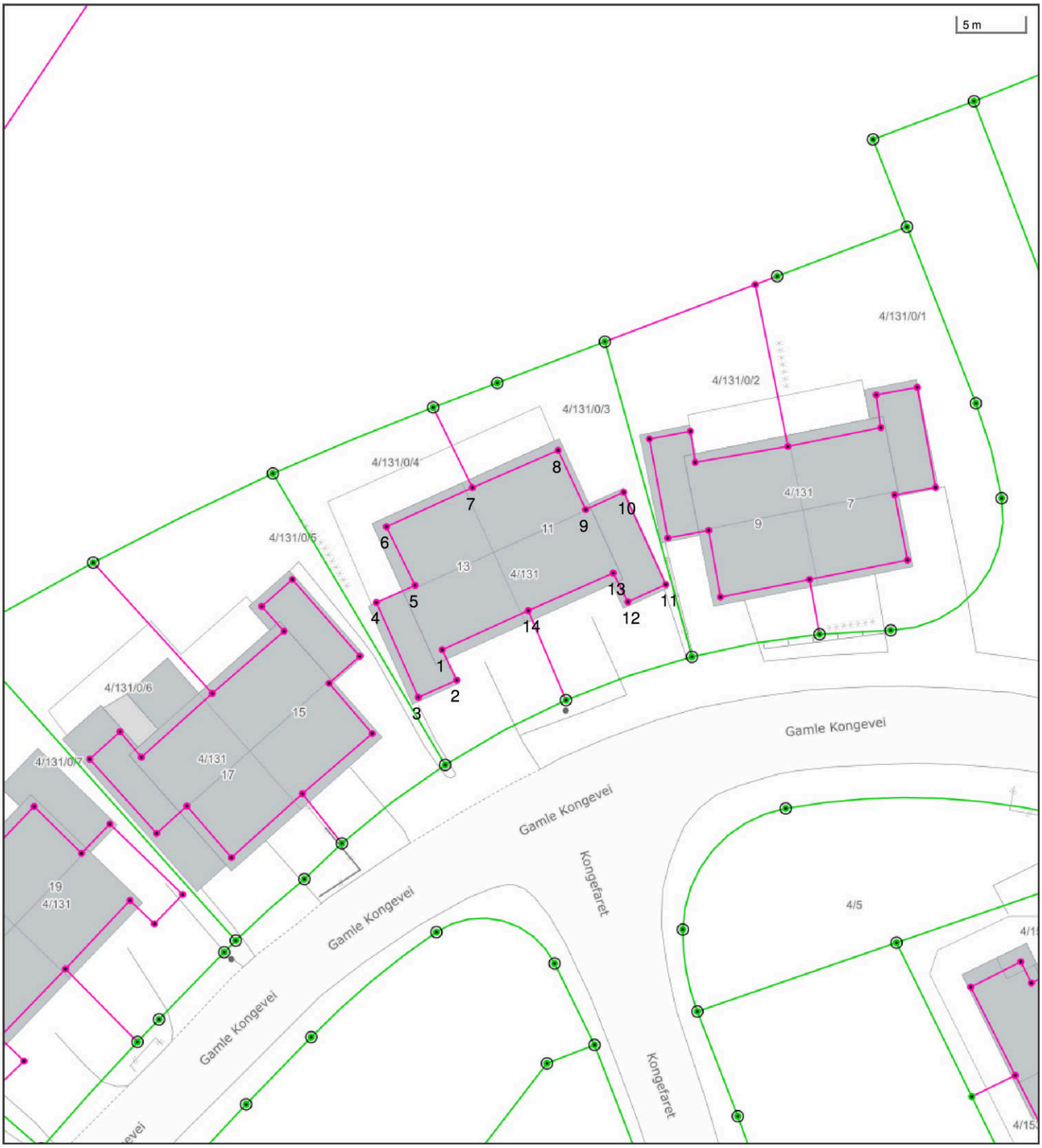
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 8 (hovedteig)

Areal	185,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554744,25	**Øst**	630037,77	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554730,92	630037,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,03	
2	6554729,23	630039,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	
3	6554726,9	630037,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
4	6554732,1	630032,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,49	
5	6554734,43	630034,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
6	6554737,61	630030,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
7	6554742,83	630035,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	
8	6554748,07	630039,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,04	
9	6554744,73	630043,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,93	
10	6554746,97	630045,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
11	6554741,94	630050,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51	
12	6554739,7	630048,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
13	6554741,37	630047,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51	
14	6554736,14	630042,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,97	

Teig 7 av 8



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

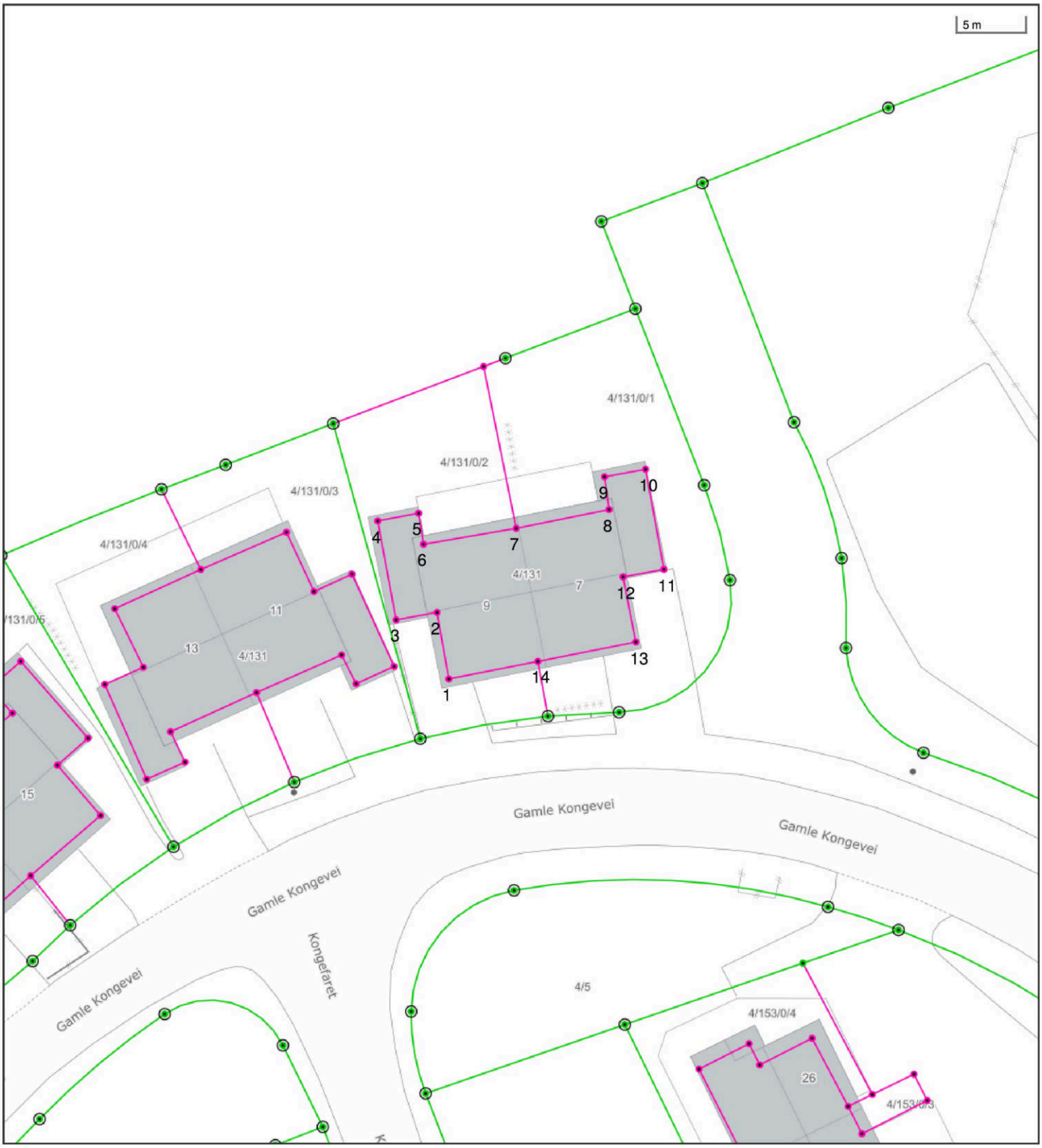
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 7 av 8

Areal	185,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554765,66	**Øst**	630075,11	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554760,68	630069,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
2	6554758,47	630070,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
3	6554757,11	630067,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12	
4	6554764,01	630064,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67	
5	6554765,37	630067,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,13	
6	6554769,63	630065,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,83	
7	6554772,74	630071,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
8	6554775,71	630077,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92	
9	6554771,4	630079,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,83	
10	6554772,78	630082,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
11	6554766,07	630085,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
12	6554764,69	630083,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
13	6554766,78	630082,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
14	6554763,79	630075,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,88	

Teig 8 av 8



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 8 av 8

Areal	186,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554769,14	**Øst**	630096,31	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554765,28	630090,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72	
2	6554770,17	630089	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
3	6554769,51	630085,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	
4	6554776,78	630084,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,45	
5	6554777,45	630087,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	
6	6554775,17	630087,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,32	
7	6554776,58	630094,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,96	
8	6554778,2	630101,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	
9	6554780,61	630101,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
10	6554781,27	630104,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
11	6554773,92	630105,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52	
12	6554773,26	630102,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	
13	6554768,48	630103,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,91	
14	6554766,8	630096,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,39	

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

Utskriftsdato: 20.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Gamle Kongevei 15, 1789 BERG I ØSTFOLD								

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** 4 408 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA5
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** LSB112

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-620
Navn	Leiren bebyggelsesplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.11.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/223/G-620.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 378 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 28 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 m^2 **Formål** Felles grøntareal

Id	G-600
Navn	Områdene langs tidl. E6 fra Svinesund til Hellekleiva
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/205/G-600.PDF
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 1 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk **Feltnavn** J

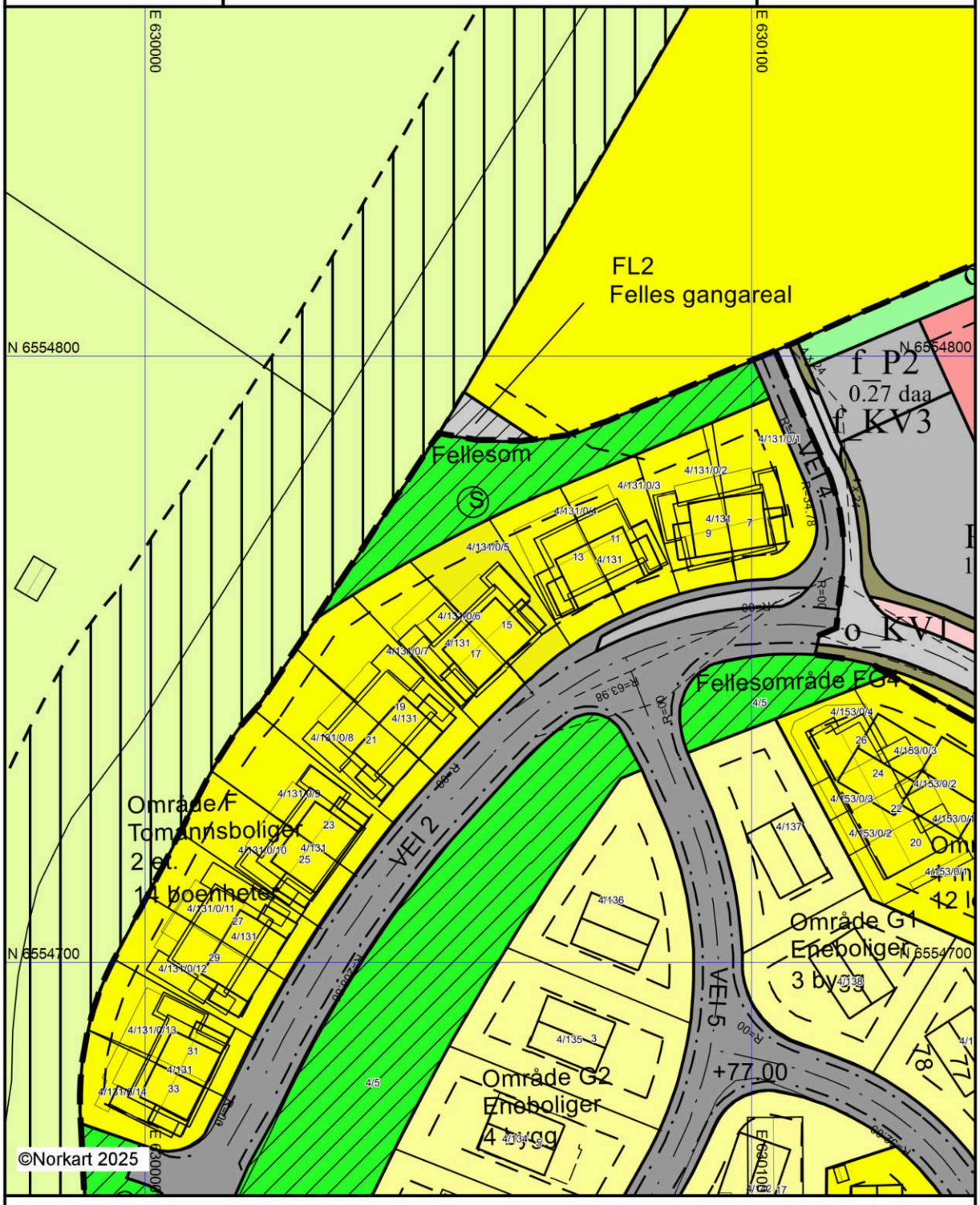
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/131/0/5
Adresse: Gamle Kongevei 15
Utskriftsdato: 20.03.2025
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

G-600

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

OMRÅDENE LANGS TIDLIGERE E6 FRA SVINESUND TIL HELLEKLEVA

Halden kommune, samfunns- og næringsutvikling 06.01.06. Rev 15.08.06

Med tilføyelse til §§ 4.4 og 4.5 i henhold til vedtak i utvalg for plan, miljø og landbruk 18.09.06

Kommunal behandling:

Kunngjøring av oppstart:	okt 2000
Faste planutvalg, vedtak om utlegging til off ettersyn:	30.04.03
Faste planutvalg vedtak om endringer etter off ettersyn:	01.12.03
Faste planutvalg, vedtak om utlegging til nytt off ettersyn:	03.05.04
Faste planutvalg, behandling etter nytt off ettersyn:	11.10.04
Faste planutvalg, vedtak om endringer og utlegging til nytt offentlig ettersyn:	23.01.06
Faste planutvalg, behandling etter endringer og nytt off ettersyn:	18.09.06
Kommunestytrets planvedtak:	**19.10.06**

Planens innhold

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan, plankart sist datert 15.09.06. Det regulerte området er vist på plankart målestokk 1:2000 avgrenset med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder: Boliger med tilhørende anlegg. Barnehage. Allmennyttig formål. Fritidsbebyggelse.
- Byggeområder for kombinert formål: Overnatting/bevertning/info/forretninger/kontor. Lager/kontor/industri. Vegserviceanlegg.
- Landbruksområder: Jord og skogbruk.
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg, gang/sykkelveg og annet vegareal, parkeringsplass. Trafikkstasjon.
- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass.
- Felles gangveg.
- Spesialområder for bevaring av kulturminner og landskap i kombinasjon med følgende formål: Bolig/overnatting/bevertning. Byggeområde boliger. Friområde. Fritidsbebyggelse. Allmennyttig formål. Landbruksområder. Private veger.
- Fareområder i kombinasjon med byggeområder og landbruksområder: Høgspentanlegg.

§ 1 Fellesbestemmelser

§ 1.1 Utbyggingsrekkefølge

Kfr Kommuneplanens arealdel 2003 bestemmelsenes § 2.2.

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er avklart:

a. Kommunaltekniske forhold
b. El- forsyning
c. Skolekapasitet
d. Tilgjengelighet i uteområder for alle befolkningsgrupper og gang- og sykkelvegforbindelse til nærmeste barneskole/ senterfunksjoner
e. Trafikksikker adkomst med bil, sykkel og for gående.

§ 1.2 Krav om tilgjengelighet

Kfr Kommuneplanens arealdel 2003 bestemmelsenes § 2.4 jfr Plan- og bygningslovens § 20 – 4 bokstav b

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier. Uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

§ 1.3 Lekeplasser og uteopphold

Kfr Kommuneplanens arealdel 2003 planbestemmelsene § 2.6 jfr Plan- og bygningsloven § 20 – 4 annet ledd pkt d.

Ved ny boligbebyggelse avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr boenhet. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter anlegges sandlekeplass på minst 100 m2 pr 25 boenheter. For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter anlegges i tillegg kvartalslekeplass på minst 1,5 da pr 150 boenheter. Maksimal avstand til bolig bør ikke overskride 100 meter. Lekeplasser skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen.

§ 1.4 Støy

I forbindelse med utarbeiding av bebyggelsesplaner og situasjonsplaner kreves det framlagt støyfaglig utredning som grunnlag for videre søknad om rammetillatelse for bygging. Utredningen skal synliggjøre støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass, og foreslå eventuelle avbøtende tiltak for å tilfredsstille de grenseverdier for utendørs og innendørs støynivå som er angitt i Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T – 1442.

§ 1.6 Estetikk

Ved behandling av byggesøknader skal en sikre at bebyggelse og utomhusanlegg får en god form og materialbehandling. Bygninger som tilhører områder som oppfattes som en helhet skal få en harmonisk utforming der en legger vekt på samspill med hensyn til plassering, fargebruk, materialbruk, takform. Det vises til vedlagte prinsipper for estetikk og landskapsforming som følger planbeskrivelsen.

§ 1.7 Miljøtiltak

Takvann og overflatevann bør føres til infiltrasjon i grøntområder på egen grunn. Der dette ikke har tilstrekkelig kapasitet skal vannet føres via fordrøyningsbasseng og infiltrasjonsanlegg til bekk. Av hvert enkelt delområde skal 15 % av arealet være ubebygd og opparbeidet som grønt område. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring, oppstilling av biler eller annen bruk som er uforenlig med arealets form som grøntområde.

§ 1.8 Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med gjeldende vedtekter til plan- og bygningsloven for Halden kommune.

