PRIVATMEGLEREN
HALDEN

IDDEFJORDSVEIEN 619

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok / servitutter

Festekontrakt - Info fra bortfester

Meglerpakke - Info kommune

Formuesverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147260031

Selger 1 navn
Emil Torp Rognehaug

Gateadresse
Iddefjordsveien 619

Poststed	Postnr
HALDEN	1765

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9030835

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

Beskrivelse: Liten fukt skade i tak etter dårlig lufting

Document reference: 147260031

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp avløp til vaskemaskin på bad, ved hjelp av faglært

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Har vært litt tendenser til fukt i kjeller, brukt avfukter

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

Beskrivelse: Mus finnes, da huset ligger på landet og i nærheten til skog, aldri hatt problem med det selv

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har vært byttet ledninger mellom komponenter pga utsende, gjort på dugnad med faglært

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 147260031

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

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

Document reference: 147260031

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: 147260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Torp rognehaug	747005e74da1ab82eb49 87fc4ba9f49af7f3f6a4	09.04.2026 10:35:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147260031

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig

Iddefjordsveien 619 , 1765 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 206, bnr. 1, fnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1005 **Eiendomsverdi ref nr:** NX9899

Foretak: TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS

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

Takstmann & Byggmester Pedersen As

Takst, bygg og eiendomstjenester



Rapportansvarlig

Torstein Haakenstad Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-bmp.no
928 59 490

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard ut fra alder og byggemåte, med forventet slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er samtidig registrert enkelte forhold som bør utbedres på kort sikt for å unngå videre skadeutvikling.

Utover dette vurderes boligen å ha en jevnt normal tilstand for sin alder. Rapporten må leses i sin helhet for å få et korrekt bilde av eiendommens tekniske tilstand og behov for tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er utført med taksteinsprofilerte stålplater (Decra eller lignende). Taket er besiktiget fra taknivå. Alder er ukjent. Det er bordet taktro. Det er ikke tilgjengelighet for inspeksjon av undertaksbelegg da det er skrudde takplater. Normal oppbygging for denne typen tak er sløyfer og lekter, men dette er ikke verifiserbart uten destruktive tiltak.
Det er opplyst via tidligere tilstandsrapport/eier at tekkingen er fra 2013.
Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål, med enkelte deler i plast. Pipehatter er beslått, men pipen er ikke helbeslått.
Takvann ledes hovedsakelig til grunnen, med ukjent videre bortledning. Ett av nedløpene er tilkoblet en løsning mot frittstående tank.
Det er observert noen eldre deler, samt deler som antas å være fra omleggingen av tekkingen opplyst rundt 2013.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med hovedsakelig liggende bordkledning og noe stående kledning.
Boligen er opprinnelig fra 1947, med tilbygg fra 1978 og 2013. Det legges til grunn normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.
Kontroll av veggtykkelse tilsier hovedsakelig ca. 10 cm isolasjon, med enkelte områder opp mot ca. 15 cm. Isolasjonsmengde og oppbygging er ikke verifisert, da konstruksjonen er lukket.

Taket er utført med flere konstruksjonstyper fra ulike byggetider. Original del har sperrekonstruksjon mot mønedrager, mens det i tilbygde deler er prefabrikkerte takstoler. Det er kaldtloft over deler av boligen, med trebord mot etasjeskille i original del og antatt begrenset isolasjon. I tilbygde deler er det registrert isolasjon og dampsperre ved stikkontroll. Ventileringen av konstruksjonen er varierende, med enkelte områder med begrenset lufting. Det synes etablerte luftespalter i takutstikk, men disse begrenses av isolasjon. Original del har stor ventilluke i gavl.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike tidsperioder. Det er toppsvingte, fastkarm og toveis innadslående vinduer i hovedetasjen, samt eldre vinduer i kjeller. Dateringer registrert fra 1974 til 1987.
Boligen har malt hovedytterdør i tre fra byggeår. I tillegg er det skyvedør i stue mot terrasse, datert 1987.
Eldre tredør mot kjellerom/vaskerom.
Det er terrasse fra stue oppført med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk med liggende spiler og toppbord. Terrassen er fundamentert mot betongsøyler i grunn og tilknyttet yttervegg. I front av boligen ved inngangsparti er det en enkel bjelkelagskonstruksjon mot grunn.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
GULV - Laminat/ parkett på gulv. Belegg på bad.
VEGGER - Trefiberpanel, panel og malte plater på vegger. Kjøkkenplater på kjøkken.
HIMLING - Panel og takess.

Kjeller
GULV - Flis/stein i kjellerstue, malt betong andre rommet
VEGG - Grunnmur/naturstein
HIMLING - Bjelkelag / panel.

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

Etasjeskiller er hovedsakelig utført som trebjelkelag fra byggeår. Konstruksjonen er lukket og oppbygging er ikke verifisert. Det er foretatt kontroll av planavvik ved bruk av målinger i rommene. I tilbygde deler av boligen er det indikasjoner på at gulv kan være utført som støpt dekke mot grunn.
Det er to kjellerrom i boligen, ett med utvendig adkomst som benyttes som grovvaskerom, og ett med innvendig adkomst som benyttes som oppholdsrom. Gulv er utført med flis/stein i rommet med innvendig adkomst og malt betonggulv i rommet med utvendig adkomst. Vegger er i hovedsak av naturstein/grunnmur. Himlinger er utført med panel. Det er ikke registrert innvendig påforede konstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke vurdert som hensiktsmessig.

Rommet med utvendig adkomst benyttes som lager, grovvaskerom og teknisk rom. Rommet har sluk i gulv, men det er ikke etablert tettesjikt på gulv og vegger. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom, og det er ikke foretatt vurdering etter sjekklister for våtrom.

OPPVARMING
Boligen har elektrisk oppvarming med elektriske ovner, varmekabler på bad. Luft til luft varmepumpe og lukket vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har adkomst fra gang. Rommet er utført med belegg på gulv, trefiberplater på vegger og trepanel i himling. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser fuktbelastningen på rommets overflater. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, uten registrert tilluft.
Det er trefiberpanelplater på vegger, og trefiberpanel i himling. Gulvet er utført med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er kontrollert fall mot sluk ved bruk av krysslaser. Det er registrert både fall og områder med motfall på gulvet. Belegget fremstår i hovedsak i normal stand uten synlige skader eller riss. Det er etablert lekkasjesikring ved at belegget er ført opp langs terskel. Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg benyttet som tettesjikt. Løsningen fremstår med mangelfull utførelse mot vegger, og tettesjiktet er ikke ført tilfredsstillende opp langs tilstøtende konstruksjoner. Ved enkel test vurderes normal avrenning i sluk og servant.

Beskrivelse av eiendommen

Baderomsinnredning med servant og underskap. Ettgreps blandebatteri. Veggskap med speil over servant.

KJØKKEN Gå til side

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv. Vegger er utført med kjøkkenplater mellom benkeskap, med øvrige vegger i malte plater. Himling er kledd med takess.

Kjøkkeninnredningen er opplyst montert av eier, og består av over- og underskap med laminat benkeplate. Det er integrerte og frittstående hvitevarer, herunder stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er installert vannstoppsystem.

Innredningen fremstår med normal funksjon.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kanalføring er ikke fullt synlig, men fremstår å være ført mot pipe, som er en vanlig løsning for eldre kjøkken. Funksjon er testet med tilfredsstillende trekk ved bruk av papir.

Det er registrert noe fettdannelse i ventilator og ventilasjonskanal. Dette vurderes som normalt vedlikeholdsbehov, og det anbefales rengjøring for å opprettholde god funksjon.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med enkel standard. Gulv er belagt med belegg, vegger er utført med malte plater/panel, og himling er kledd med panel. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Det er mekanisk avtrekk i rommet. Tilluft via spalte i dør. Rørføringer er i hovedsak synlige. Rommet fremstår med normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør fra byggeårene til boligen. Stoppekran er plassert i kjellerrom og er funksjonstestet med normal funksjon.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.
Avløpsrør i plast fra byggeår. Det er etablert stakemulighet via avløp i boligen. Avløpslufting er ikke synlig ført over tak. Det er observert avløpsrør som fremstår avsluttet på loft, samt et avløpsrør ført langs yttervegg utenfor toalettrom.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og spalter i enkelte vinduer. Det er i tillegg mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom. Det er registrert enkelte veggventiler av mindre størrelse, noe som er en vanlig løsning for boliger fra byggeår. Under befaring fremstår ventilasjonen som fungerende, men det er registrert begrenset effekt enkelte steder, som kan indikere redusert luftutskiftning.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen, datert 2020. Det er ikke registrert synlige tegn til svekkelser ved visuell kontroll. Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Det anbefales generelt å følge produsentens serviceintervaller. Forventet levetid er ca. 12–15 år.

Høiax RS 120 varmtvannstank (120 liter) er plassert i grovkjellerrom/vaskerom med utvendig adkomst. Det er sluk i rommet.
Produksjonsår er vurdert til ca. 1996 basert på fabrikkmerking (L5) og produsentens merkesystem. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Sikringsskap er plassert i gang. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 40 A. Det er kursfortegnelse i skapet, men denne er ikke oppdatert og samsvarer ikke med faktisk oppsett. Anlegget fremstår med varierende utførelse, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller senere arbeider. Vurderingen er basert på forenklet visuell kontroll uten inngrep i anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget fremstår som naturlige masser uten registrerte tegn til setninger eller skjevheter på befaringstidspunktet.
Forhold knyttet til byggegrunn ligger under terreng og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Forhold som ikke er synlige kan derfor ikke vurderes.

Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert drenering og fuktsikring slik vi kjenner det i dag. Det er ikke registrert synlig drenering eller grunnmursplast ved boligen. For tilbygde deler er løsning ikke synlig og dermed ikke kontrollerbar. Kjellervegger fremstår som pusset murkonstruksjon, og det er registrert forhold som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Grunnmur er i hovedsak utført som natursteinsmur stablet direkte mot stedlige masser, noe som er vanlig for byggeår. I tilbygde deler er det indikasjoner på at grunnmur er utført med støpte konstruksjoner, og det er observert lettklinkermur via kryperom ved nedgang til kjeller.

Det er ikke registrert skjevheter eller forhold som tilsier ustabilitet i fundament eller byggegrunn. Deler av grunnmuren mot tilbygde områder er i liten grad tilgjengelig for inspeksjon, og løsning for disse delene er derfor ikke fullt ut kontrollerbar.
Terreng rundt boligen består av naturlige masser med vegetasjon og stedvis bearbeidede flater. Fallforhold er vurdert visuelt ved befaring. Det er ikke registrert stående vann på befaringstidspunktet.

For boliger fra byggeperioden er det normalt med begrenset fall bort fra grunnmur. Terrenget fremstår med generelt svakt fall bort fra bygningen, med enkelte områder som er flatere enn anbefalt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som i henhold til NGU sine kartdata er klassifisert med høy aktsomhetsgrad for radon. Dette er en generell kartlegging og gir ikke dokumentasjon på faktisk radonnivå i boligen.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuell forekomst og behov for tiltak.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

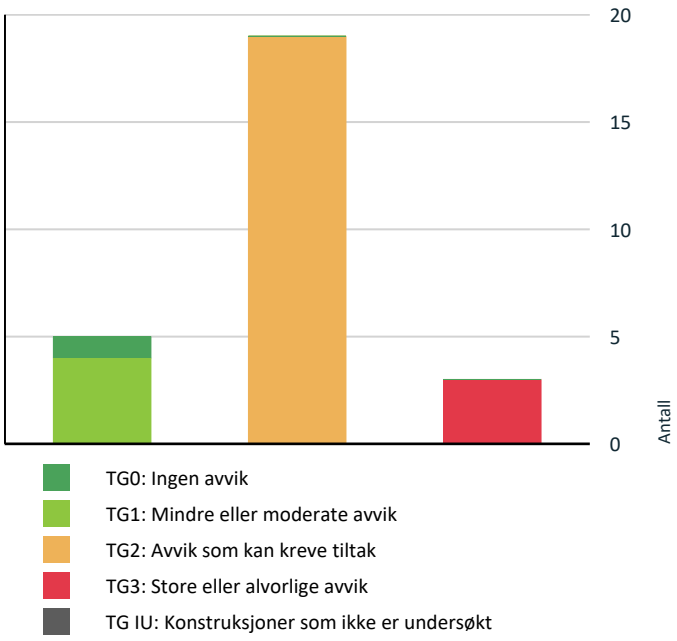
Det er fremvist godkjente tegninger på boligen, men det er avvik mellom disse og dagens bruk:

- Det fremkommer ikke av fremlagte tegninger at det er etablert bad i boligen.
- Der det på tegninger er angitt gang, er det i dag innredet toalettrom.
- Det er opplyst at det er utført tilbygg/ombygging på boligen ca. 2013. Dette fremkommer ikke av fremlagte tegninger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad eller godkjenning for tiltaket.
- Overbygd inngangsparti fremkommer ikke av fremlagte tegninger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad eller godkjenning for dette tiltaket.
- Det er på eiendommen oppført anneks/utebod som ikke fremkommer av fremlagte tegninger eller øvrige kommunale opplysninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad eller godkjenning for dette bygget.

Det er dermed ikke bekreftet at alle bygningsmessige endringer og bygninger på eiendommen er omsøkt og godkjent i henhold til gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon kan ha betydning for bruk og verdi av eiendommen, og forholdet bør avklares nærmere ved behov.

Sammendrag av boligens tilstand

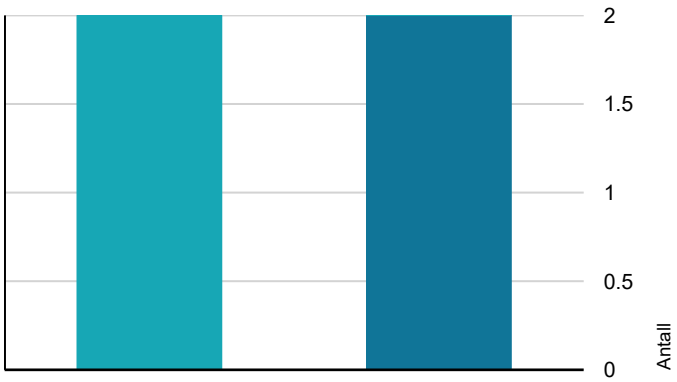
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Opprinnelig byggeår er opplyst til 1947, basert på tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport. Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunale opplysninger som bekrefter dette byggeåret. Det foreligger ferdigattest fra 1978 for tilbygg/ombygging av boligen. Det er videre opplyst at det er utført tilbygg/ombygging ca. 2013, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på dette tiltaket. Boligen fremstår som oppført i flere byggetrinn, og byggeår samt endringer er lagt til grunn ut fra tilgjengelige opplysninger.

Anvendelse

Standard
Boligen fremstår med varierende standard fra ulike tidsperioder, med både eldre konstruksjoner og enkelte oppgraderinger. Overflater og bygningsdeler bærer preg av normal slitasje sett i forhold til alder, og det er gjennomgående enkel standard i deler av boligen.