§ 1.9 Bebyggelsesplan

Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan i henhold til plan- og bygningslovens § 28 – 2 for områdene B 4,5,6 og 7 før byggetillatelse kan gis.

Planen skal redegjøre for:

- Bebyggelsens form og dimensjon, i samsvar med vedlagte prinsipper for estetikk og landskapsforming
- Overordnede miljøtiltak, slik som håndtering av overvann
- Utforming av skilt og andre visuelt dominerende elementer
- Opplegg for energiforsyning
- Overordnede traseer for ledninger og kabler
- Trafikkløsning med hensyn til bil, sykkel og fotgjengeradkomst
- Parkering for ansatte og besøkende, herunder eventuelle felles parkeringsareal
- Interne parkbelter
- Tomteoppdeling
- Eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse, karakter eller plassering
- Trær eller annen eksisterende vegetasjon som skal beholdes
- Ny planlagt vegetasjon

§ 1.10 Situasjonsplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse kan plan- og bygningsmyndigheten kreve innlevert en felles situasjonsplan for områder som oppfattes som helhetlige. Planen skal redegjøre for

- Bebyggelsens form og dimensjon og utnyttelse av uteområder i samsvar med vedlagte prinsipper for estetikk og landskapsforming
- Tomteoppdeling
- Intern trafikksituasjon herunder adkomstforhold for kjørende, syklister og gående
- Parkering for ansatte og besøkende, herunder eventuelle felles parkeringsareal
- Overordnede traseer for ledninger og kabler
- Overordnede miljøtiltak, slik som håndtering av overvann
- Utforming av skilt og andre visuelt dominerende elementer

- Interne parkbelter med trær eller annen eksisterende vegetasjon som skal beholdes eller etableres.

Det kan kreves utarbeidet en samlet situasjonsplan for et større område selv om bare en del av området skal bygges ut i første omgang.

§ 1.11 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen. Utomhusplanen skal vise:

- eksisterende og framtidig terreng,
- vegetasjon,
- plassering og utforming av veger og plasser

Det kan kreves utarbeidet en samlet utomhusplan for et større område selv om bare en del av området skal bygges ut i første omgang.

§ 2 Byggeområder

§ 2.1 Boliger. B 1 - 10

Bebyggelsen skal ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 25% Mønehøyde inntil 9,5 m tillates, gesimshøyde inntil 6,5 m. Garasjer skal tilpasses boligene når det gjelder takform, farger og materialbruk. For områdene B 4, 5, 6 og 7 settes krav om bebyggelsesplan før bygging, kfr bestemmelsenes § 1.9

§ 2.2 Barnehage. Bh.

Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 20%. Mønehøyde inntil 9,5 m tillates, gesimshøyde inntil 6,5 m.

§ 2.3 Allmennyttig formål. A 1

Området kan brukes til forretningsvirksomhet basert på tilgang for allmennheten til området og lokaler for arrangementer og/eller institusjonsdrift inklusive kurs, konferanser, servering og overnatting i forbindelse med dette. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 25%. Mønehøyde inntil 9,5m tillates, gesimshøyde inntil 6,5 m.

§ 3 Byggeområder for kombinerte formål

§ 3.1 Overnatting/bevertning/informasjon/forretning/kontor. KB 2

Området skal ha adkomst fra sideveg regulert i plan for "Svinesundplatået". Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 35%. Mønehøyde inntil 9,5 m tillates, gesimshøyde inntil 6,5 m.

§ 3.2 Lager/kontor/industri. KI 2 og 3

I områdene tillates bebyggelse for kontorer, lett industri og/eller håndverksbedrifter og lager. Det tillates ikke bevertning eller bensinstasjon. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 40%. Gesimshøyde på inntil 12 m tillates.

§ 3.3 Forretning/kontor/industri. FKI 1

I området tillates bebyggelse for kontorer, forretning, lett industri og/eller håndverksbedrifter og lager. Det tillates ikke bevertning eller bensinstasjon. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 40%.Gesimshøyde på inntil 12 m tillates.

§ 3.4 Forretning/kontor/industri/bolig. FKI 2

I området tillates bebyggelse for kontorer, forretning, lett industri og/eller håndverksbedrifter og lager. Boligareal i eksisterende bebyggelse tillates opprettholdt. Det tillates ikke bevertning eller bensinstasjon. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 40%. Gesimshøyde på inntil 12 m tillates.

§ 3.5 Vegserviceanlegg.

I området tillates bebyggelse for bensinstasjon, bevertning, overnatting og forretningsdrift. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 35%. Mønehøyde inntil 10 m tillates, gesimshøyde inntil 7 m.

§ 4 Spesialområder for bevaring av kulturminner og landskap i kombinasjon med andre formål.

§ 4.1 Spesialområde kombinert med bolig/overnatting/bevertning. KB 3/Sp 5 Gamle Svinesund)

Eksisterende bebyggelse skal vedlikeholdes i samsvar med antikvariske prinsipper. Ny bebyggelse skal i form, dimensjon, farger og materialbruk tilpasses det tidligere bygningsmiljøet på eiendommen. Gammel veg og vegfar fram til tidligere fergested skal opprettholdes og vedlikeholdes som kulturminner. Vegen skal være åpen for offentlig ferdsel til fots eller med sykkel fram til regulert friområde/spesialområde Sp/F. Alle bygnings- eller anleggsmessige tiltak skal godkjennes av fylkesantikvaren.

§ 4.2 Spesialområde kombinert med friområde. F 1

Ved opparbeiding av området skal hensikten være å tilrettelegge for at allmennheten får adkomst til strandkanten ved fjorden for opplevelse av natur og kulturlandskap og for sportsfiske. Løsninger for å tilrettelegge for adkomst skal medføre minst mulig inngrep i natur og ellers ha materialbruk og utforming som harmonerer med natur- og kulturminnevernhensynene i området langs fjorden. Anleggsmessige tiltak skal godkjennes av fylkeskonservatoren.

§ 4.3 Spesialområder kombinert med fritidsbebyggelse. Fb 1 - 6

I områdene er det tillatt å vedlikeholde eksisterende bebyggelse. Det er ikke tillatt å utvide bebyggelsen utover hva som anses som normal størrelse på fritidsbebyggelse i området. Når det spesielt gjelder område Fb 6 (hytte ved Gamle Svinesund) er det i tillegg en viktig hensikt å bevare gammel veg til Svinesund og miljøet rundt denne. Bygningsmessige tiltak skal her godkjennes av fylkeskonservatoren.

§ 4.4 Spesialområder kombinert med landbruksformål. Sp 1 – 4 og 6 - 9

Hensikten med formålet er bevaring av landskap/landskapsbilde og automatisk fredede kulturminner som er registrert i området. Sp 8 omfatter hele landskapsformasjonen Borgsåsen med rester av gammelt bygdeborganlegg. I områdene skal det ikke iverksettes tiltak som endrer landskapets karakter. Skogsdrift tillates etter avtale med kommunen. Områdenes opplevelsesverdi og hensynet til kulturminner skal være retningsgivende for avvirkning og skjøtsel. Eieren av Svinesundhagen skal ha rett til å beskytte sin produksjon mot dyr som kan gjøre skade på produksjon. Det gjelder egen eiendom og innleid areal.

§ 4.5 Spesialområder kombinert med landbruksformål og byggeområde boliger. Sp.

Hensikten med formålet er bevaring av gammelt vegfar og landskapskarakteren langs dette. Vegen skal være åpen for offentlig ferdsel til fots eller med sykkel. Den skal opprettholdes og vedlikeholdes som kulturminne. Eventuelle anleggsmessige tiltak skal godkjennes av fylkeskonservatoren. I områdene skal det ikke iverksettes tiltak som endrer landskapets karakter. Skogsdrift tillates etter avtale med kommunen. Områdenes opplevelsesverdi og hensynet til kulturminnene skal være retningsgivende ved avvirkning og skjøtsel. Eieren av Svinesundhagen skal ha rett til å beskytte sin produksjon mot dyr som kan gjøre skade på produksjon. Det gjelder egen eiendom og innleid areal.

§ 4.6 Spesialområder kombinert med byggeområde boliger innenfor B4 og 7.

Hensikten med formålene er å bevare krigsminne lengst syd i B4 og steinalderlokaliteter i B4 og B7. Krigsminnet omfatter kulturminne i form av forsvarsanlegg fra nyere tid. Steinalderlokalitetene omfatter automatisk fredete kulturminner i form av boplasser/aktivitetsområder fra steinalder. Disse kulturminnene må enten innarbeides i bebyggelsesplan som grøntarealer i samråd med fylkeskonservatoren, eller frigis for utbygging etter søknad til Riksantikvaren, kfr kulturminnelovens § 8, 4. ledd, i forbindelse med utarbeiding av bebyggelsesplan.

§ 4.7 Fellesbestemmelse for alle spesialområdene.

Det er forbudt, både fysisk og visuelt, å skade, ødelegge eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, jfr lov av 9. juni nr 50 om kulturminner, § 3 og 4. Markarbeid må avklares med vedkommende myndighet innenfor kulturminnevernet.

§ 5 Offentlige trafikkområder

§ 5.1 Offentlig trafikkområde, kjøreveger, gang/sykkelveg, annet vegareal.

I offentlig trafikkområde kan det anlegges kjøreveger med kryss, gang/sykkelveger og annet vegareal. Nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, drensgrøfter, overvannsanlegg, murer o.l. inngår i formålet. I frisiktsone skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 m over vegens plan.

Nye veganlegg skal ha en best mulig tilpassing til terreng og omgivelser. Beplantning og tilsåing skal være ferdig sammen med resten av veganlegget, eller seinest våren etter ferdigstillelse.

§ 5.2 Trafikkstasjon. T2.

Området omfatter vegvesenets tidligere driftskontrollstasjon.

§ 6 Fareområder

Fareområdene er vist i tilknytning til eksisterende høgspentledninger. Innenfor byggeområdene kan det i disse områdene anlegges parkeringsplasser, veganlegg og innrettes lagerarealer for næringsvirksomhet.

PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR

OMRÅDENE LANGS TIDLIGERE E6 FRA SVINESUND TIL HELLEKLEVA

Halden kommune, samfunns- og næringsutvikling 06.01.06. Rev: 15.08.06

BAKGRUNN

Siden 1999, når Miljøverndepartementet traff avgjørelse om ny trasé for E6 fra Svingenskogen til riksgrensen og ga anvisninger om det videre planarbeidet i forbindelse med dette, har det vært arbeidet med reguleringsplaner for områdene rundt ny og tidligere E6 på denne strekningen. Til sammen har dette reguleringsarbeidet bestått av 5 delplaner. 3 av disse er tidligere godkjent; Ny E6 med kontrollområde, Svingenskogen og Svinesundplatået. De 2 siste ble kalt "Svinesund – Sponvikaveien" og "Leirenområdet".

I siste fase ble disse to planene behandlet under ett. De ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i det faste planutvalgs møte 30.04.03. Fylkesmannens fagavdelinger og fylkeskommunen hadde innsigelse til planenes forslag om ca 250 boligtomter. Det var også innsigelser fra andre myndigheter til andre forhold i planforslagene. Etter en videre planprosess, inklusive nytt offentlig ettersyn, vedtok det faste planutvalg i møte 11.10.04 å anbefale ovenfor kommunestyret å godkjenne reviderte planer. Det var da ikke innsigelser til planene, og de viste ca 50 boligtomter i stedet for opprinnelig ca 250.

Før sluttbehandling av planene i kommunestyret kom det fram nye opplysninger om et forhold i tilknytning til ny kontrollstasjon som medførte behov for nye avklaringer. Utviklingen i E6 området medførte etter hvert også ønske om å ta opp spørsmålet om omfang av boligtomter i planområdet på nytt. Drøftinger med Statens vegvesen i forbindelse med bruk av sidevegsmidler fra E6 prosjektet til tidligere E6, og utforming av gang/sykkelvegsystem i forbindelse med dette, har også skapt behov for revisjon av planene.

Ut fra en samlet vurdering er det derfor valgt å fremme revidert utgave av de to tidligere delplanene "Svinesund – Sponvikaveien" og "Leirenområdet" på nytt som en plan kalt "Områdene langs tidligere E6 fra Svinesund til Hellekleva". Med henvisning til dette må planen, slik den er framstilt på plankart, i bestemmelser og i denne planbeskrivelsen, ses i sammenheng med de øvrige delplanene og bakgrunnen for disse. Den må også ses i sammenheng med utviklingen i E6 området ved riksgrensen slik denne er beskrevet nedenfor.

UTVIKLING I E6 OMRÅDET VED RIKSGRENSEN

Utbyggingsprosjekter: Utviklingen i området rundt tidligere og ny E6 gjennom Halden må, på grunn av de store besøkstall som handelsvirksomheten på svensk side har og denne virksomhetens nærhet til Halden, ses i sammenheng med utviklingen på svensk side.

Utviklingen langs E6 korridoren kommer i hovedsak til å skje fra Skee til Svinesundsparken de nærmeste årene. Allerede eksisterende tilliggende næringsområder som Sørli-feltet i Halden og Strømstad Øst vil også få sin del av denne utviklingen. Ser en på gjeldende reguleringsplaner og kommuneplaner er det en storstilt tilrettelegging for næringsvirksomhet i dette området. Tilrettelegging for boligbygging er det ikke tatt høyde

for. Behovet vil være stort for å få en naturlig sammensetning mellom bolig og næring. På svensk side er det kun i områdene rundt Skee og i Lervik (ved Nordby) regulert inn boligområder. Området ved Lervik vil være kombinert bolig og fritidsbebyggelse. Skee vil bli hovedsatsingsområde for Strømstad kommune for videre tilrettelegging og utbygging av næringsarealer. Ny E6 vil gjøre dette området mer attraktivt enn i dag og en ønsker å prioritere dette området fremfor mer grensenære områder.

Skogar og Nordby har hatt stor utvikling og det er forventet at disse områdene blir utviklet videre men ikke i det omfang som har vært. Utviklingen vil i hovedsak være å forbedre eksisterende virksomheter og øke mangfoldet. Ønsket om større utvikling i disse områdene er stort. Noe som gjenspeiles i de eiendomsinvesteringene som er gjort de seneste årene i disse områdene.

På Norsk side er det forventet videre utvikling av Leirenområdet. Svinesundsparkens 1. byggetrinn vil være ferdigstilt i løpet av 2006 og det forventes videre utvikling av trinn to umiddelbart etterpå. Svinesundsplatået er ferdig regulert og lagt til rette for videre utvikling med tanke på turist- og opplevelsessatsing. Utviklingen langs E6 har i stor grad vært rettet inn mot handel og servicefunksjoner som understøtter transportnæringen. Handelsvirksomhetene er differensierte og dekker de fleste områder både for lokalbefolkningen og tilreisende. Utviklingen er økende grad av mangfold. Og på servicesiden er det en økning i etableringer langs det nevnte området.

Etablering av fengsel med tilhørende arbeidsplasser, og jevnere forhold på etableringer også på norsk side (Leiren – Svinesundsparken) er med på å skape et mangfold av arbeidsplasser. Dette gjør området sterkere og mer stabilt i forhold til konjunkturer som kommer av endringer i grensehandelen.

Arbeidsmarked: Reguleringsplanen ligger i nær tilknytting til områder som har hatt og får en sterk utvikling i forhold til næring. Plassering av reguleringsområdet ligger meget sentralt i forhold til store arbeidsmarkedsområder. Innenfor 10 minutters transport fra området er det på svensk side om lag 900 -1000 arbeidsplasser og det er forventet økning med 10 – 20 % i de nærmeste fem årene.

Etablering av nytt kontrollområde har medført samling av flere funksjoner enn tidligere og skapt økt antall arbeidsplasser. Det er nå ca 120 arbeidsplasser knyttet til dette anlegget. Etablering av støttefunksjoner rettet mot transportnæringen vil i årene fremover øke antall arbeidsplasser i området rundt kontrollområdet. Utbygging av Svinesundsparket er beregnet å skape omlag 100 nye arbeidsplasser i byggetrinn en, som er etablert sommeren 2006. Ytterligere 100 er planlagt i byggetrinn 2.

Etablering av fengsel i perioden 2006 – 2008 skaper om lag 350 nye arbeidsplasser. Det blir lagt opp til ytterligere utvidelse av fengselet i framtiden. Industri, handel og kompetansenæringene på Isebakke forventer økning i sysselsetting i perioden 2006 – 2009. Ser en på kjent økning (500 nye arbeidsplasser) og forventet økning (200 – 300) vil en i nærområdet ha meget stor etablering og dermed økt behov for boligarealer. Muligheten for å tilrettelegge for gang- og sykkeladkomst til en stor del av disse arbeidsplassene er meget god og vil gjøre det attraktivt for boligutbygging.

Pendling: Området ligger slik til at det er meget sentralt i forhold til de pendlestrømmer som er til og fra Halden. Pendlingen ut fra Halden til Nedre Glommaregionen utgjør om lag 2700 personer. Innpendlingen er om lag 1400. Tar en med pendling til Sverige er den beregnet til om lag 600 personer. Disse jobber i det vesentligste i området fra Strømstad og nordover mot Svinesund. Etablering av nytt kontrollområde ved E6 og tilhørende støttefunksjoner øker også pendlingen til og fra nærområdet til reguleringsplanen.

Trafikkveksten på tilførselsveiene til og fra Halden er økende og er beregnet til å vokse i årene fremover. Dette skaper lengre reisetid til/fra E6 til sentrum. Reisetiden fra området til/fra Nedre Glommaregionen vil reduseres de nærmeste årene og en vil i fra 2008, med ny 4-felts E6 dekke hele Østfold innenfor en pendletid på en time. Dette vil medføre større behov for boligbygging i denne delen av kommunen i årene fremover.

Boligmarked: I områdene vest for Sorgenfri (ved innkjørselen til Halden by, rv 21) er det i dag ingen vedtatte utbyggingsområder for boliger. Det foreligger to mindre forslag til planer men de er ennå ikke ferdigstilt eller behandlet. Dette er en mindre plan i Isebakkeområdet og en i Sponvika De vil ikke dekke opp de behovene som er i området. Presset på området er stort og omsetning og pris på de boligene som omsettes er høyt. Dette understreker ønsket om å bosette seg i området og ha nærhet til arbeidsmarkedet.