Vedlikehold
Boligen fremstår med et generelt vedlikeholdsbehov, og det må påregnes løpende oppfølging og utbedringer av bygningsdeler. Vedlikeholdsbehovet er naturlig sett i forhold til bygningens alder og konstruksjonsmessige utførelse.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Deler av boligen inneholdene gang og soverom. Opplyst via tidligere tilstandsrapport. Ikke verifisert av undertegnede.
2013	Tilbygg	Deler av boligen inneholdene gang og bad. Opplyst via tidligere tilstandsrapport. Ikke verifisert av undertegnede.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med taksteinsprofilerte stålplater (Decra eller lignende). Taket er besiktiget fra taknivå. Alder er ukjent. Det er bordet taktro. Det er ikke tilgjengelighet for inspeksjon av undertaksbelegg da det er skrudde takplater. Normal oppbygging for denne typen tak er sløyfer og lekter, men dette er ikke verifiserbart uten destruktive tiltak.
Det er opplyst via tidligere tilstandsrapport/eier at tekkingen er fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert værslitasje og begynnende mosedannelse på tekkingen, noe som er naturlig ut fra alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Værslitasje og begroing kan redusere tekkingen sin funksjon og levetid, og medfører økt risiko for fuktopptak og skader over tid, det anbefales rengjøring og jevnlig vedlikehold samt å planlegge for fremtidig utskiftning.

TG 2 gis på grunn av alder, registrert slitasje og begynnende begroing som tilsier behov for vedlikehold og fremtidig utskiftning.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål, med enkelte deler i plast. Pipehatter er beslått, men pipen er ikke helbeslått. Takvann ledes hovedsakelig til grunnen, med ukjent videre bortledning. Ett av nedløpene er tilkoblet en løsning mot frittstående tank.
Det er observert noen eldre deler, samt deler som antas å være fra omleggingen av tekkingen opplyst rundt 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert utettheter og svikt i beslag rundt pipe, noe som medfører høy risiko for vanninntrengning.
- Renner og nedløpsrør fremstår med slitasje og avflassing, noe som indikerer redusert funksjon og levetid.
- Beslag har avflassing av overflatebehandling, noe som gir økt fare for videre nedbrytning.
- Det er behov for rens av takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst for feier i form av stigesikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utettheter i beslag og sviktende løsninger rundt pipe kan føre til vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales utbedring av beslag og tetting rundt gjennomføringer.
- Slitasje og redusert funksjon i renner og nedløp kan medføre dårlig bortledning av vann og økt belastning på bygningsdeler. Det anbefales utskiftning av skadde komponenter.
- Manglende vedlikehold og begroing i takrenner kan føre til oppsamling av vann og overløp. Det anbefales rens og jevnlig vedlikehold.
- Manglende adkomst for feier medfører redusert sikkerhet og manglende mulighet for forskriftsmessig tilsyn. Det anbefales etablering av stigetrinn og plattform.

TG 3 gis på grunn av registrerte utettheter i beslag, slitasje og redusert funksjon i renner og nedløp, samt manglende sikker adkomst for feier, som samlet gir økt risiko for skade.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med hovedsakelig liggende bordkledning og noe stående kledning. Boligen er opprinnelig

fra 1947, med tilbygg fra 1978 og 2013. Det legges til grunn normal byggeskikk for oppføringstidspunktet. Kontroll av veggtykkelse tilsier hovedsakelig ca. 10 cm isolasjon, med enkelte områder opp mot ca. 15 cm. Isolasjonsmengde og oppbygging er ikke verifisert, da konstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert værslitasje på deler av kledningen, noe som gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.
- Det er tegn til begynnende råteskader på deler av kledningen, noe som gir økt risiko for videre nedbrytning av materialene.
- Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk med begrenset lufting bak kledningen, noe som gir redusert uttørkingsevne i konstruksjonen.
- Det er ikke etablert beslag i overgang mellom terrasse og ytterkledning, noe som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.
- Det er registrert områder hvor kledning står tett mot terreng samt slitasje og oppflising, noe som gir økt risiko for fuktopptak og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Værslitt og stedvis skadet kledning gir redusert motstand mot fukt og kan føre til økt nedbrytning av materialene over tid. Det anbefales vedlikehold og lokal utskiftning av skadde bord.
- Begrenset lufting i veggkonstruksjonen kan føre til oppfukting og økt risiko for råte- og muggskader over tid. Forholdet er typisk for eldre byggeskikk, og forbedring av lufting vil normalt kreve inngrep i konstruksjonen og utføres i forbindelse med større rehabilitering eller utskifting av kledning.
- Manglende beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg kan føre til økt fuktbelastning og fare for skader i veggkonstruksjonen. Det anbefales etablering av beslag.
- Kledning som står tett mot terreng og områder med slitasje og oppflising kan føre til økt fuktopptak og lokal nedbrytning. Det anbefales justering av terrengavstand og utskiftning av skadde deler.

TG 2 gis på grunn av registrert værslitasje, begynnende råteskader og begrenset lufting i konstruksjonen, som samlet gir økt risiko for fuktrelaterte skader og behov for vedlikeholdstiltak.







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført med flere konstruksjonstyper fra ulike byggetider. Original del har sperrekonstruksjon mot mønedrager, mens det i tilbygde deler er prefabrikkerte takstoler. Det er kaldtloft over deler av boligen, med trebord mot etasjeskille i original del og antatt begrenset isolasjon. I tilbygde deler er det registrert isolasjon og dampsperre ved stikkontroll. Ventileringen av konstruksjonen er varierende, med enkelte områder med begrenset lufting. Det synes etablerte luftespalter i takutstikk, men disse begrenses av isolasjon. Original del har stor ventilluke i gavl.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert utettheter i gjennomføringer og beslag mot pipe, noe som gir risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Det er påvist sverting og fuktskjolder i undertak flere steder, noe som indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig ventilering.
- Avløpslufting er avsluttet på loft med lokal løsning, noe som er en uheldig utførelse og kan bidra til økt fuktbelastning i konstruksjonen.
- Takkonstruksjonen har begrenset og stedvis utilstrekkelig ventilering, der isolasjon blokkerer luftespalter og hindrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
- Det er målt forhøyede fuktverdier i områder med sverting, noe som indikerer aktiv fuktpåvirkning og risiko for videre skadeutvikling.
- Det er registrert lokal fuktpåvirkning i himling under takkonstruksjonen mot badet, og det kan ikke utelukkes sammenheng med forhold i taket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

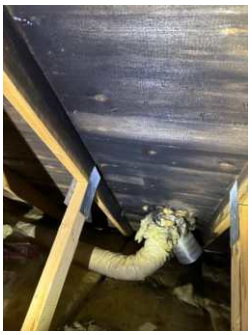
- Utettheter i gjennomføringer og beslag kan føre til aktiv vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Det anbefales snarlig utbedring og tetting av gjennomføringer og beslag.
- Sverting og fuktskjolder i undertak viser tegn til gjentatt fuktpåvirkning og indikerer at konstruksjonen ikke fungerer som forutsatt. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og nødvendige utbedringer.
- Avløpslufting avsluttet på loft kan gi økt fuktbelastning og kondens i konstruksjonen. Det anbefales å føre lufting over tak.
- Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen, som følge av at isolasjon blokkerer luftespalter, kan føre til oppfukting og videre skadeutvikling i materialene. Det anbefales å åpne luftespalter og sikre gjennomgående lufting fra raft til møne.
- Målt forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen bekrefter aktiv fuktpåvirkning, noe som gir økt risiko for råteskader og svekkelse av materialer. Det anbefales videre undersøkelser og nødvendige utbedringstiltak.

TG 3 gis på grunn av påvist fuktpåvirkning, målt forhøyede fuktverdier, utettheter og mangelfull ventilering i takkonstruksjonen, som gir høy risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike tidsperioder. Det er toppsvingte, fastkarm og toveis innadslående vinduer i hovedetasjen, samt eldre vinduer i kjeller. Dateringer registrert fra 1974 til 1987.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- To vinduer i den delen av boligen som trolig er fra tilbygg på 1970-tallet lot seg ikke åpne på befaring, noe som indikerer svikt i funksjon og kan skyldes overmaling eller slitasje.
- Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer som beslag og tetting, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning.
- Vinduer fremstår med værslitasje og sprekker i treverk, noe som gir redusert motstand mot fuktpåvirkning.
- Vinduer har høy alder, noe som gir økt risiko for slitasje, redusert funksjon og punktering av isolerglass.
- Det er registrert kondens på enkelte glass, noe som kan indikere svekket isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer som ikke lar seg åpne har ikke tilfredsstillende funksjon og kan ikke benyttes til lufting. Dette kan påvirke bruksegenskaper og rømningsforhold. Det anbefales utbedring eller utskiftning.
- Mangelfulle innsettingsdetaljer kan medføre fuktinntrengning og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales utbedring og tetting.
- Værslitte karmer og sprekker i treverk kan føre til fuktopptak og videre nedbrytning. Det anbefales vedlikehold eller utskiftning.
- Eldre vinduer med isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan gi varmetap. Det må påregnes vedlikehold og gradvis utskiftning.
- Kondens på glass kan indikere svekket isolasjon og bidra til fuktpåvirkning på tilstøtende materialer. Det anbefales vurdering og eventuell utskiftning.

TG 2 gis på grunn av redusert funksjon på enkelte vinduer, samt alder, værslitasje og registrerte avvik som medfører behov for vedlikehold og utskiftning.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør i tre fra byggeår. I tillegg er det skyvedør i stue mot terrasse, datert 1987.
Eldre tredør mot kjellerom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Dører er stedvis vanskelig å åpne og lukke, noe som viser redusert funksjon.
- Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer som beslag og tetting, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning.
- Dørkarmer fremstår som værslitte med sprekker i treverket, noe som gir redusert motstand mot fuktpåvirkning.
- Skyvedør fra 1987 har høy alder, noe som gir økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Dører som er vanskelig å åpne og lukke har ikke tilfredsstillende funksjon og kan gi redusert tetting. Det anbefales justering eller utskiftning av aktuelle dører.
- Mangelfulle innsettingsdetaljer kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales utbedring og tetting rundt dører.
- Værslitte karmer og sprekker i treverk kan føre til oppfukting og videre nedbrytning. Det anbefales vedlikehold eller utskiftning.
- Eldre skyvedør har økt risiko for svikt i funksjon og tetthet. Det må påregnes vedlikehold eller utskiftning.

TG 2 gis på grunn av alder, redusert funksjon og værslitasje som medfører behov for vedlikehold og utskiftning av enkelte dører.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse fra stue oppført med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk med liggende spiler og toppbord. Terrassen er fundamentert mot betongsøyler i grunn og tilknyttet yttervegg. I front av boligen ved inngangsparti er det en enkel bjelkelagskonstruksjon mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Bjelkelag er utført med dimensjon 48x98 mm med for stort spenn, noe som har medført svai i konstruksjonen.
- Det er registrert slitasje og avflassing ved fundamentering mot betong, noe som gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.
- Terrassebord og konstruksjon har værslitasje og grønskedannelse, noe som gir økt fuktbelastning og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Underdimensjonert bjelkelag med svai gir redusert stivhet i konstruksjonen og kan føre til videre deformasjoner over tid. Det anbefales forsterkning eller ombygging av bjelkelaget.
- Slitasje og avflassing ved fundamentering kan føre til fuktopptak og videre nedbrytning av materialer. Det anbefales vedlikehold og utbedring av overflater.
- Værslitasje og begroing på terrassebord kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte. Det anbefales rengjøring, overflatebehandling og utskiftning av skadde bord.

TG 2 gis på grunn av underdimensjonert bjelkelag med svai og registrert slitasje, som samlet gir behov for utbedring og vedlikehold.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
GULV - Laminat/ parkett på gulv. Belegg på bad.
VEGGER - Trefiberpanel, panel og malte plater på vegger. Kjøkkenplater på kjøkken.
HIMLING - Panel og takess.

Kjeller
GULV - Flis/stein i kjellerstue, malt betong andre rommet
VEGG - Grunnmur/naturstein
HIMLING - Bjelkelag / panel.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er pågående arbeid og enkelte overflater er ikke ferdigstilt, noe som gir avvik fra normal brukstilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflater som ikke er ferdigstilt gir redusert brukskvalitet og kan medføre behov for videre arbeider. Det anbefales ferdigstillelse av pågående arbeider.

TG 2 gis på grunn av pågående arbeid og manglende ferdigstillelse av enkelte overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er hovedsakelig utført som trebjelkelag fra byggeår. Konstruksjonen er lukket og oppbygging er ikke verifisert. Det er foretatt kontroll av planavvik ved bruk av målinger i rommene. I tilbygde deler av boligen er det indikasjoner på at gulv kan være utført som støpt dekke mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert planavvik på opptil ca. 11 mm over 2 meter og ca. 15 mm gjennom hele rom, noe som overstiger anbefalte toleranser.
- Det er registrert nivåforskjeller og trapping mellom tilbygde deler av boligen, noe som indikerer ulik bevegelse eller setninger i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Planavvik og skjevheter i etasjeskillet kan gi ujevne gulv og påvirke brukskomfort. Forholdet vurderes som vanlig for bygg av denne typen og alder, og det anbefales ingen tiltak utover normal oppfølging.
- Nivåforskjeller mellom bygningsdeler kan indikere bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales å følge utviklingen over tid.

TG 2 gis på grunn av målte planavvik og registrerte nivåforskjeller som overstiger anbefalte toleranser.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er to kjellerrom i boligen, ett med utvendig adkomst som benyttes som grovvaskerom, og ett med innvendig adkomst som benyttes som oppholdsrom. Gulv er utført med flis/stein i rommet med innvendig adkomst og malt betonggulv i rommet med utvendig adkomst. Vegger er i hovedsak av naturstein/grunnmur. Himlinger er utført med panel. Det er ikke registrert innvendig påforede konstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke vurdert som hensiktsmessig.

Rommet med utvendig adkomst benyttes som lager, grovvaskerom og teknisk rom. Rommet har sluk i gulv, men det er ikke etablert tettesjikt på gulv og vegger. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom, og det er ikke foretatt vurdering etter sjekklister for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv, noe som er vanlig for konstruksjoner under terreng.
- Det er registrert indikasjoner på fukt i kjellermur i form av saltutslag og fuktmerker, noe som viser fuktvandring gjennom konstruksjonen.
- Gulvkonstruksjoner fra byggeperioden er normalt utført uten fuktsperre og isolasjon mot grunnen, noe som medfører at fukt fra grunnen kan transporteres opp i konstruksjonen.
- Det er registrert begrenset ventilering i rommene, med ventilasjon i hovedsak via vinduer.
- Rommene benyttes delvis som oppholdsrom, til tross for at konstruksjon og utførelse tilsier kjellerrom med enklere standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Fuktgjennomtrenging i gulv og vegger er en påregnelig følge av konstruksjonsmåten, men kan føre til oppfukting av overflater og gi grunnlag for videre fuktskader ved endret bruk eller overflatebehandling. Det anbefales å holde konstruksjonen diffusjonsåpen og overvåke utviklingen over tid.
- Fukt i murverk er normalt for konstruksjoner under terreng, men kan gi utfordringer ved innredning eller bruk som oppholdsrom. Det anbefales tiltak som forbedret drenering eller fuktsikring dersom fuktbelastningen øker.
- Begrenset ventilering kan gi redusert uttørking av konstruksjonen og økt risiko for fuktproblemer. Naturlig ventilering via vinduer bidrar til luftutskifting, men forutsetter jevnlig bruk.
- Rommene er ikke vurdert som godkjente for varig opphold. Bruk som oppholdsrom kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader og redusert inneklima.