På svensk side er det planer om et mindre felt ved Nordby/Lervik. Dette feltet vil bestå av boliger og fritidsbebyggelse. I kommuneplanen for Sarpsborg er det ikke lagt inn forslag til utvikling av større boligområder i de deler som ligger opp mot denne delen av Halden. Behovet for boliger i området er stort i dag og vil forsterke seg ytterligere ved økning i antall arbeidsplasser i området. Spesielt da mange av de nye arbeidsplassene vil medføre behov for tilflytting av kompetanse.

Generelle trekk: Ser en på etablering av nye arbeidsplasser i Halden vil de ligge i området fra sentrum og ut mot ny E6 korridor i årene fremover. I de områdene der dette forventes å skje er det i dag mangel på arealer for boligbygging. Legger en inn faktorer som pendling og etablering av arbeidsplasser som vil være attraktive for Haldens innbyggere vil disse i hovedsak ligge i Strømstad kommune og Nedre Glommaregionen. Ny firefelts E6 vil utvide pendlerregionen innenfor en-times grensen stort. Behovet for boligarealer som følge av dette er økende noe som vises ved etterspørselen etter boliger i området.

I dag er det ingen reserver i vedtatte planer, noe som forsterker behovet for snarlig tilrettelegging for boligarealer. Infrastrukturen i området med gode vegforbindelser er til stede og det vil bli lagt opp til gode gang- og sykkelveger inn mot Halden sentrum og mot Gamle Svinesundsbru. Skoler og barnehager i området vil kunne dekke de økte behovene som utbygging medfører. Vann og avløpsnettet ligger gjennom reguleringsområdet og det er enkelt å bygge ut det interne nettet.

PLANENS FORMÅL OG AVGRENSING

Oppfølging av MD´s avgjørelse om E6 trasé: I utgangspunktet er planens form og avgrensing en følge av Miljøverndepartementets vedtak om ny E6 trasé. Dette vedtaket var en avgjørelse av innsigelse fra Statens vegvesen i forbindelse med kommunestyrets vedtak om kommunedelplan for områdene rundt E6. Departementet ga vegvesenet medhold, og anviste i vedtaket at videre planlegging av ny E6 skulle skje i form av reguleringsplan.

Denne reguleringsplanen skulle omfatte både eksisterende og ny E6 og aktuelle tiltak langs disse vegene i forbindelse med omleggingen. Det planområdet som oppsto som følge av dette ble delt opp i delplaner, der vegvesenet tok hovedansvar for utarbeiding av plan for ny E6 trasé med kontrollområde og kommunen for resten.

Nærings- og utviklingshensyn: Kommunens hovedformål i forbindelse med planarbeidet har vært å ivareta nærings- og utviklingshensyn i tilknytning til E6 området ved riksgrensen. Fra sommeren 2002 til de første planforslagene ble lagt fram våren 2003 ble planarbeidet knyttet til prosess i en arbeidsgruppe oppnevnt av formannskapet og næringsrådet under det daværende program for forskjellige utviklingstiltak i Halden, kalt "Plan – Handling 2002 –04". Gruppa besto av 5 representanter oppnevnt av formannskapet og 2 av Halden næringsråd. I næringspolitisk utvalg, som er samarbeidsorgan mellom kommunen og næringsrådet, fikk arbeidsgruppa tilslutning til følgende hovedpunkter i sin konklusjon:

- Svinesundplatået bør være området for etablering av opplevelsesaktiviteter og turisme.
- Svingenskogen bør være etableringsområde for industri, handel og servicefunksjoner.
- Langkas bør være etableringsområde for offentlig, halvoffentlig og private virksomheter/aktiviteter.
- Utbygging av boliger og eventuelt barnehager etc må innarbeides i reguleringsplanene, dette av hensyn til den høye aktiviteten (arbeidsplasser) på svensk side og bygging av Halden fengsel.

Planarbeidet har vært drevet i forhold til dette. Siden 2003 har utviklingen foreløpig vært slik at investeringene har kommet i byggeområdene ved Svingenskogen. Blant annet har turistkontoret flyttet dit, der det er samlokalisert med serveringstilbud og motell. Dette er en integrert del av et vegseviceanlegg som har fått navnet Svinesundparken.

Boligbygging: Forslag til boligbygging i området har vært, og er, begrunnet i utviklingen av arbeidsplasser og servicefunksjoner i E6 området ved riksgrensen. Det er tro på at denne utviklingen vil gjøre det attraktivt å bo i dette området, som samtidig har attraksjoner som nærhet til kysten og god tilknytning til kollektiv og privat transport til andre nærliggende sentra. Kommunens vurdering er at boligbygging av disse grunner er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging.

Forenklet plan: Planen er utformet på grunnlag av Miljøverndepartementets avgjørelse i en kommuneplansak. Når det gjelder utforming av ny E6 er planen å betrakte som en detaljert reguleringsplan for et konkret byggeprosjekt. For øvrig er planen utformet som en forenklet reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 24. Det innebærer at planen kun angir reguleringsformål og bestemmelser for videre detaljering. Denne planformen er valgt fordi den, ut over E6 utbyggingen, ikke er knyttet til noen konkrete byggeprosjekt, men kun skal gi rammevilkår for slike.

Utbyggingsavtaler: Planen viser utbyggingsområder for næring og boliger. Kommunen har selv ikke planer om å erverve grunn og gjennomføre utbygging i området. Planens formål er å legge til rette for privat utbygging. I forbindelse med videre detaljert planlegging må det, i forbindelse med hvert enkelt utbyggingsprosjekt, avklares avtaleforhold mellom tiltakshaver og kommunen når det gjelder utbygging av infrastruktur og fellesfunksjoner. Ved behandling av planen(e) i det faste planutvalg 01.12.03 ble det blant annet gjort følgende vedtak: *"Før utbyggingsprosjekt som forutsetter offentlige*

investeringer i infrastruktur gjennomføres må det inngås utbyggingsavtale med utbygger om dekning av utgiftene".

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Rikspolitiske retningslinjer og fylkesplan: I forbindelse med tidligere behandling av planforslag for det samme området, har det fra Fylkesmannen og fylkeskommunen vært innvendinger mot boligbygging av noe omfang i området. Grunnlaget for dette har vært rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging og fylkesplanen.

Kjernen i de rikspolitiske retningslinjene er at det ikke skal planlegges utbyggingsmønster som utløser unødvendig behov for transport mellom bolig, arbeidsplasser og service/ fellesfunksjoner. Dette innebærer som regel løsninger som konsentrerer utbygging rundt eksisterende by- eller tettbebyggelse i form av fortetting eller konsentrert utvidelse av by/tettstedsområdet på en måte som ikke angriper verdifulle sammenhengende landbruks- eller naturområder. Fylkesplanen for Østfold bygger, blant annet, på dette prinsippet.

Når det gjelder praktisering av de rikspolitiske retningslinjene, er disse sterkt knyttet til fylkesplanleggingen og regionale areal- og transportplaner. I Østfoldsammenheng er kommuneplanens arealdel i Halden å betrakte som regional areal og transportplan. Det foreliggende reguleringsforslag for områdene langs tidligere E6 fra Svinesund til Hellekleva anses ikke å være i strid med retningslinjene. Dette omtales nærmere under punktet "Kommuneplanens arealdel" nedenfor.

Om planområdet sier fylkesplan for Østfold 2004 –07 (Grenseløse Østfold) blant annet:

> *Utvikling av Svinesundområdet: Ny E6 med ny bro over Svinesund og endret trafikkmønster skaper nye forutsetninger for utviklingen av Svinesundområdet. Området preges av en rekke interesser og muligheter knyttet til næringsutvikling/reiseliv, kommunikasjoner og kulturminner. Det bør satset på et bredt samarbeid om utvikling av dette grenseområdet.*

Planforslaget er utviklet i samsvar med dette.

Kommuneplanens arealdel: Reguleringsplanen er utarbeidet i forhold til kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt av kommunestyret 19.06.03. I denne planen er utbyggingsområder for boligbygging i Svinesund/Leiren området unntatt fra godkjenning, med henvisning til at konklusjonen her skal trekkes gjennom reguleringssaken for området. Dette innebærer at den nærmere utdyping av kommuneplanens arealdel på dette området er den foreliggende reguleringsplanen, inklusive planbeskrivelsen.

Øvrige reguleringsplaner i området: Reguleringsplanen har vært utarbeidet som en integrert del av det samlede reguleringsarbeid i forbindelse med omlegging av E6 gjennom Halden. I sammenheng med dette grenser planen mot syd til reguleringsplan for Svinesundplatået, mot vest til reguleringsplan for ny E6 med kontrollområde og mot nord til reguleringsplan for Svingenskogen – Hellekleva. Sistnevnte plan grenser mot øst til reguleringsplanene for næringsområdene Sørli – E6, rv 104 ved Svingen og Torpum skog. Største delen av sistnevnte plan er senere omregulert til tomt for Halden fengsel.

Vegplaner: I forbindelse med gjennomføring av E6 prosjektet og oppfølging av Nasjonal Transportplan har kommunen hatt drøftinger med Statens vegvesen om utvikling av

sidevegsystemet i området. Som følge av dette blir det, i samarbeid mellom kommunen og vegvesenet, lagt opp til utbygging av sammenhengende gang/sykkelveg fra Svinesund til Sørli/Isebakkeområdet. Derfra vil kommunen bygge gang/sykkelveg videre til Remmen, med tilslutning videre til Halden by. Gang/sykkelvegen får sidearmer mot Sponvika, der strekningen Leiren – Langkas er opparbeidet, mot Svinesundparken (Svingenskogen) og fengselet via tidligere opparbeidet gang/sykkelveg fra rv 21 til rv 104, og mot eksisterende gangveg til Berg skole. Opparbeiding av dette gang/sykkelvegsystemet blir av vegvesenet sett i forbindelse med opparbeiding av sammenhengende sykkelvegsystem gjennom Østfold.

For øvrig er vegvesenet i ferd med å gjennomføre en omlegging av det tidligere krysset mellom E6 og rv 21 slik at rv 21 føres kontinuerlig fra nytt kryss med E6 mot Halden by, og rv 118 (tidligere E6) kobles til denne vegføringen i et T kryss.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Naturforhold: Landskapet er i hovedsak et skogkledd, kupert landskap. Mot nord og nordøst møter skoglandskapet det flate jordbrukslandskapet rundt rv 21 til Halden by og Viksletta rundt E6 mot Sarpsborg. Mot Ringdalsfjorden stuper terrenget bratt ned fra ca cote 60. Terrenget preges av markerte kolleformer og daldrag som har retning nord syd. Det kollete landskapet har svært variert terreng med høyder opp mot 95 meter.

Vegetasjonsbildet varierer innenfor et mønster der gran dominerer på lave fuktige områder med løsmasser. Furu dominerer på de høyereliggende kollene der løsmassene er vasket bort. Granskogen har høy bonitet, mens furuskogen stort sett er lavbonitet. Daldragene er ofte dyrket.

Store kontraster i landskapsbilde, terrengform og vegetasjon gir et landskap med høy estetisk og funksjonell opplevelsesverdi. Området langs Ringdalsfjorden vurderes som særlig verdifullt.

Eksisterende bruk: Området er i dag hovedsaklig preget av tradisjonell jord- og skogbruksdrift. Jordbruksarealene er relativt små og oppstykket. Svinesundhagen representerer et spesielt landbruk med intensiv frukt- og bærdyrking i et lunt daldrag ned mot Ringdalsfjorden. Dette daldraget munner ut i et av de få flate områdene som gir tilgjengelighet til fjorden. Der ligger Oscar Torp heimen, en tidligere gårdsbygning med supplerende bebyggelse som nå drives som barneverninstitusjon og delvis til mindre kurs og konferanser.

Utover landbruk er dagens arealbruk knyttet til tidligere E6, nå rv 118. Langs vegen finnes en variert bebyggelse for boligformål, service og offentlig virksomhet. Denne bebyggelsen har hovedtyngden på Svinesundplatået og ved Leiren. Ved Leiren finnes et markert innslag av boliger, vegkro med motell, bensinstasjon og tidligere kolonialbygg som nå benyttes som kontorbygg. Vegvesenets tidligere driftskontrollstasjon ved Leiren er nedlagt.

Kulturminner: Et dominerende kulturminne i planområdet er restene av en bygdeborg fra romertid/folkevandringstid på toppen av Borgsåsen. Det er så nøye sammenheng mellom dette automatisk fredede kulturminnet og landskapsformasjonen at hele Borgsåsen i reguleringsplanen er vist som spesialområde for kulturminner. Det er ellers gjennomført arkeologiske undersøkelser i planområdet, dels i forbindelse med E6 prosjektet og dels i

forbindelse med reguleringsarbeidet langs tidligere E6. Områder der det er registrert automatisk fredede kulturminner, for det meste steinalderboplasser, er vist som spesialområder for kulturminner i planen. Alle disse kulturminneområdene er i planen lagt i kombinasjon med andre formål.

Kulturminneundersøkelsen i tilknytning til det foreliggende planarbeidet avdekket et omfattende hulvegsystem midt gjennom det foreslåtte utbyggingsområdet for blandet næringsvirksomhet rett vest for Svinesundplatået. Området har siden 1983 vært regulert til campingplass, men har ikke blitt bygget ut. Hulveger er vanskelig å datere men er å betrakte som automatisk fredet (førreformatorisk) kulturminne. Grunneieren har søkt riksantikvaren om frigiving av kulturminnet, men har ennå ikke fått svar på dette. Inntil videre er derfor dette mulige byggeområdet unntatt fra godkjenning av planen.

Innenfor planområdet er det ellers et område med nyere tids kulturminner som er regulert som spesialområde for kulturminner (i kombinasjon med både landbruk og byggeområde for blandet formål). Dette er Gamle Svinesund og det gamle vegsystemet fram til dette stedet. Gamle Svinesund var ferjested for trafikken mellom Norge og Sverige inntil gamle Svinesundbru ble åpnet i 1946. Denne bebyggelsen med tilhørende veganlegg har svært høy verneverdi av nasjonal karakter. Den må i så måte ses i sammenheng med, den nå fredede, gamle Svinesundbru.

I planen er også den gamle vegtraséen med sidearealer fra Svinesund og videre nordover, innenfor planområdet, vist som spesialområde for kulturminner i kombinasjon med landbruk og boligformål. I siste fase av planarbeidet ble det gjennomført supplerende arkeologiske undersøkelser i tilknytning til nye boligområder. Det ble funnet ett krigsminne og to steinalderboplasser. Disse er innarbeidet som spesialområder i kombinasjon med byggeområder for boliger innenfor områdene B 4 og B7.

BYGGEOMRÅDER MED TILHØRENDE FELLESAREALER

Bebyggelsesplaner med mer: For noen av utbyggingsområdene setter planbestemmelsene krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før opparbeiding av områdene. Videre inneholder planbestemmelsene rekkefølgebestemmelser som grunnlag for avtale mellom tiltakshaver og kommunen om dekning av utgifter til opparbeiding av hovedanlegg for veger, vannforsyning, avløp og eventuelle andre fellesfunksjoner. Planbestemmelsene forutsetter at det er opparbeidet gang/sykkelvegsystem til Berg skole før utbygging kan skje.

Det forutsettes at tiltak mot trafikkstøy tas med i bebyggelsesplan/illustrasjonsplan i samsvar med Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Videre forutsettes at busslommer og passeringslommer ved venstreavsving fra hovedveg vurderes og tas med ved utarbeiding av bebyggelsesplaner.

Boliger: I planen er det avsatt ca 223 da areal for ny boligbebyggelse. Boligarealene er lagt i tilknytning til eksisterende boligområder, og ellers i tilknytning til høyereliggende deler av terrenget og på steder der det ikke anses å være konflikt med annen arealbruk. Siden reguleringsplanen er en forenklet plan er det usikkert hvor mange boliger disse arealene vil kunne romme. Det er anslått at de regulerte arealene kan romme ca 250 boliger. Fastsatt utnyttelsesgrad innebærer at bebyggelsens art vil bli lav småhusbebyggelse.

Fellesfunksjoner/ lekeplasser: I tilknytning til boligområdene inneholder planen tomt for barnehage, 3,3 da. Videre inneholder planen to fellesarealer for lek. Disse arealene er avsatt i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. I forbindelse med utarbeiding av bebyggelsesplaner forutsettes at retningslinjene for lekeplasser og friarealer i kommuneplanens arealdel følges. Disse er gjengitt med kursiv nedenfor:

Retningslinjer for vurdering av lekeplasser og friareal til alle byggeområder:

a) Beliggenhet. Alle felles/offentlige uteoppholdsarealer skal ha solrik beliggenhet, med sol ved jevndøgn kl 15.00 på minst 50% av arealet. Arealene skal være egnet for både sommer- og vinterlek/opphold, og være skjermet for sterk vind og snødrev.

***b)** Helning, utforming og vegetasjon. Areal brattere enn 1:3, eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal. Arealene bør ha noen flate områder og trær/busker. Utearealene skal gi alle brukergrupper tilfredsstillende rom for felles og private aktiviteter. Arealene skal planlegges slik at de danner gode uterom, og parkering, veganlegg eller andre installasjoner eller tekniske anlegg skal ikke dominere uterommene.*

Fellesarealene skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i et positivt samspill og ikke være til unødig sjenanse for hverandre. Det skal avsettes min 50 kvm felles og/eller offentlig areal pr bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst. Minst halvparten av dette utearealet skal være egnet til lek og opphold. Utearealet skal planlegges slik at det gis rom for variert vegetasjon. Lekearealene skal planlegges for barn på ulike alderstrinn.