TG 2 gis på grunn av registrerte indikasjoner på fuktgjennomtrenging i gulv og vegger, begrenset ventilering samt konstruksjonsmessige forhold uten fuktsperre og isolasjon mot grunnen, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning og begrensninger ved bruk som oppholdsrom.

Tilstandsrapport






Andre innvendige forhold

Beskrivelse

OPPVARMING
Boligen har elektrisk oppvarming med elektriske ovner, varmekabler på bad. Luft til luft varmepumpe og lukket vedfyring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har adkomst fra gang. Rommet er utført med belegg på gulv, trefiberplater på vegger og trepanel i himling. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser fuktbelastningen på rommets overflater. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, uten registrert tilluft.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er trefiberpanelplater på vegger, og trefiberpanel i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

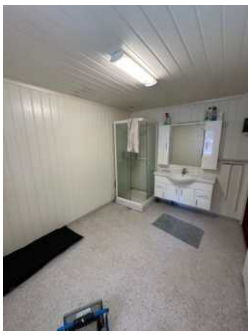
- Det er benyttet trefiberplater på vegger i våtsoner, noe som er uegnede materialer for fuktpåvirkning.
- Det er registrert tegn til fuktbelastning i himling, noe som kan indikere fuktpåvirkning fra konstruksjon eller ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Uegnede materialer i våtsoner kan føre til oppfukting, nedbrytning og skjulte fuktskader i konstruksjonen, det anbefales nærmere undersøkelser og etablering av fuktbestandige overflater.
- Registrert fuktbelastning i himling kan indikere utilstrekkelig ventilering eller lekkasjeproblematikk, det anbefales å avdekke årsak og utbedre forholdet.

TG 3 gis på grunn av uegnede materialer i våtsone kombinert med registrerte tegn til fuktpåvirkning som indikerer svikt i konstruksjonen og høy risiko for skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000




ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er kontrollert fall mot sluk ved bruk av krysslaser. Det er registrert både fall og områder med motfall på gulvet. Belegget fremstår i hovedsak i normal stand uten synlige skader eller riss. Det er etablert lekkasjesikring ved at belegget er ført opp langs terskel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er registrert begrenset fall og stedvis motfall på gulvet.
- Det er målt negativ høydeforskjell på ca. 6 mm fra området ved sluk til ytterkant/hjørne ved yttervegg, noe som medfører at vann i deler av gulvet ledes bort fra sluk.
- Det foreligger avvik i fallforhold til sluk sett opp mot krav og anbefalinger på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Motfall på gulvet medfører funksjonssvikt ved at vann i deler av gulvet ledes bort fra sluk, noe som kan føre til vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader over tid.
- Det er etablert lekkasjesikring ved oppbrett av belegg mot terskel, men dette kompenserer ikke for at deler av gulvet har fallretning bort fra sluk.
- Utbedring av fallforhold krever normalt omlegging av gulv med tilpasning av underlag og overflate, og må sees i sammenheng med eventuelt tettesjikt.

TG 3 gis på grunn av stedvis motfall og funksjonssvikt i gulvfallet, hvor vann i deler av gulvet ledes bort fra sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg benyttet som tettesjikt. Løsningen fremstår med mangelfull utførelse mot vegger, og tettesjiktet er ikke ført tilfredsstillende opp langs tilstøtende konstruksjoner. Ved enkel test vurderes normal avrenning i sluk og servant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Det er avvik:

- Det er registrert mangelfull utførelse av tettesjikt, med manglende oppkant og utilstrekkelig tilslutning mot vegger i overgang gulv/vegg, noe som gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Det er påvist tegn til utettheter i våtrommet, noe som indikerer svikt i tettesjiktets funksjon.
- Rørgjennomføringer i gulv er utført lavt over gulvnivå, noe som gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Mangelfull utførelse av tettesjikt og tilslutninger mot vegger kan føre til fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen, det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av tettesjikt.
- Påviste utettheter i våtrommet indikerer svikt i tettesjiktets funksjon og kan føre til videre skadeutvikling dersom tiltak ikke utføres, det anbefales å avdekke årsak og utbedre forholdet.
- Rørgjennomføringer med lav plassering i gulv gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, det anbefales utbedring til forskriftsmessig utførelse.

TG 3 gis på grunn av mangelfull utførelse av tettesjikt, registrerte utettheter og løsninger som gir høy risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant og underskap. Ettgreps blandebatteri. Veggskap med speil over servant.

Det er registrert noe redusert vanntrykk i dusjen ved testing. Redusert vanntrykk kan gi nedsatt funksjon og komfort ved bruk. Forholdet anbefales kontrollert dersom det oppleves som problematisk, og kan undersøkes sammen med andre anbefalinger om kontroll av rørlegger i boligen.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk via ventil i himling. ført til pipehatt som går over tak.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Det er avvik:

- Det er registrert sverting i undertak ved pipehatt for ventilasjon, noe som indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig ventilering.
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, noe som gir utilstrekkelig luftutskiftning.
- Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet, noe som reduserer ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Utilstrekkelig ventilering kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for fuktskader og muggvekst, det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.
- Mangelfull tilluft reduserer ventilasjonens effekt og kan bidra til høy luftfuktighet i rommet, det anbefales etablering av tilfredsstillende tilluftsløsning.
- Registrert sverting ved ventilasjonsutløp kan indikere fuktbelastning i konstruksjonen og bør følges opp, det anbefales kontroll og vurdering av ventilasjonsløsningen.

TG 2 gis på grunn av manglende mekanisk ventilasjon, utilstrekkelig luftutskiftning og tegn til fuktpåvirkning som gir økt risiko for skadeutvikling.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv. Vegger er utført med kjøkkenplater mellom benkeskap, med øvrige vegger i malte plater. Himling er kledd med takess.

Kjøkkeninnredningen er opplyst montert av eier, og består av over- og underskap med laminat benkeplate. Det er integrerte og frittstående hvitevarer, herunder stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er installert vannstoppsystem.

Innredningen fremstår med normal funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at en skapfront er tilskåret uten overflatebehandling, noe som gir ubeskyttet treverk og økt risiko for oppfukting og svelling. Påpekes at dette er ett stykke bort fra våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ubehandlet treverk i skapfront kan ta opp fukt og føre til svelling og skader over tid. Det anbefales overflatebehandling eller utskiftning av aktuell front.

TG 2 gis på grunn av registrert skade på innredning som kan føre til videre nedbrytning ved fuktpåvirkning.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kanalføring er ikke fullt synlig, men fremstår å være ført mot pipe, som er en vanlig løsning for eldre kjøkken. Funksjon er testet med tilfredsstillende trekk ved bruk av papir.

Det er registrert noe fettdannelse i ventilator og ventilasjonskanal. Dette vurderes som normalt vedlikeholdsbehov, og det anbefales rengjøring for å opprettholde god funksjon.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med enkel standard. Gulv er belagt med belegg, vegger er utført med malte plater/panel, og himling er kledd med panel. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Det er mekanisk avtrekk i rommet. Tilluft via spalte i dør. Rørføringer er i hovedsak synlige. Rommet fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer på vegger ved servant, noe som gir økt risiko for fuktskader ved normal bruk.
- Rommet har enkel standard og utførelse, som samlet sett gir begrenset sikkerhet mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere fuktbestandige overflater i utsatte soner ved eventuell oppgradering av rommet.
- Rommet bør benyttes med normal forsiktighet for å redusere belastning på overflater.

TG 2 gis på grunn av manglende fuktbestandige overflater ved servant og rommets enkle utførelse, som gir økt risiko for fuktpåvirkning ved bruk.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør fra byggeårene til boligen. Stoppekran er plassert i kjellerrom og er funksjonstestet med normal funksjon.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og svikt over tid.
- Det er registrert rørføringer i grovkjeller/vaskerom som ikke er isolert, noe som kan gi risiko for varmetap og frost ved lave temperaturer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader, det anbefales jevnlig kontroll og å planlegge for fremtidig utskiftning.
- Uisolerte rør bør etterisoleres for å redusere risiko for frost og varmetap.

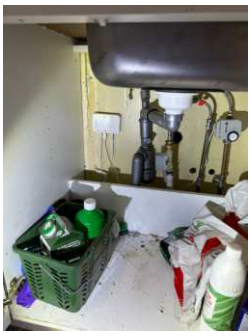
TG 2 gis på grunn av alder på vannledninger samt manglende isolering på deler av røranlegget, som gir økt risiko for skader over tid

Tilstandsrapport









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår. Det er etablert stakemulighet via avløp i boligen. Avløpslufting er ikke synlig ført over tak. Det er observert avløpsrør som fremstår avsluttet på loft, samt et avløpsrør ført langs yttervegg utenfor toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avløpslufting fremstår å være avsluttet på loft og ikke ført over tak, noe som er en utilfredsstillende løsning som kan medføre utslipp av fuktig luft i konstruksjonen.
- Avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for svikt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende lufting ført over tak kan føre til opphopning av fuktig luft på loft, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning, kondens og risiko for sopp- og råteskader i takkonstruksjonen. Det anbefales kontroll av rørlegger og etablering av korrekt lufting over tak.
- Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader, det anbefales jevnlig kontroll og å planlegge for fremtidig utskiftning.

TG 2 gis på grunn av mangelfull lufting av avløpsanlegget og alder på rør, som samlet gir økt risiko for både funksjonssvikt og fuktpåvirkning av konstruksjoner.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og spalter i enkelte vinduer. Det er i tillegg mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom. Det er registrert enkelte veggventiler av mindre størrelse, noe som er en vanlig løsning for boliger fra byggeår. Under befaring fremstår ventilasjonen som fungerende, men det er registrert begrenset effekt enkelte steder, som kan indikere redusert luftutskiftning.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen, datert 2020. Det er ikke registrert synlige tegn til svekkelser ved visuell kontroll. Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Det anbefales generelt å følge produsentens serviceintervaller. Forventet levetid er ca. 12–15 år.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax RS 120 varmtvannstank (120 liter) er plassert i grovkjellerrom/vaskerom med utvendig adkomst. Det er sluk i rommet.

Produksjonsår er vurdert til ca. 1996 basert på fabrikkmerking (L5) og produsentens merkesystem. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Varmtvannstanken er fra ca. 1996 og har passert forventet levetid, noe som medfører økt risiko for svikt og lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eldre varmtvannstanker har økt sannsynlighet for svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting på sikt.

TG 2 gis på grunn av alder over forventet levetid, med økt risiko for svikt og lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 40 A. Det er kursfortegnelse i skapet, men denne er ikke oppdatert og samsvarer ikke med faktisk oppsett.

Anlegget fremstår med varierende utførelse, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller senere arbeider. Vurderingen er basert på forenklet visuell kontroll uten inngrep i anlegget.

DLE opplyser:
Siste tilsyn på anlegget var 11.01.1993.
Det er ikke registrert utestående pålegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1947 Ukjent. Det kan være gjort flytting av anlegg og endringer i forbindelse med tilbygg, men nåværende eier har ingen sikre opplysninger om når anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent hva som er utført før nåværende eier. Eier opplyser at arbeid skal være utført av faglært, men dette er ikke dokumentert med kvitteringer eller annen relevant dokumentasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Ukjent. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon som gjør det mulig å fastslå om det er utført arbeider eller endringer på anlegget etter 01.01.1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja DLE opplyser at siste tilsyn på anlegget var 11.01.1993. Det er ikke registrert utestående pålegg.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke opplyst om at sikringene løses ut ofte.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om tidligere brann, branntilløp eller kjent varmgang i anlegget.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det er kursfortegnelse i sikringsskapet, men denne samsvarer ikke med faktisk oppsett, noe som kan gi usikkerhet ved bruk og feilsøking, og kursfortegnelsen bør oppdateres.
- Det er registrert åpning i topp av sikringsskapet som følge av manglende deksel eller utilstrekkelig tetting, noe som medfører økt berøringsfare og bør utbedres.
- Det registreres løse og utilstrekkelig festede kabler, noe som kan gi redusert sikkerhet og økt fare for skade over tid, og forholdet bør utbedres.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på det elektriske anlegget, noe som gir usikkerhet om utførelse og omfang av tidligere arbeider, og dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette er mulig.

Samlet vurdering tilsier at anlegget bør gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør. Det anbefales utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fremkommer ved en forenklet visuell kontroll.

Generell kommentar

- Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse og det er ikke utført målinger eller inngrep i anlegget.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggegrunn eller grunnforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Terrenget fremstår som naturlige masser uten registrerte tegn til setninger eller skjevheter på befaringstidspunktet.

Forhold knyttet til byggegrunn ligger under terreng og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Forhold som ikke er synlige kan derfor ikke vurderes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert drenering og fuktsikring slik vi kjenner det i dag. Det er ikke registrert synlig drenering eller grunnmursplast ved boligen. For tilbygde deler er løsning ikke synlig og dermed ikke kontrollerbar. Kjellervegger fremstår som pusset murkonstruksjon, og det er registrert forhold som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert saltutslag og fuktmerker på grunnmur i kjeller, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen og redusert effekt av drenering og fuktsikring.
- Det er ikke registrert synlig drenering eller fuktsikring av grunnmur, og løsning for tilbygde deler er ikke synlig og dermed ikke kontrollerbar, noe som gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Fuktvandring gjennom grunnmur kan føre til oppfukting av konstruksjoner og overflater i kjeller, noe som kan gi grunnlag for fuktskader og redusert brukskvalitet. Det anbefales å holde konstruksjonen diffusjonsåpen og følge utviklingen over tid.
- Manglende eller ukjent drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales å vurdere tiltak som etablering eller utbedring av drenering dersom fuktproblematikken øker.

TG 2 gis på grunn av registrerte fuktindikasjoner i grunnmur og manglende eller ukjent drenering, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i hovedsak utført som natursteinsmur stablet direkte mot stedlige masser, noe som er vanlig for byggeår. I tilbygde deler er det indikasjoner på at grunnmur er utført med støpte konstruksjoner, og det er observert lettklinkermur via kryperom ved nedgang til kjeller.