***c)** Støy og høyspentanlegg. Bakgrunnsstøy skal ha akseptabelt nivå i henhold til forskriftene, det vil si ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder, og 60 dB(A) for eksisterende områder. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke krysses eller være i umiddelbar nærhet av høyspentledning eller annet høyspenningsanlegg eller innretning.*

***d)** Tilliggende arealer. Ved vurdering av enkeltprosjekt, bebyggelsesplaner eller reguleringsplaner kan tilliggende gode utearealer tas med i vurderingen, selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:*

- *Det må være, eller etableres, trafikksikker adkomst.*
- *Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysning, servitutt eller gjeldende regulering.*
- *Arealene må ikke være overbelastet, ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.*
- *Avstandskriteriene fastsatt nedenfor må være oppfylt.*

***e)** Blandet bruk. Formål for lek kan ikke blandes/kombineres med andre formål, så som adkomst, parkering eller trafikkområder. Dette gjelder både for offentlige, felles og private områder. Gatetunsløsninger anses ikke som tilfredsstillende lekeområder alene for barn, og kan kun komme som et supplement til lekeområder og andre rekreasjonsarealer.*

Retningslinjer for vurdering av lekeplasser og friareal til nye utbyggingsområder:

a) *Lokalisering, adkomst, tilgjengelighet. Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veger plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Større sammenhengende tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet, med avsatte forbindelseskorridorer til offentlige trafikkområder.Hovedadkomst til nye felt skal ha gang- og sykkelveg eller fortau. Eventuell kollektivbetjening skal være vurdert og redegjort for. Ved erkjent behov skal det avsettes busslommer. Adkomst til lekeområder skal være langs gang/sykkelveg eller fortau, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert internveg.*

b) *Småbarnsplasser. Lekeplasser for småbarn bør ikke ligge mer enn 50 m fra boligen. Det stilles krav om slik lekeplass der ikke hver boenhet har minimum 150 kvm privat uteareal, eller tilgang til tilsvarende fellesområde på bakken i direkte tilknytning til boligen. Minimumskrav til utstyr er sandkasse, lekeapparat/klatrestativ, huskestativ og hvilebenk, og arealet skal være minimum 5 kvm pr bolig, dog ikke lavere enn 50 kvm.*

c) *Nærlekeplass. Det skal avsettes areal for nærlekeplass med minimum 10 kvm pr bolig, dog ikke mindre enn 150 kvm. Det skal være maks 150 m avstand mellom lekeplassen og boligene de er ment å betjene. Ved avstander over 150 m målt (i gangavstand langs fortau eller gang/sykkelveg) fra tomtegrense, må det således avsettes flere nærlekeplasser i området.*

d) *Kvartalslekeplass. For områder med over 30 bo-enheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på min 1500 kvm for hver 30. bolig. Arealet kan eventuelt deles på mindre enheter, men ingen enhet skal være mindre enn 1500 kvm. Det skal være maks 250 m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.*

e) *Områdelekeplass. For områder med over 90 bo-enheter skal det i tillegg avsettes et areal til områdelekeplass på min 5000 kvm for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2500 kvm. Det skal være maks 500 m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.*

f) *Barnehage/fritidshjem. Ved utlegging av mer enn 50 bo-enheter skal det avsettes areal på 2-3 da til bygging av barnehage/fritidshjem i området, såfremt det ikke finnes dekkende tilbud med kapasitet i rimelig nærhet.*

Næringsarealer og almennyttig formål: Planen inneholder følgende næringsarealer, som alle gir mulighet for kombinert utnytting på forskjellig måte: Eiendommen Gamle Svinesund er vist som kombinasjon mellom bolig/overnatting/bevertning og spesialområde for kulturminner. Eiendommen Oscar Torp heimen er vist som område for allmennyttige formål. Lia nord øst for den tidligere tollstasjonen er regulert til område for overnatting/bevertning/info/forretning/kontor.

Det potensielle næringsarealet umiddelbart vest for Svinesundplatået var i det opprinnelige planforslaget vist som utbyggingsområde for overnatting/bevertning/info/forretning/ kontor, men er inntil videre vist som område unntatt godkjenning av planen på grunn av verserende sak om frigiving av kulturminner.

Videre er et lite område inntil statens kontrollområde, der spedisjonsfirmaet KGH ønsker å oppføre kontorbygg, inntil videre vist som område unntatt fra godkjenning. Bakgrunnen for dette er en pågående diskusjon mellom Tollvesenet og KGH som skal avgjøres i rettsvesenet. Dette forventes å ta en del tid, og siden kommunen ikke er noen part i denne uoverenstemmelsen er det valgt denne løsningen inntil saken er rettslig avgjort..

Langs sydsiden av Sponvikavegen, mellom det nye kontrollområdet og rv 118, samt rundt krysset mellom Sponvikavegen og rv 118, er det regulert 4 næringsarealer for lager/industri/kontor. Dette er gjort med tanke på etablering av næringsvirksomhet som kan utvikles på grunnlag av fysisk nærhet til kontrollområdet ved ny E6. Av hensyn til det samlede grep på utvikling av områdene mellom Svinesund og Svingenskogen, og ønsket om at tungtrafikk ikke skal ledes inn på tidligere E6 (rv 118) er det i reguleringsbestemmelsene presisert at drivstoffylling og serveringsvirksomhet ikke tillates etablert på disse områdene.

Områdene i tilknytning til nåværende bensinstasjon og vegkro/motell er, med ekspansjonsmuligheter, regulert til vegserviceanlegg. Det er i den forbindelse lagt vekt på å ivareta igangværende virksomhet og å tilrettelegge for rv 118 som turistveg.

Fritidsbebyggelse: Det eksisterer et lite antall bebygde tomter for fritidsbebyggelse langs fjorden. Disse er opprettholt i planen.

Friområde: Finans- og tolldepartementet er siden 1800-tallet eier av en liten tomt ut mot fjorden vest for Gamle Svinesund. Denne omfatter et lite flatt fjellområde som er attraktivt for allmennhetens tilgang til fjorden, særlig for stangfiske fra land. Dette er regulert som friområde på en slik måte at det også sikrer adkomst fra den historiske vegen til Gamle Svinesund.

TRAFIKKOMRÅDER

Et viktig formål med planen er å regulere tiltak i forbindelse med nedklassifisering av tidligere E6 til rv 118. Det viktigste tiltaket i den forbindelse er at det er regulert gang/sykkelveg langs rv 118 fra Svinesund til rv 21 mot Halden by. Gang/sykkelvegen er lagt langs østre side av riksvegen på hele strekningen. I Leirenområdet utnyttes de asfalterte flatene i forbindelse med den nedlagte driftskontrollstasjonen i størst mulig grad. Etter omlegging av trafikken anses det heller ikke å være behov for 3 kjørefelt i Hellekleva eller i stigningen fra Svinesundplatået til Leiren. Planen viser ombygging av vegprofilet på disse strekningene slik at det 3. kjørefeltet ombygges til gang/sykkelveg. Det er i hovedsak lagt opp til et vegprofil med 7 m kjørebane, 3 m gang/sykkelvegbane og 3 m trafikkdeler mellom kjøreveg og gang/sykkelveg.

Gang/sykkelvegen er planlagt som del av et sammenhengende system som skal gi trafikksikker forbindelse mellom boliger, skole, arbeidsplasser og fellesfunksjoner fra Svinesund og Sponvika til Sørli/Isebakkeområdet, Svinesundparken (Svingenskogen) og

fengselet til Høgskoleområdet på Remmen og videre til Halden sentrum. Den skal også være en del av et sammenhengende sykkelvegsystem gjennom Østfold.

Gjennom planområdet går ellers fv 934, Sponvikavegen. Langs sydsiden av denne er det, i forbindelse med E6 prosjektet, opparbeidet gang/sykkelveg fra rv 118 til og med kryssing over ny E6. Som adkomst til de planlagte byggeområdene viser planen 4 veger. En følger eksisterende veg fra den offentlige parkeringsplassen på Svinesundplatået mot Oscar Torp heimen. Fra Sponvikavegen er det vist adkomst til boligfelt syd for Sponbvikavegen. Denne skal også fungere som adkomst til de planlagte næringsområdene mellom kontrollområdet og rv 118 syd for Sponvikavegen. Videre viser planen to adkomstveger fra rv 118 til byggeområdene nord for Sponvikavegen. I forbindelse med disse skal det anlegges forgjengeroverganger til gang/sykkelveg langs rv 118.

LANDBRUKSOMRÅDER

Den største delen av områdene mellom ny og tidligere E6 er regulert til landbruksområder. Begrunnelsen for dette er hensyn til de spesielle landskapsverdier og kulturminner i området, hensyn til friluftsliv og til ikke å bygge ned områdene inntil ny E6 for å unngå støykonflikter og ivareta kvaliteten av landskapsopplevelsen for trafikantene på E6. Det er vurdert slik at disse hensynene kan ivaretas på en tilstrekkelig måte i forbindelse med tradisjonell landbruksdrift i området. Der det er store kulturminneverninteresser er dette likevel markert i planen ved at landbruksområdet er kombinert med spesialområde for kulturminnevern. Området vurderes ellers ikke å være av de viktigste kjerneområdene for landbruk i Halden.

Adkomstvegene til Gamle Svinesund, Oscar Torp heimen og gårdsbruk i området ligger innenfor regulert landbruksområde. Det samme gjelder den historiske vegtraséen fra Gamle Svinesund mot nord. I kombinasjon med landbruksformål er denne vist som spesialområde for kulturminnevern. Vegen fungerer som en del av turvegnettet i området.

Med støtte fra bl a E6 prosjektet ble det i 2005 utgitt et turkart for Svinesundområdet. Dette viser aktuelle turvegruter gjennom området. Spesielt nevnes at en parsell av en sammenhengende merket kyststi gjennom Østfold går gjennom området. Denne er utarbeidet sammen med nabokommuner i Bohuslän, slik at sammenhengen sydover er ivaretatt. De regulerte landbruksområdene ivaretar omgivelsene rund denne kyststien.

SPESIALOMRÅDER FOR BEVARING AV KULTURMINNER OG LANDSKAP

I forbindelse med planarbeidet har det vært gjennomført arkeologiske undersøkelser. Mange av kulturminnene er nøye knyttet til det landskapet de ligger i. I noen sammenhenger vurderes landskapsverdiene i seg selv som verneverdige, særlig i forbindelse med fjordlandskapet langs Ringdalsfjorden. Disse undersøkelsene og vurderingene kommer i planen til uttrykk i hvordan verneområdene er avgrenset. Spesialområdene er i alle tilfelle kombinert med andre formål. I planbestemmelsene er det nærmere angitt konsekvensene av dette. Område KB 1 er tatt ut av planen inntil søknad fra grunneierne om frigivelse av kulturminner er avgjort.

ESTETIKK

I forbindelse med det opprinnelige planarbeidet for områdene langs eksisterende (nå tidligere) E6 Svinesund – Svingenskogen ble det blant annet utarbeidet estetiske retningslinjer for utvikling av området. Disse er utarbeidet av landskapsarkitektfirmaet Sundt & Thomassen AS

og foreligger i form av et notat kalt "Prinsipper for estetikk og landskapsforming. Eksisterende E6 strekningen Svinesund – Svingenskogen". I tidligere forslag til reguleringsbestemmelser for planområdet har det vært vist til disse retningslinjene. Dette er opprettholdt i den foreliggende plan, og følger denne som vedlegg til planbeskrivelsen og planbestemmelsene.

SAMFUNNSSIKKERHET

I Halden foreligger det ikke overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse etter retningslinjene til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Samfunnssikkerhet er derfor vurdert konkret ut fra de faktiske forhold i området. Det vurderes ikke å være spesielle sikkerhetsrisikoer knyttet til utbygging her. Området er preget av stabile grunnforhold, der alle regulerte byggeområder ligger på, eller nært til, fjell. Avstanden til kasernert brann- og redningstjeneste i Halden er i utrykningstid ca 10 min. I avstand tilsvarer dette til fengselsområdet, som i denne sammenheng har vært funnet tilfredsstillende. På grunn av rikelig avstand mellom ny E6 og regulerte byggeområder vurderes risiko i forbindelse med transport av farlig gods, og mulige ulykker i forbindelse med dette, å ikke være til stede.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER **LEIREN BEBYGGELSESPLAN**

Leiren bebyggelsesplan

Egengodkjent i hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift den 25.11.2008, sak PS 2008/50.

Jon Rongen

Dato: 23. februar 2008, revidert 11. november 2008

Oppstart av planarbeidet varslet	Desember 2007
Bebyggelsesplankart datert	23. februar 2008
Behandling i det faste utvalg for plansaker	15. april 2008
Plan med bestemmelser utlagt til offentlig ettersyn	
Revisjon av plan og planbestemmelser	20. august 2008
Behandling i det faste utvalg for plansaker 2. gang	21.oktober 2008

Reguleringsplanen for "Områdene langs tidligere E6 fra Svinesund til Hellekleiva", vedtatt 19.10.2006, danner grunnlaget for bebyggelsesplanen som omfatter område B5, B6, FKI 1 og deler av B7 i denne planen.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er på ca 75 daa og er vist på bebyggelsesplan tegning nr 2850 datert 23. februar 2008, sist revidert 11. november 2008

§ 2 Formål

Området reguleres til:
Byggeområder:
Område for frittliggende eneboliger
Område for konsentrert småhusbebyggelse
Område for terrassert bebyggelse
Område for allmennyttig formål, barnehage
Offentlige trafikkområder
- Kjørevei
- Fortau

Spesialområder
- Parkbelte i industriområde

Fellesområder
- Felles adkomst
- Felles gangareal
- Felles parkering og adkomst
- Felles grønt- og lekeareal

Kombinert formål
- Forretning, kontor og industri

§ 3 Fellesbestemmelser byggeområder

3.1 Bebyggelsesplan

Innenfor planområdet skal bebyggelse og anlegg etableres i henhold til formål angitt på plankartet.

3.2 Utomhusplan

Før godkjenning av søknad om rammetillatelse for tiltak i hht pbl § 93 skal det for hvert av områdene A, C1, C2, D, E, F, og H og for BFK1 A, B og C foreligge godkjent detaljert utomhusplan i hensiktsmessig målestokk 1:500/1:200.

Utomhusplanen skal vise detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av byggetomter, trafikkarealer, felles gårdsplasser og grøntområder. Plassering av biloppstillingsplasser, felles renovasjonsbeholdere, lekeutstyr, gjerder m.v. skal vises på planen. Terrengbehandling skal vises med koter og evt. snitt vedlagt. Forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger skal angis. Overvannshåndtering vises. Eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse, karakter eller art skal være innmålt og vist på utomhusplanen.

3.3 Frisiktsoner

Frisikt i kryss og avkjørsler til offentlig og privat fellesadkomst skal ivaretas i hht veinormaler Håndbok 017. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over veiens plan.

3.4 Estetikk

Bebyggelsen skal utformes helhetlig innenfor hvert område. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det for hvert område redegjøres for bebyggelsens form, materialbruk, og fargebruk.

Bygninger skal ha saltak mellom 22 og 38 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal møneretningen følge terrenget. I område A og E tillates flate tak eller pulttak med fall på maksimalt 22°.

Innenfor byggeområdene skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse, karakter eller art, være innmålt og vist på situasjonskart eventuelt utomhusplan.

3.5 Overvann

Der det er mulig skal takvann og overvann føres til infiltrasjon på egen grunn.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Opparbeidelse av offentlige veianlegg

Trafikkarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg som skal benytte respektive trafikkarealer.

4.2 Opparbeidelse av fellesanlegg

Felles parkeringsplasser skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende bygg.
Felles grønt- og lekearealer skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger.

For områdene A, C, D, E, F, H og FKI1 skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest.

4.3 Vannforsyning og avløp

Før det gis byggetillatelse i området, må det fremmes vannforsyningsplan og avløpsplan for Leiren-området til godkjennelse i kommunen.

Alternativt må det dokumenteres med bekreftelse fra kommunen at området er betjent med tilstrekkelig infrastruktur for vann og avløp.

§ 5 Byggeområde for boliger

(pbl § 25.1 ledd 1)

5.1 Område B

I området skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.
Utnyttelsen for den enkelte eiendom skal ikke overstige BYA=25%. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen tomt.
Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelsen skal gis en god form, materialbruk og farger, og danne en harmonisk helhet.

For området tillates oppfylling slik at terrenget naturlig harmonerer med Sponvikavegen. Før oppfyllingsarbeider påbegynnes skal det foreligge en godkjent byggetillatelse for terrengarbeidene. Søknad om tillatelse til oppfylling skal dokumentere framtidig terrengform og avrenning av overflatevann.

5.2 Område A, C1, C2, D, F, og H

Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsens plassering slik den er angitt på plankartet er veiledende og kan fravikes. Minimum avstand fra nabogrense kan settes til mindre enn 4 m. Ved kjeding eller annen sammenbygging av bebyggelsen, skal normale brannkrav ivaretas.

Bebygd areal innenfor området skal ikke overstige BYA = 30%. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig. Minst 0,5 plasser pr. bolig skal anlegges i felles anlegg som også skal betjene besøkende.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelsen skal gis en god form, materialbruk og farver, og danne en harmonisk helhet.

For område A tillates oppfylling slik at terrenget naturlig harmoner med Sponvikavegen. Før oppfyllingsarbeider påbegynnes skal det foreligge en godkjent byggetillatelse for terrengarbeidene. Søknad om tillatelse til oppfylling skal dokumentere framtidig terrengform og avrenning av overflatevann.

5.3 Område G

I området skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.
Utnyttelsen for den enkelte eiendom skal ikke overstige BYA=25%. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen tomt.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal gis en god form, materialbruk og farger, og danne en harmonisk helhet.
Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

5.4 Område E

Innenfor området skal det oppføres terrassert boligbebyggelse.

Bebygd areal innefor området skal ikke overstige BYA 40 %. Bygningens høyde skal ikke overstige kote 79,0.

Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bolig i felles garasjeanlegg. .
Biloppstillingsplassene skal dekke beboernes og gjesters behov.

§ 6 Allmennyttig formål - barnehage

(pbl § 25.1 ledd 1)

I området skal det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.
Utnyttelsen for den enkelte eiendom skal ikke overstige BYA=25%. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Det skal anlegges kjøreadkomst med manøvreringsplass for en trygg levering/ henting av barn. Prinsipper for universell utforming legges til grunn for utformingen av adkomstarealene. Det skal opparbeides 0,2 parkeringsplasser pr. barn. Det skal opparbeides egen parkeringsplass for ansatte med 0,7 plass pr. ansatt. Det skal opparbeides 0,3 plasser pr. ansatt for trygg parkering av sykler. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal gis en god form, materialbruk og farger, og danne en harmonisk helhet. Bebyggelse og uteområder skal tilpasses eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Før godkjenning av søknad om rammetillatelse skal det i hht pbl § 93 foreligge godkjent detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 24 m² pr. barn i barnehagen. Barnehagens netto leke- og oppholdsareal skal følge barnehagelovens norm. Leke- og oppholdsareal inne skal være minst 4 m² p. barn over 3 år, og minst 5,3 m² pr. barn under 3 år.