Det er ikke registrert skjevheter eller forhold som tilsier ustabilitet i fundament eller byggegrunn. Deler av grunnmuren mot tilbygde områder er i liten grad tilgjengelig for inspeksjon, og løsning for disse delene er derfor ikke fullt ut kontrollerbar.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert sprekkdannelser i grunnmur samt saltutslag på overflater, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen og gir økt risiko for videre utvikling over tid.
- Grunnmur er i hovedsak utført som eldre natursteinsmur, og deler av konstruksjonen mot tilbygde områder er i liten grad tilgjengelig for inspeksjon, noe som gir økt usikkerhet knyttet til tilstand og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Sprekkdannelser og fuktvandring i grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og overflater i kjeller, med risiko for videre nedbrytning over tid. Det anbefales å følge utviklingen og vurdere tiltak ved økende fuktpåvirkning.
- Begrenset tilgjengelighet til deler av grunnmuren medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og fuktsikring. Det bør tas høyde for dette ved videre bruk og eventuelle tiltak.

TG 2 gis på grunn av registrerte sprekkdannelser, fuktvandring og begrenset inspeksjonsmulighet i deler av grunnmuren, som gir økt risiko for videre utvikling og fuktpåvirkning.







Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen består av naturlige masser med vegetasjon og stedvis bearbeidede flater. Fallforhold er vurdert visuelt ved befaring. Det er ikke registrert stående vann på befaringstidspunktet.

For boliger fra byggeperioden er det normalt med begrenset fall bort fra grunnmur. Terrenget fremstår med generelt svakt fall bort fra bygningen, med enkelte områder som er flatere enn anbefalt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert områder med svakt eller tilnærmet flatt fall fra grunnmur, noe som kan medføre at overflatevann ledes mot bygningen ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Svakt eller manglende fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

TG 2 gis på grunn av registrert svakt og stedvis flatt fall fra grunnmur, som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.







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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som i henhold til NGU sine kartdata er klassifisert med høy aktsomhetsgrad for radon. Dette er en generell kartlegging og gir ikke dokumentasjon på faktisk radonnivå i boligen.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuell forekomst og behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Røykvarslere er demontert i forbindelse med oppussing, og det er ikke montert fungerende røykvarsling i boligen.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende branncelleinndeling mellom bolig og kjellerrom med utvendig adkomst.
- Innvendig trapp mangler håndløper og rekkverk, noe som ikke er i samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende røykvarslere medfører redusert varsling ved brann, og det anbefales å montere godkjent røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende krav.
- Mangelfull branncelleinndeling kan bidra til raskere brannspredning mellom bygningsdeler, og det anbefales å etablere tilfredsstillende branncelleinndeling etter nærmere vurdering av fagkyndig.
- Manglende håndløper og rekkverk i trapp gir økt risiko for fallulykker, og det anbefales å etablere dette for å bedre sikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Kilde godkjente tegninger fra kommunale opplysninger. Godkjenning med carport datert godkjent 1988.

Standard
Garasjen har en enkel standard.

Vedlikehold
Det er ett eldre bygg som har noe slitasje som følge, og det er ett behov av vedlikehold mot denne garasjen, uten at det er utført en tilstandsanalyse av denne.

Beskrivelse
Garasje oppført i trekonstruksjoner med støpt gulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Takkonstruksjon med saltak, utvendig tekket med shingel. I forlengelsen av bygget er det etablert åpen carportløsning under samme takflate.

Bygget fremstår med enkel standard og bærer preg av alder og bruk. Det er uisolerte konstruksjoner og begrenset innredning. Garasjen er utstyrt med vippeport og vinduer i trekarmer.

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

Anneks/uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Det er en enkel standard.

Vedlikehold
Bygget har behov av vedlikehold. Påpekes at det ikke er utført tilstandsanalyse av tilleggsbygg.

Beskrivelse
Det er oppført et frittstående anneks/uthus på eiendommen. Bygget er oppført i trekonstruksjoner med saltak, utvendig tekket med shingel. Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Fundamentering med kombinasjon av naturstein og støpte partier.

Bygget er innredet med bod-/lagerdel samt et rom med enklere innredning. Innvendige overflater består av tregulv og panel på vegger og himling. Det er installert enkel kjøkkenbenk med utslagsvask og synlig rørføring. Vinduer og dører i malte trekarmer.

Bygget fremstår med enkel standard og er ikke isolert etter dagens krav. Rommet er innredet til opphold, men er ikke vurdert som godkjent for varig opphold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

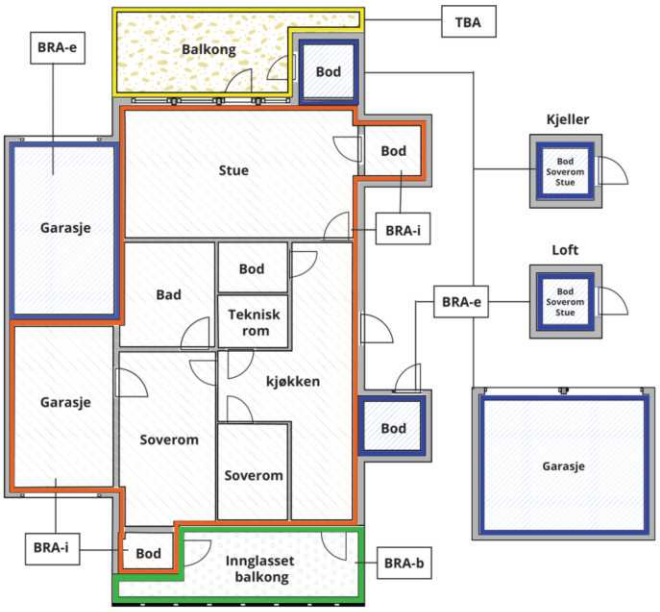
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85			85	44
Kjeller	12	12		24	
SUM	**97**	**12**			**44**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, gang 2, bad, stue/kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Kjellerom	Kjellerom / grovvaskerom	

Kommentar

TAKHØYDER
- Takhøyder i boligens 1. etasje er målt til ca. 2,32–2,34 m.
- Takhøyder i kjeller er målt til ca. 1,89–1,90 m.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

KJELLER
- Deler av rommene i kjeller er vurdert som måleverdige arealer, da takhøyden stedvis er rett i overkant av 1,90 m. Ett av rommene er med innvendig adkomst (BRA-i) og ett med utvendig adkomst (BRA-e).
- Deler av arealet har takhøyde under 1,90 m og er ikke medtatt i arealberegningen.
- Arealene er målt etter beste evne. Mindre avvik kan forekomme som følge av ujevnheter i gulv og små marginer mellom måleverdige og ikke måleverdige arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente tegninger på boligen, men det er avvik mellom disse og dagens bruk:

- Det fremkommer ikke av fremlagte tegninger at det er etablert bad i boligen.
- Der det på tegninger er angitt gang, er det i dag innredet toalettrom.
- Det er opplyst at det er utført tilbygg/ombygging på boligen ca. 2013. Dette fremkommer ikke av fremlagte tegninger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad eller godkjenning for tiltaket.
- Overbygd inngangsparti fremkommer ikke av fremlagte tegninger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad eller godkjenning for dette tiltaket.
- Det er på eiendommen oppført anneks/utebod som ikke fremkommer av fremlagte tegninger eller øvrige kommunale opplysninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad eller godkjenning for dette bygget.

Det er dermed ikke bekreftet at alle bygningsmessige endringer og bygninger på eiendommen er omsøkt og godkjent i henhold til gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon kan ha betydning for bruk og verdi av eiendommen, og forholdet bør avklares nærmere ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg til garasje har denne en åpen carport kontrollert til ca 18kvm. Carport medtas ikke arealtabell.