Undersøkelse av radon i grunnen, og eventuelle tiltak mot radon, skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse.

Utomhusplanen skal vise detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av tomten med plassering av bebyggelse, adkomst og parkering og utendørs lekearealer. Utstyr som felles renovasjonsbeholdere, gjerder m.v. skal vises på planen. Terrengbehandling skal vises med koter og evt. snitt vedlagt. Forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger skal angis. Overvannshåndtering vises. Eksisterende trær eller tregrupper som verdifulle på grunn av størrelse, karakter eller art skal være innmålt og vist på utomhusplanen

§ 7 Offentlige trafikkområder.

(pbl § 25.1 ledd 3)

7.1 Veiformål

Vei 2 opparbeides som adkomstvei med fortau med regulert bredde 12,0 m.
Vei 3 opparbeides som adkomstvei med regulert bredde 10,0 m.
Vei , 4, 5 og 6 opparbeides som boligveier med reguleringsbredde 8,0 m.

Skjæringer og fyllinger utover regulert veibredde inngår i tilgrensende eiendoms areal.

Kryss og snuplasser skal utformes i henhold til retningslinjer gitt i Statens vegvesens Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Byggeplan for kryss med rv 118 og fv 934 skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak settes i verk. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gis et anslag på trafikkmengde i kryssene.

Veiskjæringer og fyllinger skal tildekkes med løsmasser og tilsås. Skjæringer og fyllinger i løsmasser planeres med avrundede skråningstopp og bunn. Fyllinger skal ha helling 1:2 og skjæringer i fjell skal ha helling min. 10:1. Skjæringer og fyllinger ut over regulert veibredde kan inngå i tilgrensende eiendoms (tomts) areal. For veianlegget skal det utarbeides detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av kommunen før byggestart. Når en vei har stigning på mer enn 7% skal det vedlegges lengdeprofil, - og der det er tverrfall på mer enn 1,5m i opprinnelig terreng skal det vedlegges tverrprofil ved søknad om tiltak iht. Pbl §93.

7.2 Støyskjerm

For skjerming av område B for støy fra Sponvikaveien skal det etableres støyavskjermende tiltak i samsvar med planen. Tiltakene kan utføres som en tett vegg med minimum høyde 1,5 m over veibanen. Alternativt kan det utføres som en jordvoll med samme høyde. Støyskjermingstiltak skal være etablert før brukstillatelse kan gis for støyutsatte boliger

§ 8 Fellesområde

(pbl § 25.1 ledd 7)

8.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for områdene A og B
Felles avkjørsel FA2 skal være felles for område H

Kryss mellom FA 1 og Sponvikavegen skal utformes som T kryss og dimensjoneres for lastebil. Der ikke annet er angitt skal felles avkjørsel skal ha regulert bredde 6,0 m

8.2 Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplass FP 1 skal være felles for områdene D og H.
Områdene FP2 og FP 3 skal være felles parkeringsanlegg for områdene FKI1A, B og C.
Parkeringsanlegg skal ha oppstillingsplasser for personbil med bredde 2,5 m.
Manøvreringsareal skal opparbeides med bredde 7,0 m. På FP 2 Det skal settes av plasser for funksjonshemmede med bredde 4,5 m

8.3 Felles lekeplasser og grøntområder

Alle områder regulert til felles grøntareal og lekeplasser skal være felles for alle områdene som bebyggelsesplanen omfatter. Det er ikke adgang til å omdisponere felles grøntområder til private arealer.

Utstyr og utforming skal være i henhold til gjeldende normer og forskrifter for utforming av lekearealer. Arealene kan gjerdes inn av hensyn til sikker bruk.

Opparbeidingstiltak i felles grøntområder skal bare utføres etter en utomhusplan godkjent av Halden kommune. Hogst av trær, fjerning av eksisterende markdekke og endring av terrengform skal skje i samsvar med utomhusplanen. Boliger skal ikke tas i bruk før tilhørende lekeplass er ferdig opparbeidet.

8.4 Felles gangadkomst

Alle områder regulert til felles gangadkomst skal være felles for alle områdene som bebyggelsesplanen omfatter. Det er ikke adgang til å omdisponere slike felles områder til private formål.

Opparbeidingstiltak i felles adkomstområder skal utføres etter en plan godkjent av Halden kommune. De skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av alle eiendommene bebyggelsesplanen omfatter.
Boliger skal ikke tas i bruk før regulerte gangadkomster er ferdig opparbeidet.

§ 9 Kombinert formål: Forretning/Kontor/Industri

(pbl § 25.2 ledd 2)

9.1 Område FKI 1 A, B og C

Innenfor område kan det tillates bebyggelse for varehandel, kontor, industri og lager. Bebyggelse mot gangstrøk og vei bør utnyttes til publikumsrettet aktivitet.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m og mønehøyde skal ikke overstige 13 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Industri og lagerbebyggelse skal ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100m² brutto gulvflate. Forretninger og kontorer skal ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 50m² brutto gulvflate. Parkeringsplass på terreng skal opparbeides parkmessig.

Areal mot offentlige rom herunder områdene mot Sponvikavegen og rv 118 Oslovegen skal opparbeides parkmessig. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring.

Utvendig areal som benyttes til lager og lignende skal være skjermet med vegetasjon eller fysisk skjerm. Slike lagringsområder skal fremgå av utomhusplanen. Det skal redegjøres for virksomhetens karakter og utforming av skjermingstiltakene. Det tillates ikke virksomheter som kan være til sjenanse for tilstøtende bomiljø.

For områdene tillates oppfylling slik at terrenget naturlig harmonerer med riksvei 118 og Sponvikavegen. Før oppfyllingsarbeider påbegynnes skal det foreligge en godkjent tillatelse til slikt tiltak. Søknad om tillatelse til oppfylling skal dokumentere framtidig terrengform og avrenning av overflatevann. Matjord som fjernes fra området på grunn av oppfylling skal brukes til opparbeidelse av grøntanlegg i næringsområdet, for tildekning av oppfylling på område A og B eller i forbindelse med veianlegg innenfor området for bebyggelsesplanen.

§ 10 Spesialområde

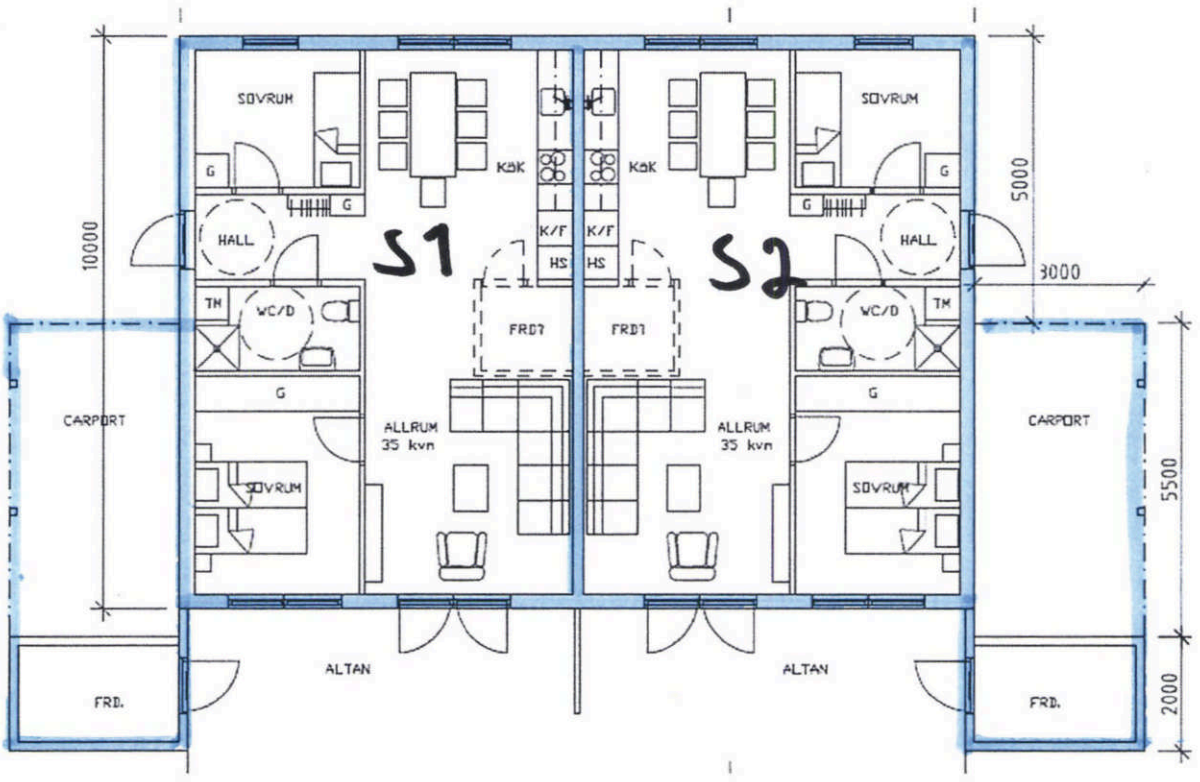
10.1 Parkbelte i industriområde

Som skjermingstiltak mellom FK1 og tilgrensende boligområder skal det opparbeides parkbelte med bredde 4,0 m. Parkbelte skal være et sameie for område FK1 A, B og C. Det skal opparbeides og vedlikeholdes av eiere av områdene FK1A, FK1B og FK1C i fellesskap.

Utforming av parkbelte skal vises i utomhusplan for område FK1 og godkjennes av Halden kommune som en del av utomhusplanen (reguleringsbestemmelsene pkt 3.2).

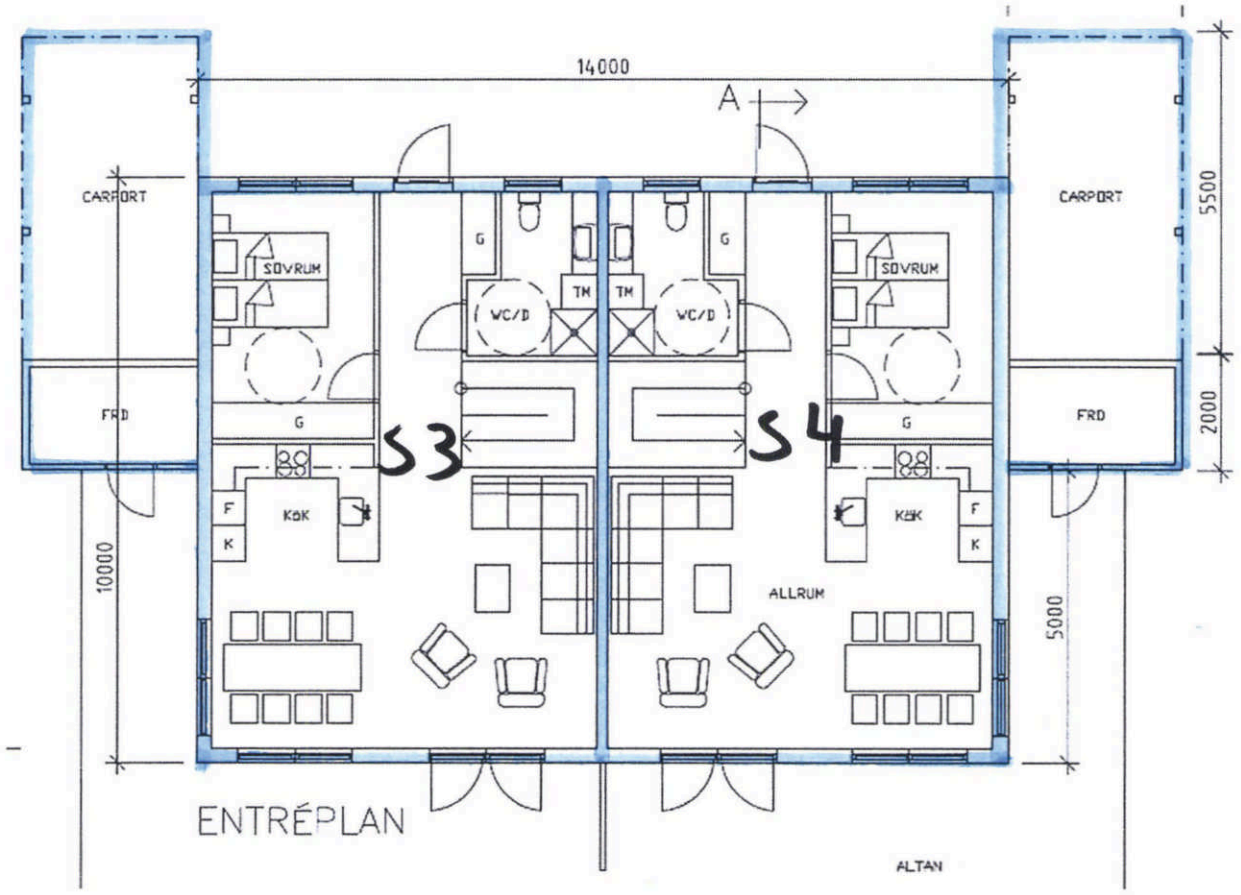
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

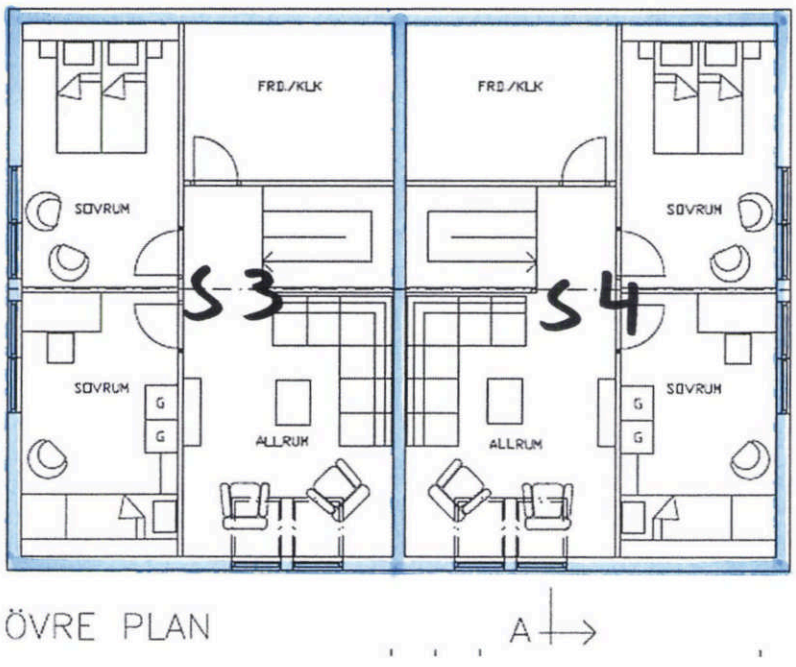
Snr 1 og 2



Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

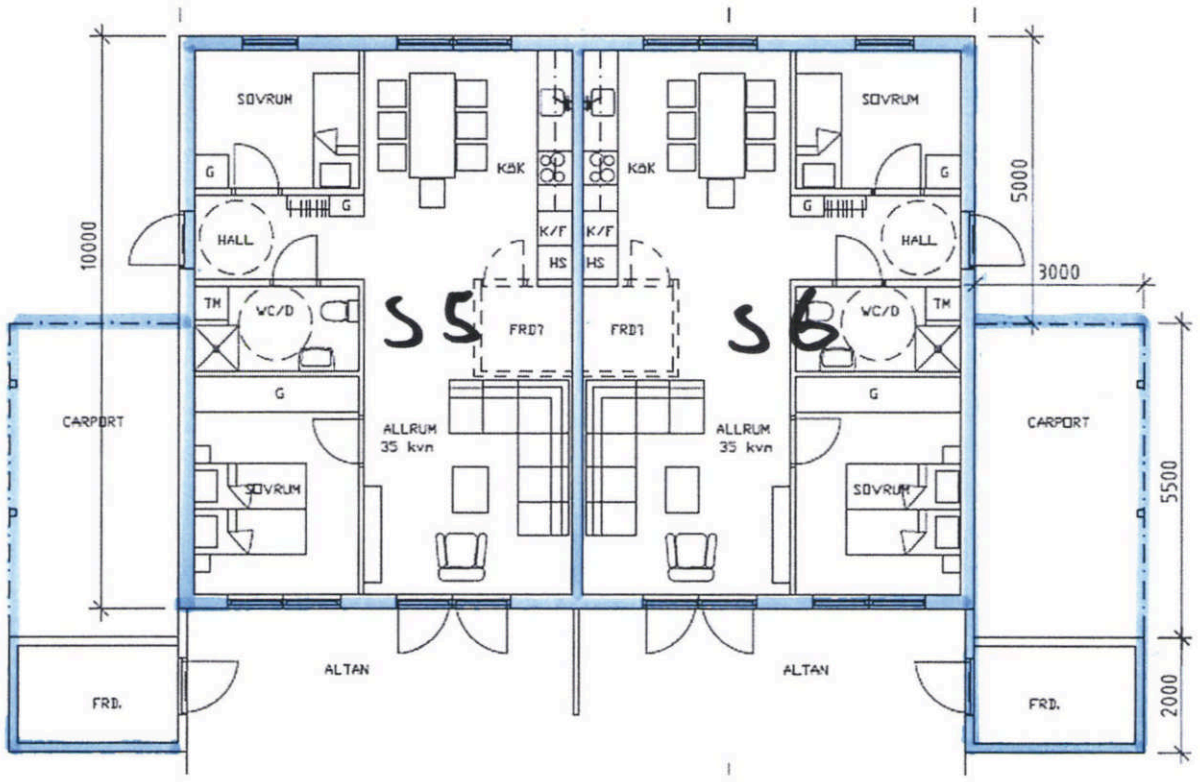
Snr 3 og 4





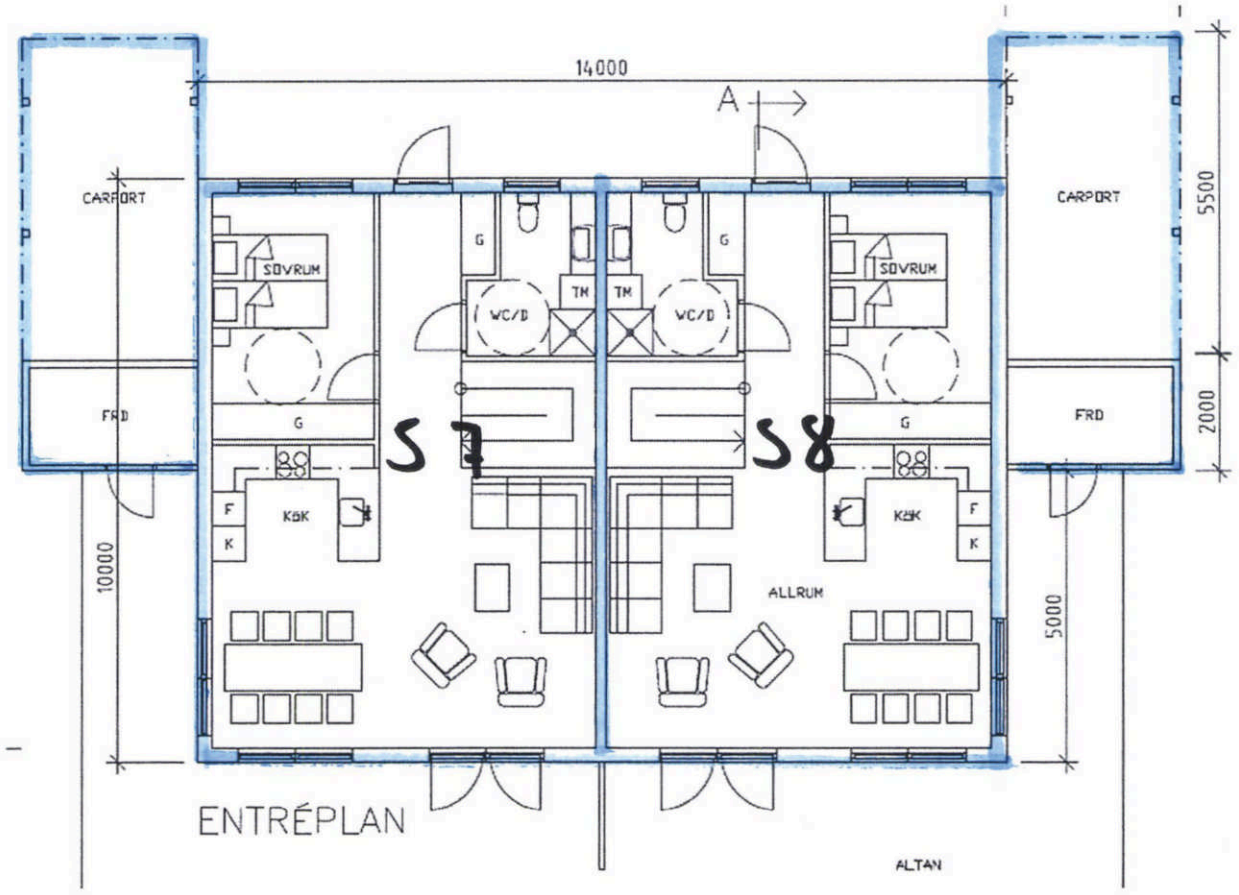
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

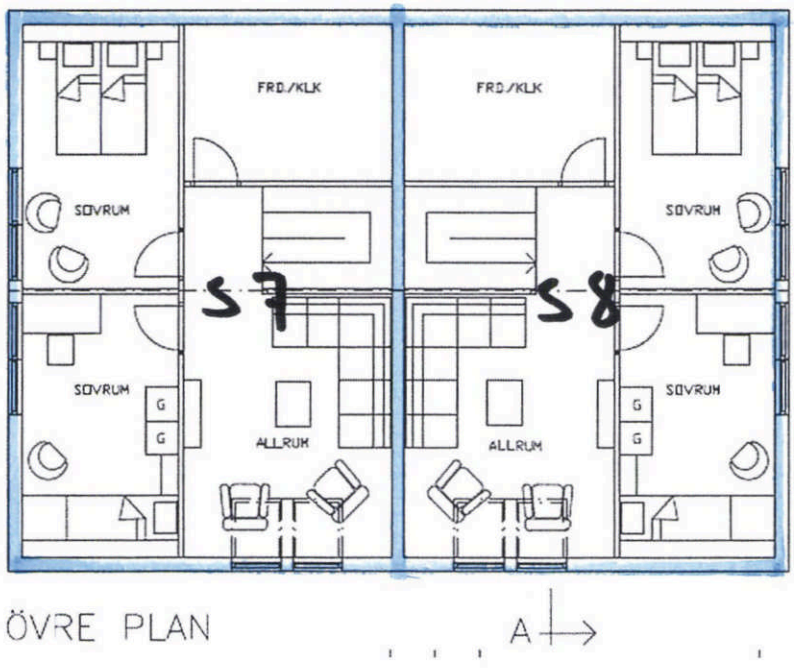
Snr 5 og 6



Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

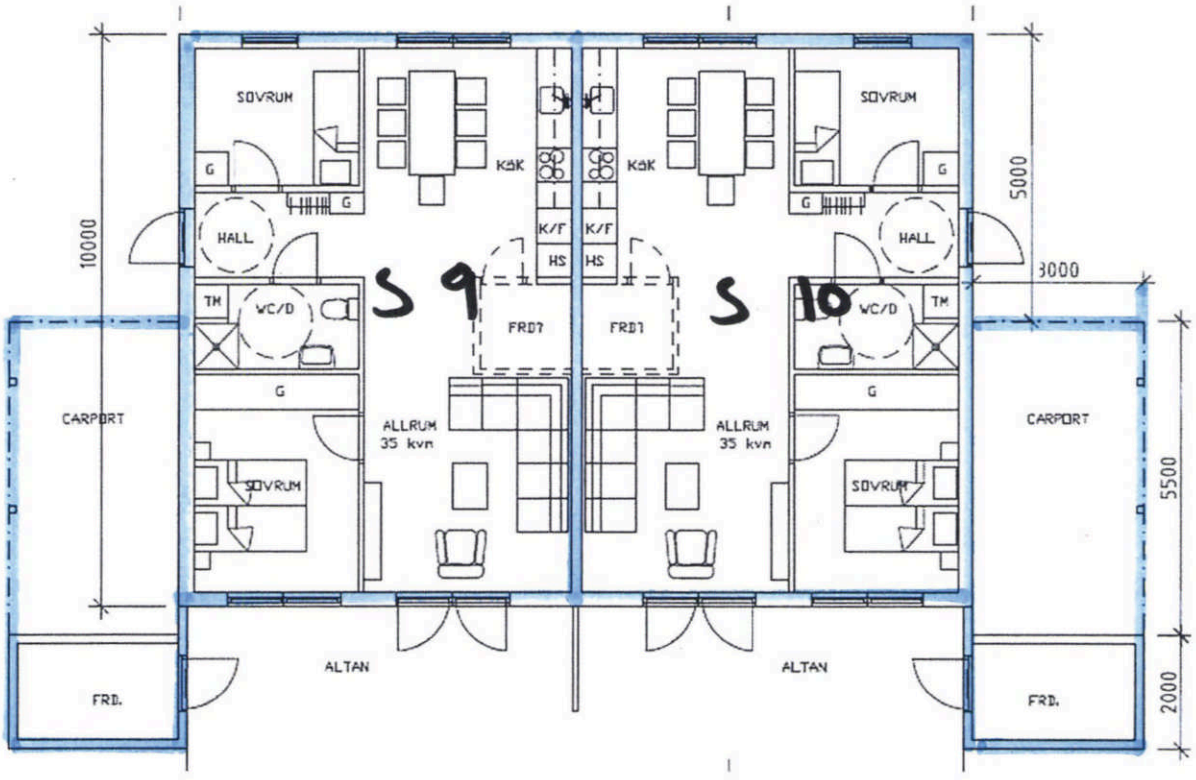
Snr 7 og 8





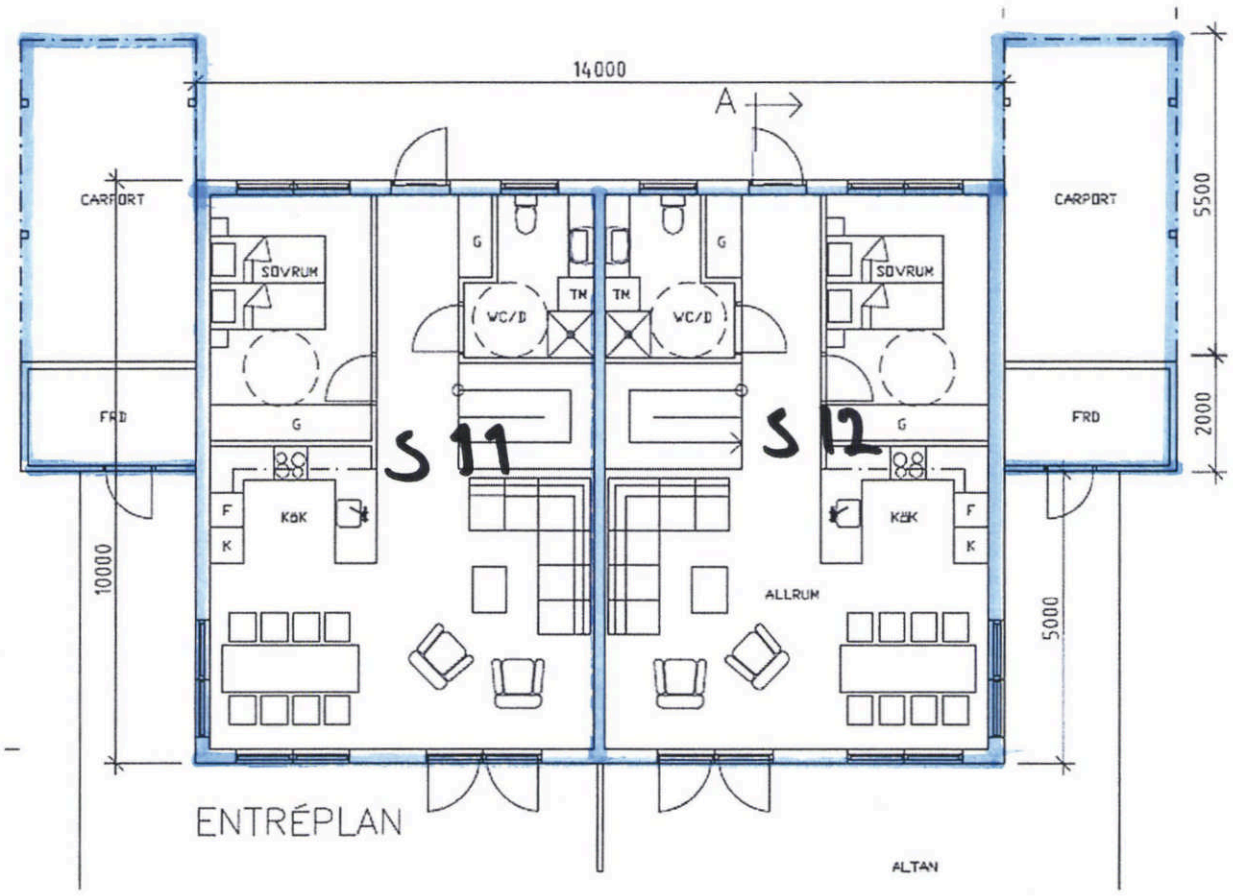
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

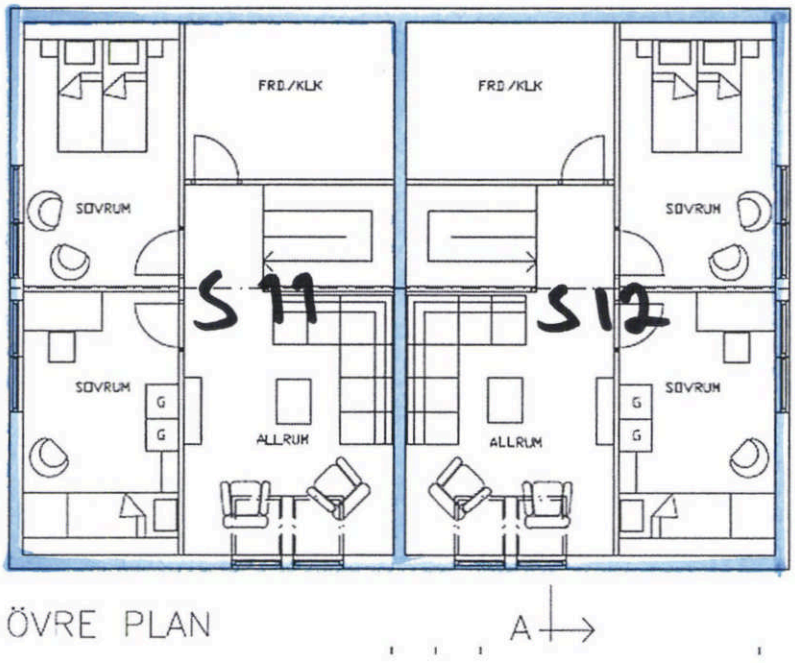
Snr 9 og 10



Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

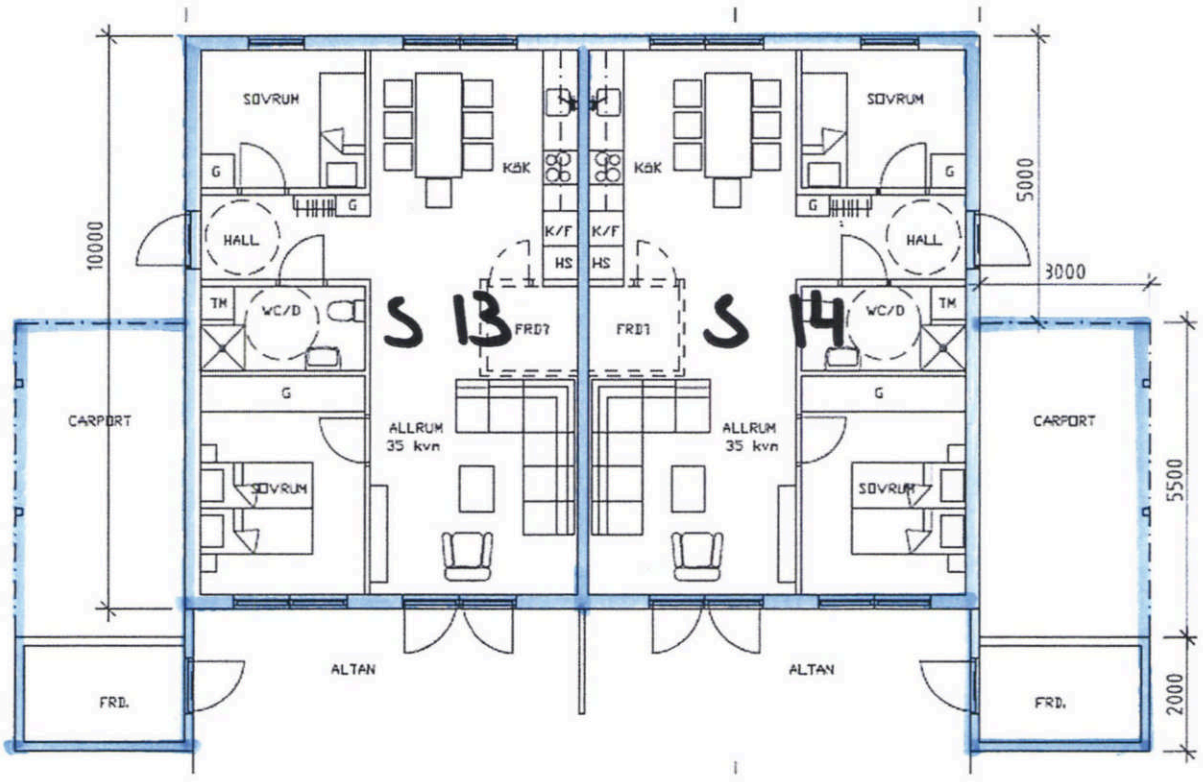
Snr 11 og 12

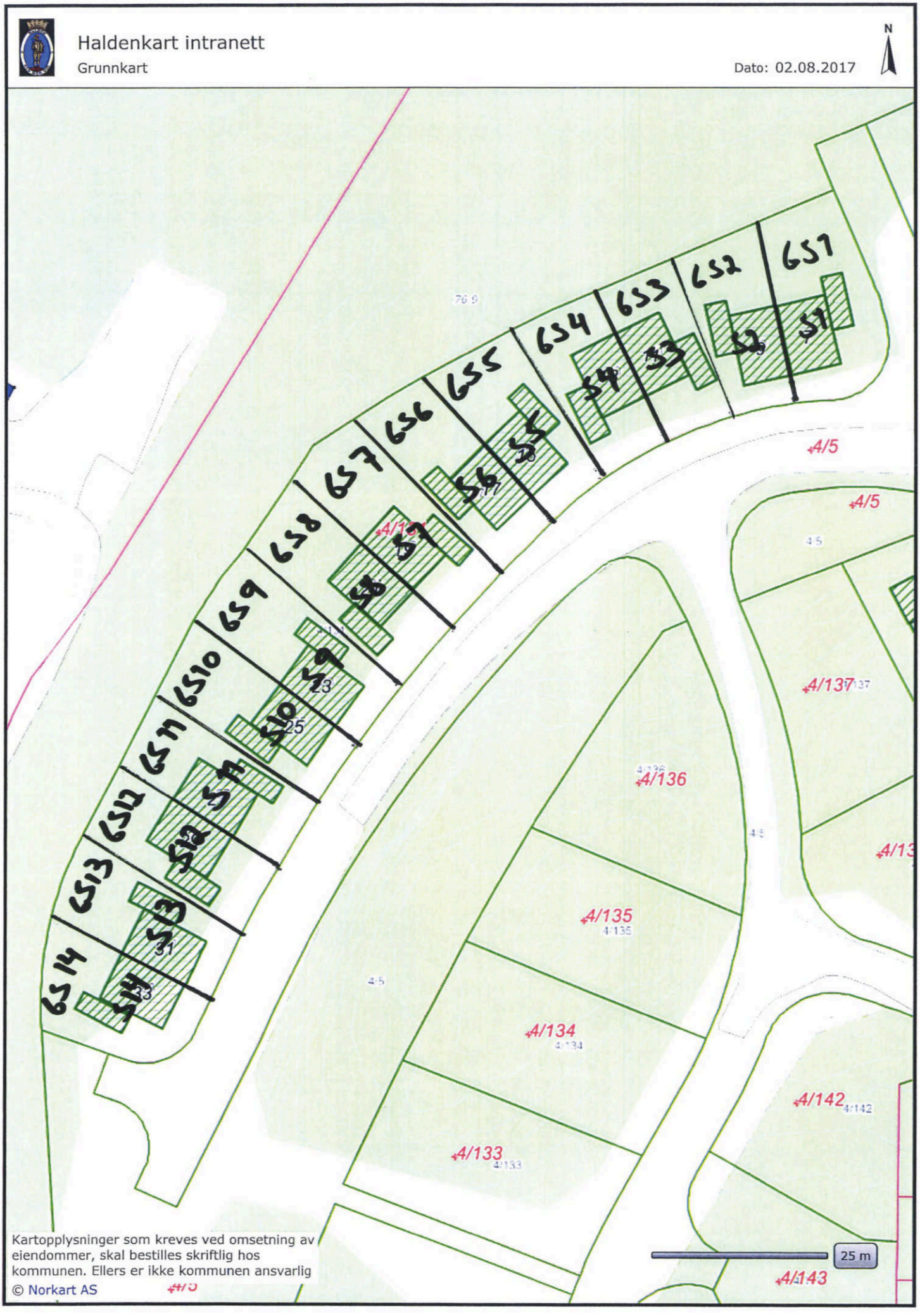


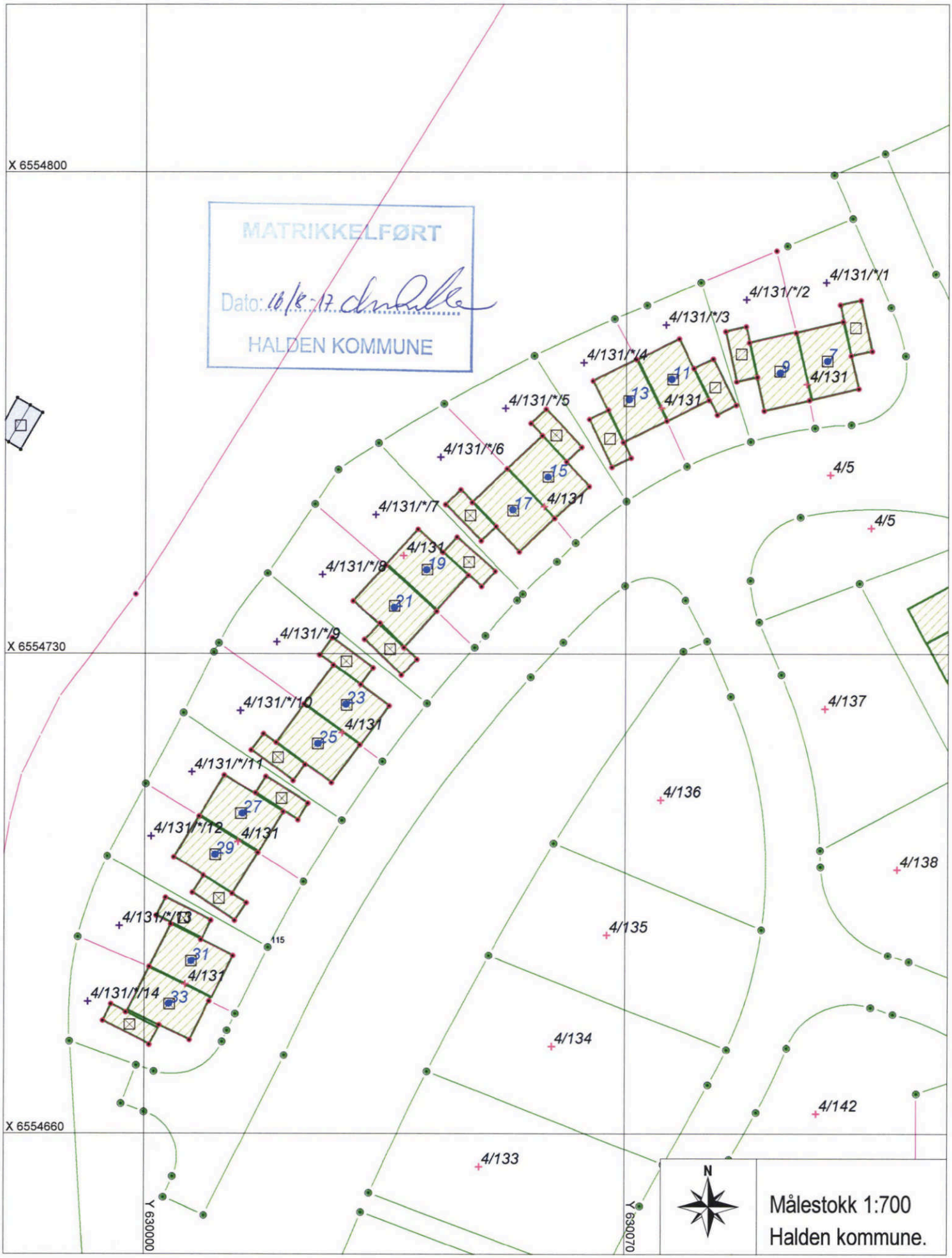


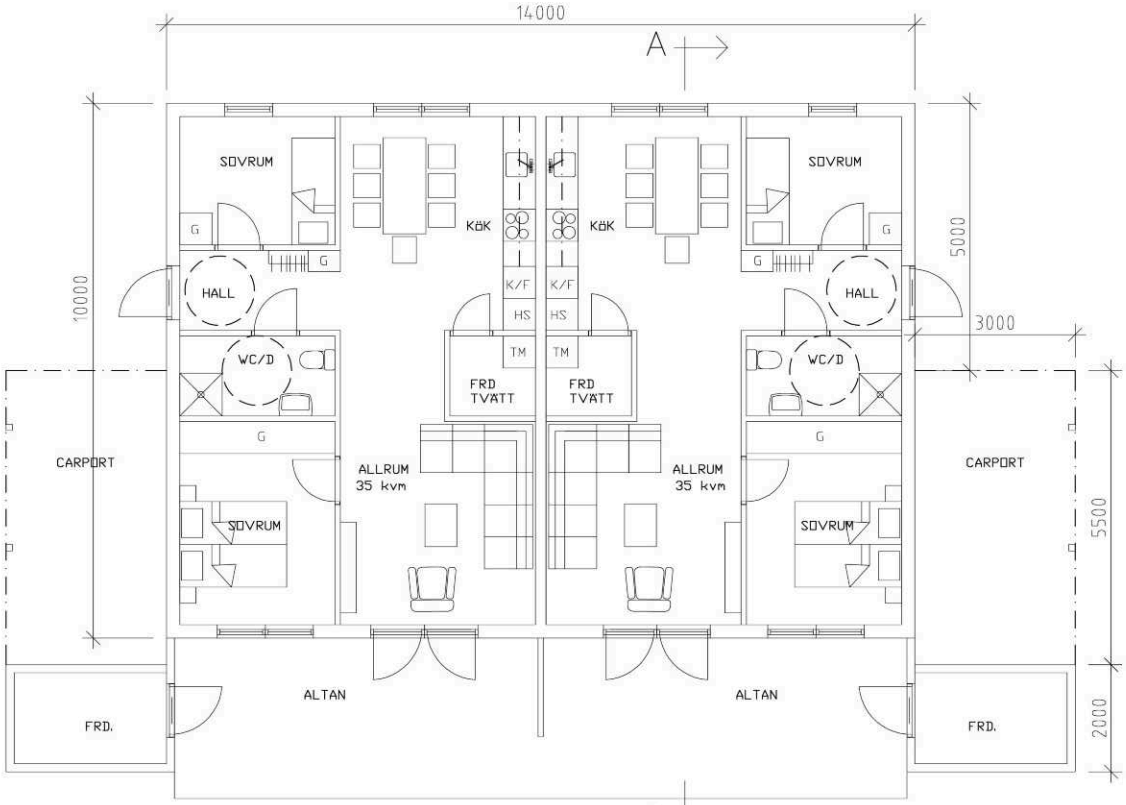
Gamle Kongevei 7-33 Boligsameie

Snr 13 og 14

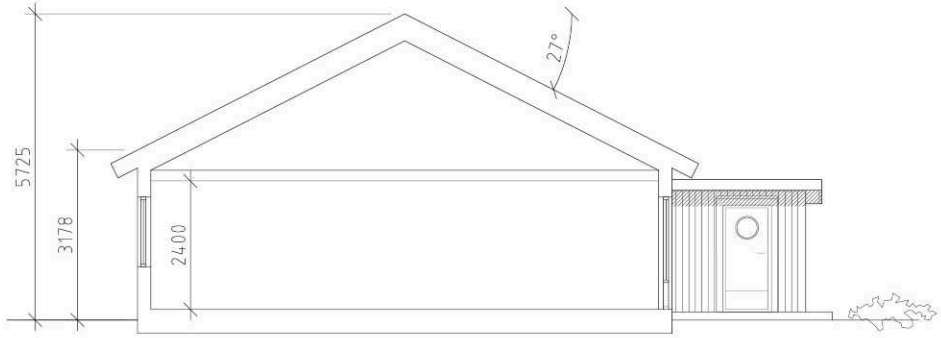



Haldenkart intranett
Grunnkart
Dato: 02.08.2017
N
4/5
4/137
4/136
4/135
4/134
4/133
4/142
4/143
25 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig
© Norkart AS


X 6554800
X 6554730
X 6554660
Y 630000
Y 630070
MATRIKKELFØRT
Dato: 16/8-17
HALDEN KOMMUNE
4/131/*/1
4/131/*/2
4/131/*/3
4/131/*/4
4/131/*/5
4/131/*/6
4/131/*/7
4/131/*/8
4/131/*/9
4/131/*/10
4/131/*/11
4/131/*/12
4/131/*/13
4/131/*/14
4/131
4/5
4/137
4/136
4/138
4/135
4/134
4/142
4/133
7
9
11
13
15
17
19
21
23
25
27
29
31
33
115
N
Målestokk 1:700
Halden kommune.



ENTRÉPLAN



SEKTION A–A

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

KONGEFARET

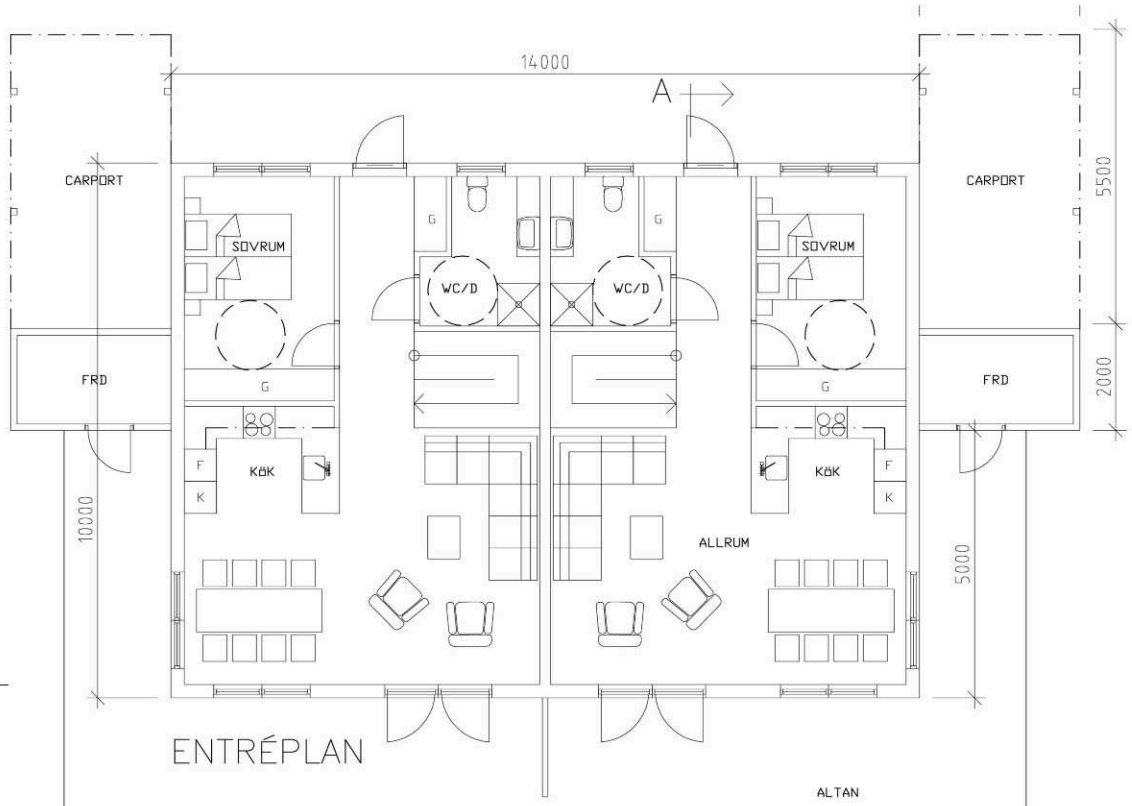
FRONT PROJEKT AB
Södra Kyrkogatan 2
452 30 Strömstad
+46 526 60 000

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
	KG	

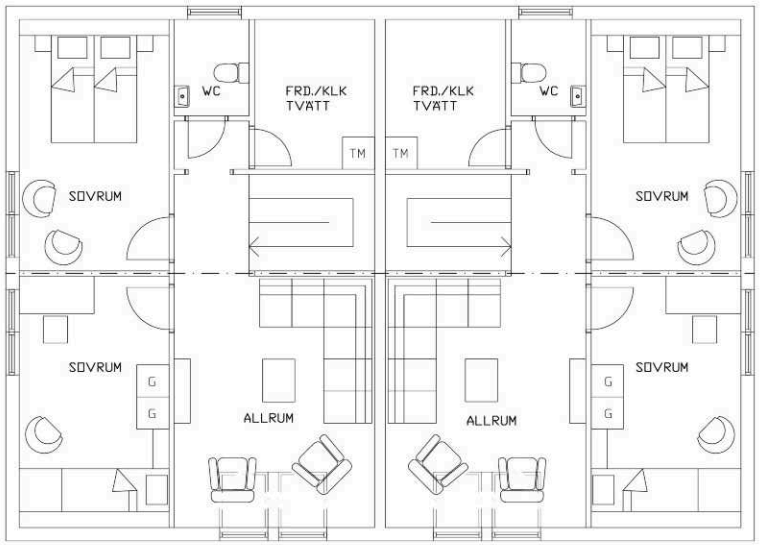
DATUM	ANSVARIG
2015-09-30	KG

LEIREN BEBYGGELSEPLAN FELT F
HALDEN KOMMUNE
FÖRSLAG TILL PARHUS
BOSTADSHUS 1-PLAN 73m2 bya+carport
PLAN OCH SEKTION

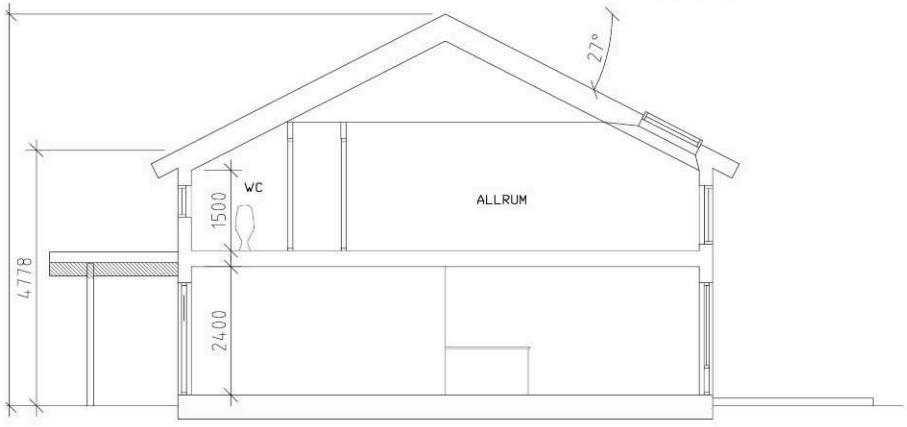
SKALA	NUMMER	BET
1:100	A30-01F1	



ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN



SEKTION A–A

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

KONGEFARET

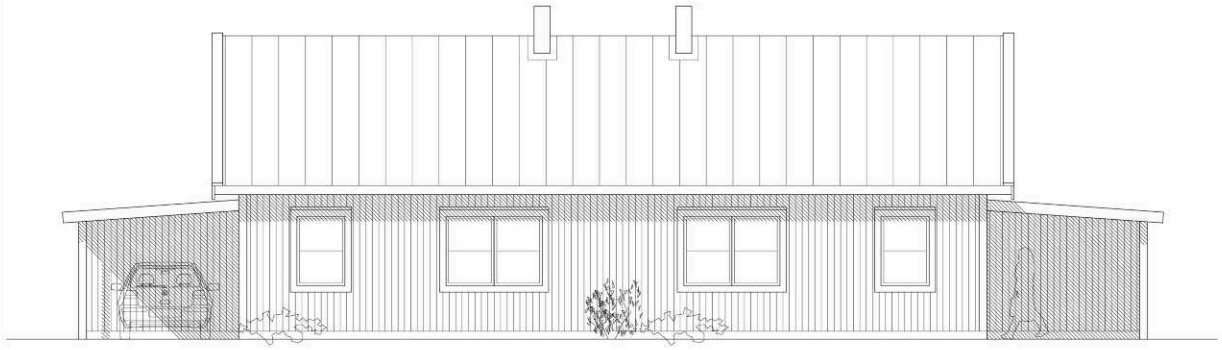
FRONT PROJEKT AB
Södra Kyrkogatan 2
452 30 Strömstad
+46 526 60 000

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
	KG	

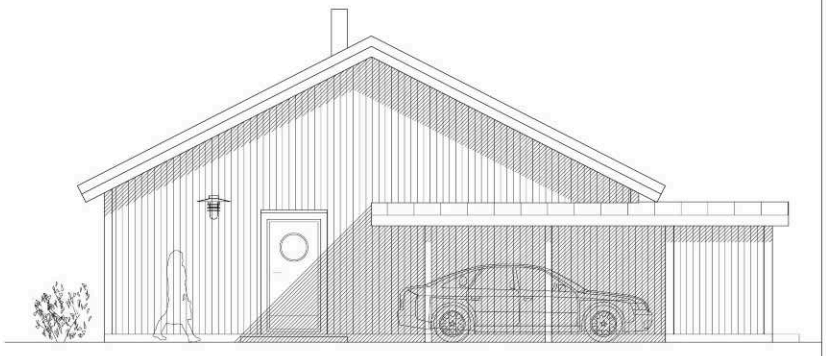
DATUM	ANSVARIG
2015-09-30	KG

LEIREN BEBYGGELSEPLAN FELT F
HALDEN KOMMUNE
FÖRSLAG TILL PARHUS
BOSTADSHUS 1,5-PLAN 73m2 bya+carport
PLANER OCH SEKTION

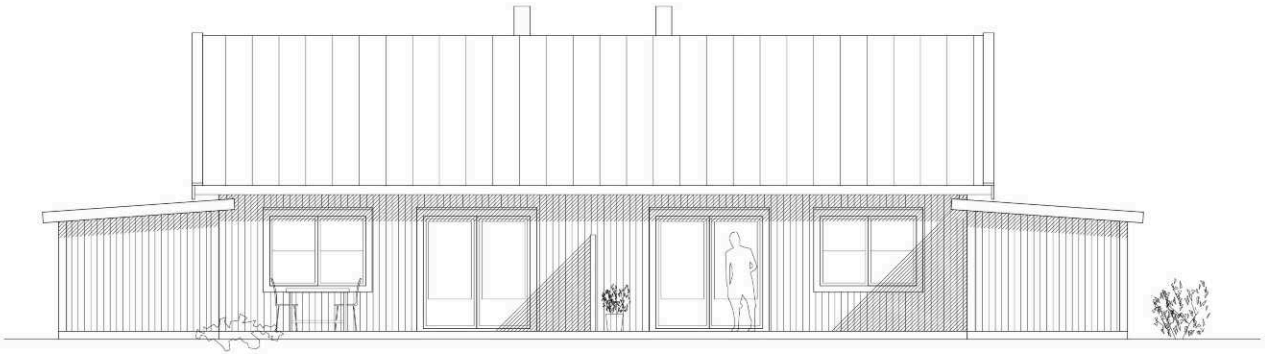
SKALA	NUMMER	BET
1:100	A30-01F2	



FASAD MOT GATA



GAVELFASAD



TRÄDGÅRDSFASAD

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

KONGEFARET

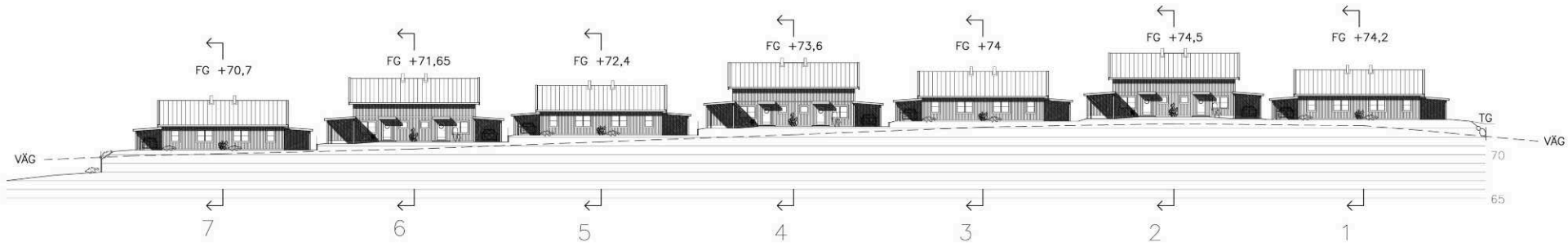
FRONT PROJEKT AB
Södra Kyrkogatan 2
452 30 Strömstad
+46 526 60 000

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
	KG	

DATUM	ANSVARIG
2015-09-30	KG

LEIREN BEBYGGELSEPLAN FELT F
HALDEN KOMMUNE
FÖRSLAG TILL PARHUS
BOSTADSHUS 1-PLAN
FASADER

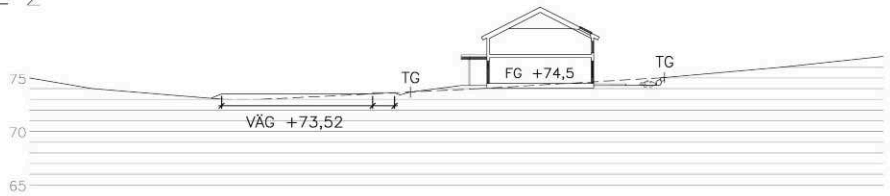
SKALA	NUMMER	BET
1:100	A30-02F1	



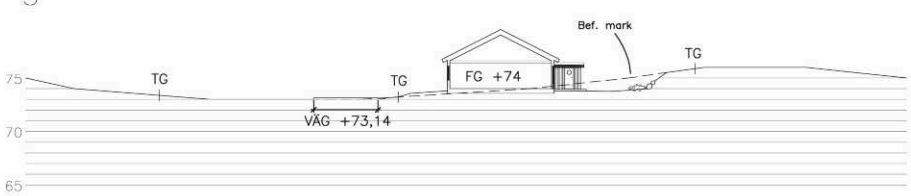
1



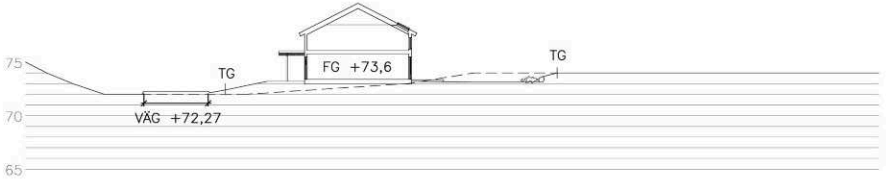
2



3



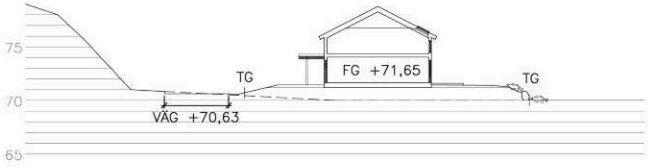
4



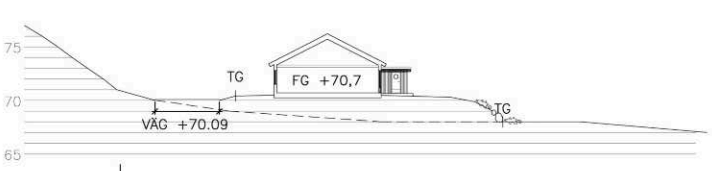
5



6



7



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

KONGEFARET

FRONT PROJEKT AB
Södra Kyrkogatan 2
452 30 Strömstad
+46 526 60 000

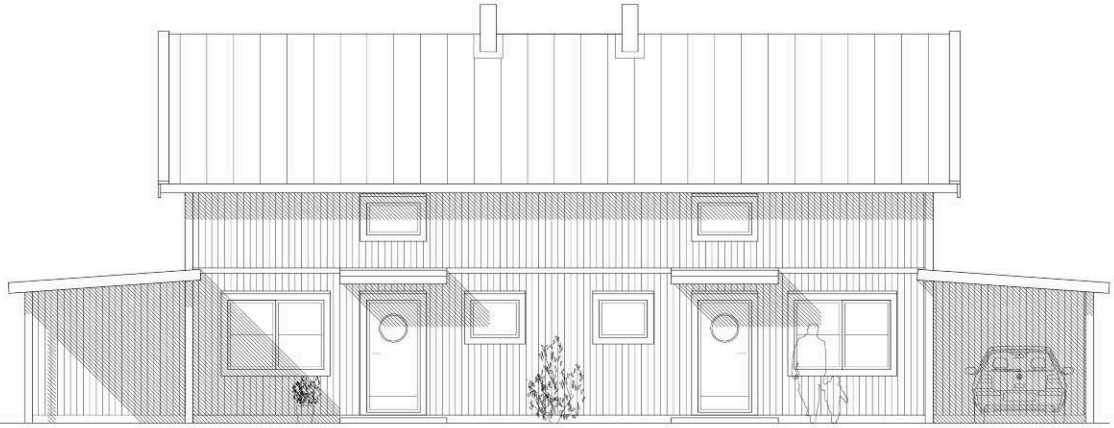
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
	KG	

DATUM	ANSVARIG
2015-10-26	KG

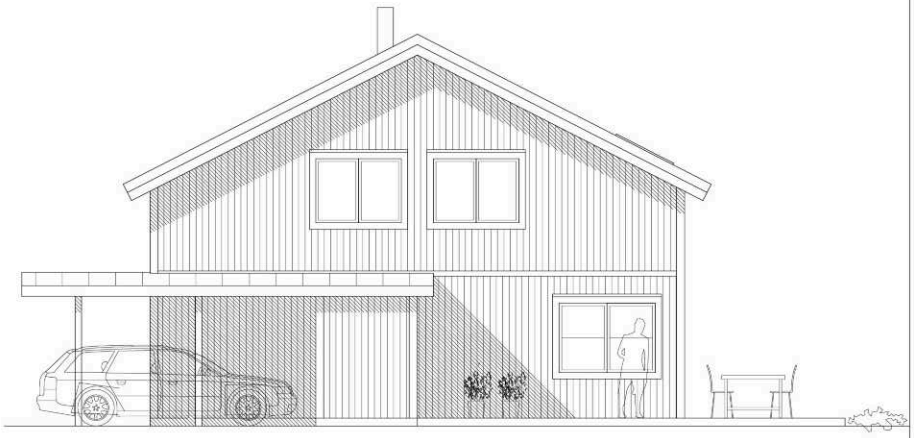
LEIREN BEBYGGELSEPLAN FELT F
HALDEN KOMMUNE
FÖRSLAG TILL PARHUS MED CARPORT

SNITT GENOM TERRÄNG

SKALA	NUMMER	BET
1:500	A10-03F	



ENTRÉFASAD



GAVELFASAD



TRÄDGÅRDSFASAD

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

KONGEFARET

FRONT PROJEKT AB
Södra Kyrkogatan 2
452 30 Strömstad
+46 526 60 000

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
	KG	

DATUM	ANSVARIG
2015-09-30	KG

LEIREN BEBYGGELSEPLAN FELT F
HALDEN KOMMUNE
FÖRSLAG TILL PARHUS
BOSTADSHUS 1,5-PLAN
FASADER

SKALA	NUMMER	BET
1:100	A30-02F2	


PARKERING f_P2
11 PLASSER
4 X
R=00
VEI 4
R=34.
4 X 24
V3
Halden kommune
Reguleringa-/Bebyggelses-planer
Målestokk: 1:200
Dato 17.11.2015
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

Halden kommune

Byggesak

TAKSTFAG AS
Iddeveien 44C
1769 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/6274-47	004/0131	Espen Waleur, 47 47 61 21	27.11.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 19.11.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for oppføring av totalt 14 boenheter fordelt på 7 tomannsboliger.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Gamle Kongevei 7 – 33, 1789 Berg i Østfold	004	0131		1 - 14

Følgende byggetillatelser ligger til grunn for vedtaket:

- Tillatelse i ett trinn til oppføring av 14 boenheter fordelt på 7 tomannsboliger datert 26.1.2016, vedtaksnummer 2016/4.
- Tillatelse til endringer datert 5.12.2018 (endret husmodell fra F2 til F1 boliger i Gamle Kongevei 19,21, 27 og 29).

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

Espen Waleur
juridisk rådgiver

Kopi til:

Mona Øraas				Geodata
Per Olaussen				Renovasjon
Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Willy Elders				Miljø og landbruk
Mona Bech				Økonomi og plan
Øst AS	Svinesundsveien 334	1788	HALDEN	
Siri Lindberg				Økonomi og plan
Marit Nilsen				Kommunalteknikk

Halden kommune

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

Utskriftsdato:
21.03.2025

Historiske målebrev

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Gamle Kongevei 15, 1789 BERG I ØSTFOLD								

Informasjon om historisk målebrev:

Det foreligger ikke historisk målebrev på denne eiendommen i våre arkiver. På eiendommer som er etablert etter 2012 er målebrev erstattet av matrikkelbrev.	☒

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.

Skatteetaten

Dato
04.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTIN FARSTAD LØKEN
GRIMSRØDHØGDA 51 H0101
1786 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 4 Bnr 131 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Gamle Kongevei 15, 1789 BERG I ØSTFOLD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 516 277
Som sekundærbolig:	kr 2 065 109

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Gamle Kongevei 15

SKOLER

Berg skole (1-7 kl.) 241 elever, 12 klasser	4 min 3 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	11 min 8.3 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	11 min 8.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	15 min 10.2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	12 min 8.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	15 min 10.8 km

SPORT

Berg stadion	3 min
Berg skole	4 min
Nivå Trening	11 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	11 min

VARER/TJENESTER

Tista Senter	11 min
AMFI Borg	17 min
Ditt apotek Svinesundparken	3 min
Halden Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sponvikakrysset Linje 305	6 min 0.6 km
Halden stasjon Linje RE20	13 min 8.8 km

BARNEHAGER

Halden Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	2 min 0.1 km
Isebakke barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 3.4 km

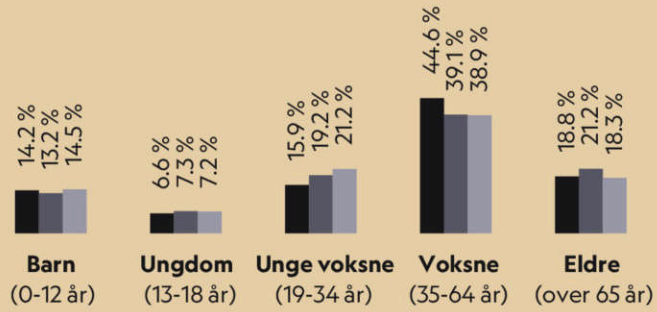
DAGLIGVARE

Rema 1000 Svinesundparken	3 min
Kiwi Svinesundsveien	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

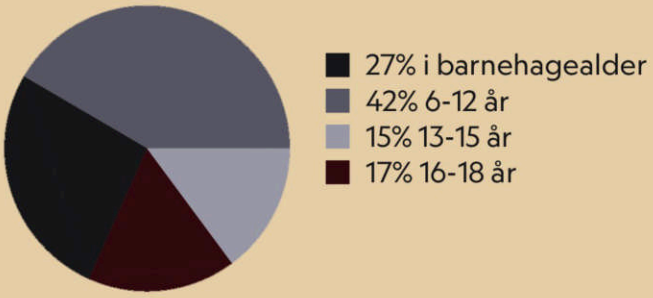
Rema 1000 Svinesundparken	3 min
Kiwi Svinesundsveien	4 min

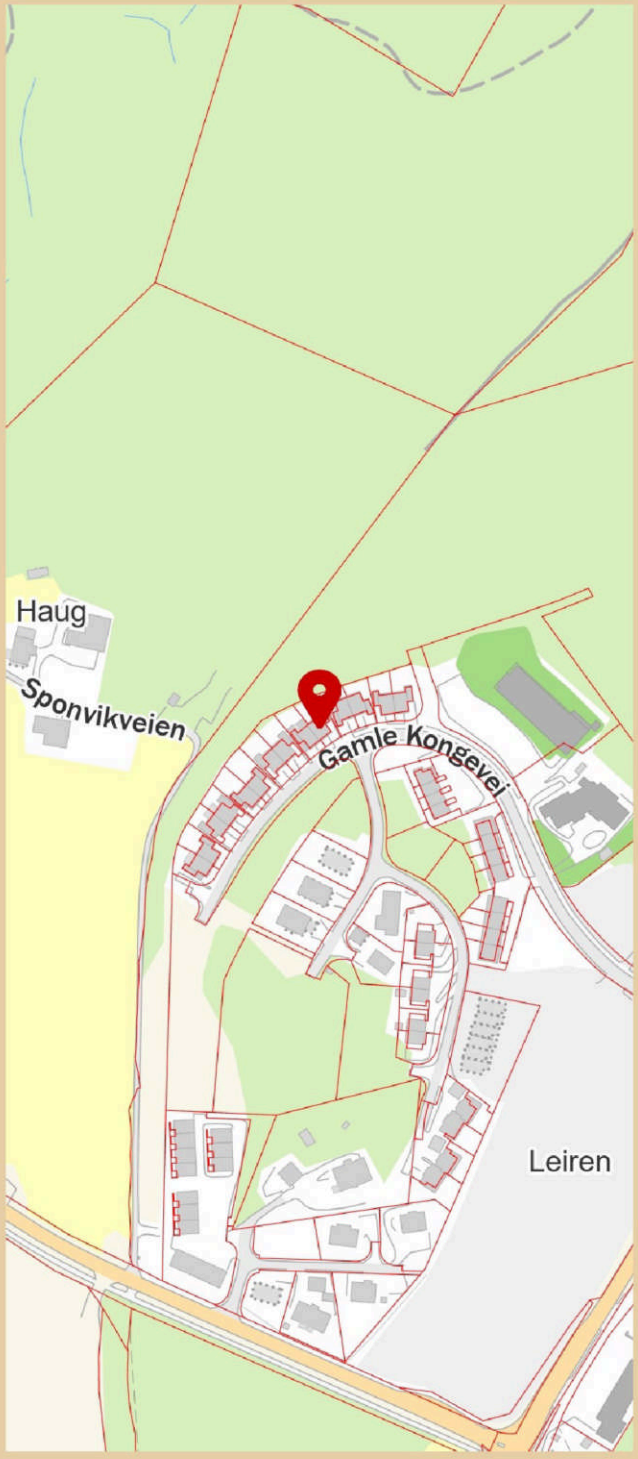
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Svalerød - Rø..	565	251
Kommune: Halden	31 444	16 266
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Gamle Kongevei 15, 1789 Berg I Østfold
Gnr. 4, Bnr. 131, Snr. 5, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250022

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Bjørn-Andrè Hafsrød

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 995 33 420

E-post: bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