Anneks/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, innredet rom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør
	Emil Torp Rognehaug	Kunde
	Martin Farstad Løken	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	206	1	29	0	369.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Iddefjordsveien 619

Hjemmelshaver
Rognehaug Emil Torp

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Halden kommune, i et område med spredt boligbebyggelse og tilhørende grøntarealer. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det gjøres oppmerksom på at det i festekontrakt fremgår bestemmelser om rett til bruk av eksisterende veier, samt plikt til å bidra til vedlikehold og eventuelle opparbeidelseskostnader.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det er installert vannmåler, og registrert forbruk for 2025 er oppgitt til 21 m³ (stipulert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 04.03.2024. Arealformålet er bebyggelse og anlegg, nåværende. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø, samt innenfor retningslinjer for strandsonen langs Oslofjorden. Det er ikke registrert treff på reguleringsplan i tilgjengelige planopplysninger.

Om tomten

Tomten fremstår som delvis opparbeidet med naturlig vegetasjon og skogsterreng. Terrenget er skrånende, og det er etablert gruset gårdsplass og adkomstarealer. Diverse beplating med busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er festetomt. Det foreligger tinglyst festekontrakt med festetid på 80 år fra 31.03.1999. Festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeks og øvrige bestemmelser i tomtefesteloven. Det fremgår videre av kontrakten at endringer, utvidelser eller ny bebyggelse krever bortfesters samtykke.

Det er tinglyst flere grunneieravtaler som omhandler rett til etablering, drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge ytterligere rettigheter og forpliktelser som ikke er vurdert i detalj i denne rapporten.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.1978 for boligbygg/tilbygg.
Det foreligger i tillegg godkjente tegninger fra 1978 for bolig og fra 1988 for oppføring av garasje/carport.
Det er opplyst at det er utført tilbygg/ombygging på boligen ca. 2013. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad, godkjenning eller ferdigattest for dette tiltaket.
Det er dermed ikke bekreftet at tiltaket er omsøkt og godkjent i henhold til gjeldende regelverk. Kjøper overtar risiko knyttet til eventuelle ulovlige eller ikke godkjente bygningsmessige arbeider.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

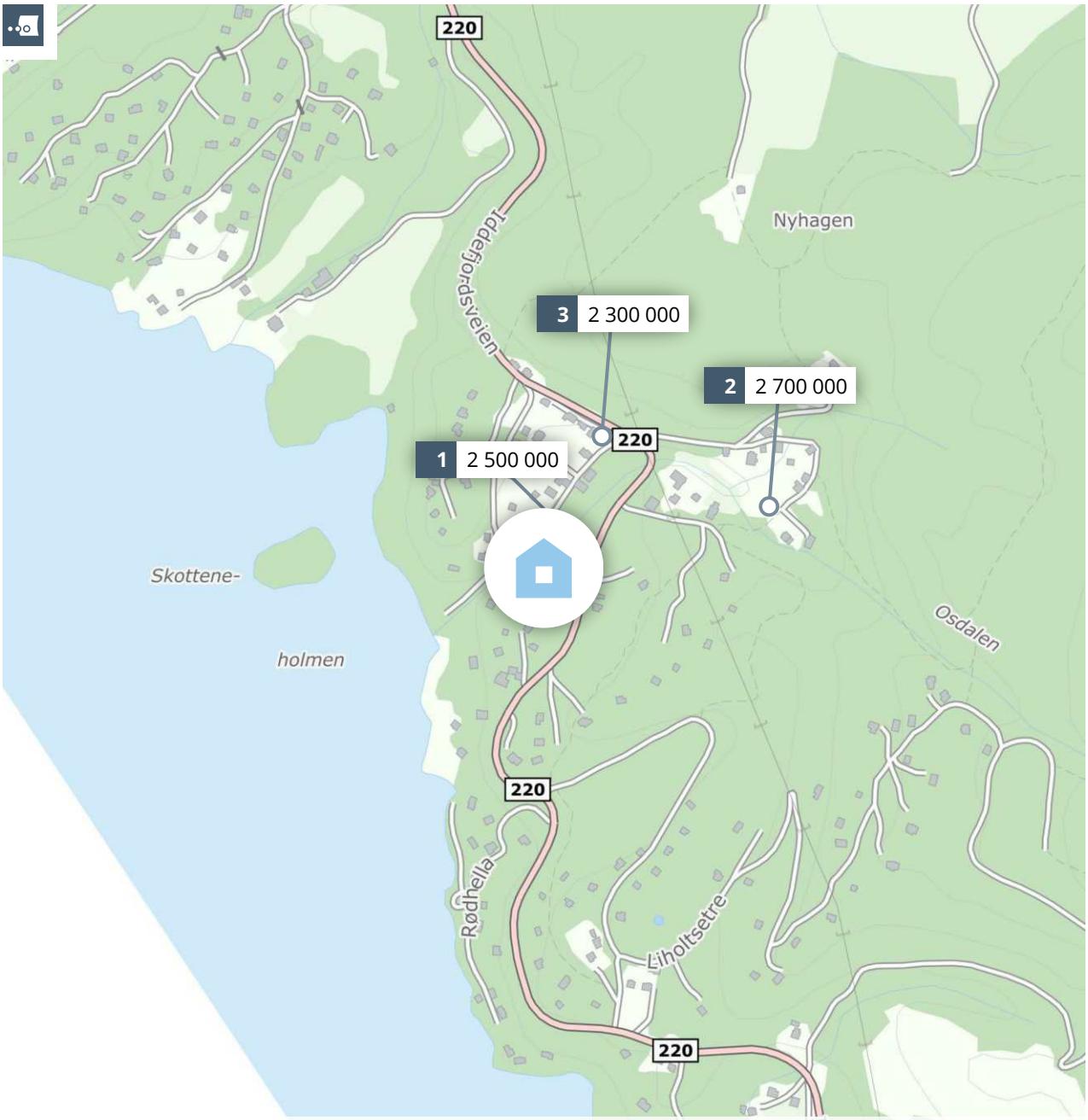
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

Eier var til stede ved befaring og ga tilgang til boligen samt relevante opplysninger. Det ble gitt tilgang til kryperom via luke i trappegang til kjeller. Loft er inspisert via nedfellbar takstige, og tak er vurdert fra bakke og stige der dette var forsvarlig. Boligen var møblert ved befaring og undersøkelser er derfor gjort med begrenset tilgjengelighet til enkelte flater. Eier opplyser at det pågår noe oppussing av overflater i boligen ved befaringstidspunktet og i tiden etter befaring.



Meglers verdivurdering
IDDEFJORDSVEIEN 619

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 30.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1947

GNR 206 BNR 1 FNR 29 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN
GRUNNKRETS Bakke - Sanderød

Verdivurdert til

2 100 000

-	2 100 000	21 649
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						370 m²
Byggeår						1947

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Iddefjordsveien 617 130 m² 1937 1 992 m² 3 sov	20.01.2020	2 500 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**19 231**
2	Iddefjordsveien 588 131 m² 1902 3 775 m² 2 sov	02.06.2020	2 750 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**20 611**
3	Osdalen 1 194 m² 1924 1 052 m² 4 sov	29.05.2020	2 300 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**11 856**

Eiendommen ligger i Halden kommune, nær Iddefjorden, i et rolig og naturskjønt område. Det er kort vei til flotte naturområder som byr på gode turmuligheter både langs fjorden og i nærliggende skogsområder. Dette gjør området ideelt for deg som ønsker å være tett på naturen.

Eiendommen holder en normal standard ut ifra alder, kjøkken med god lagringsplass og hvite fronter, bad innredet med servant og dusj med et separat toalettrom. Gulv i stue / kjøkken samt hovedsoverom har blitt byttet til ny laminat av nåværende eier. Boligen er ellers lys og trivelig med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys.

Innhold:
1 etasje: Gang, bad, toalettrom, 2 soverom og stue / kjøkken
Kjeller: Lagerrom og grovkjeller med utvendig inngang

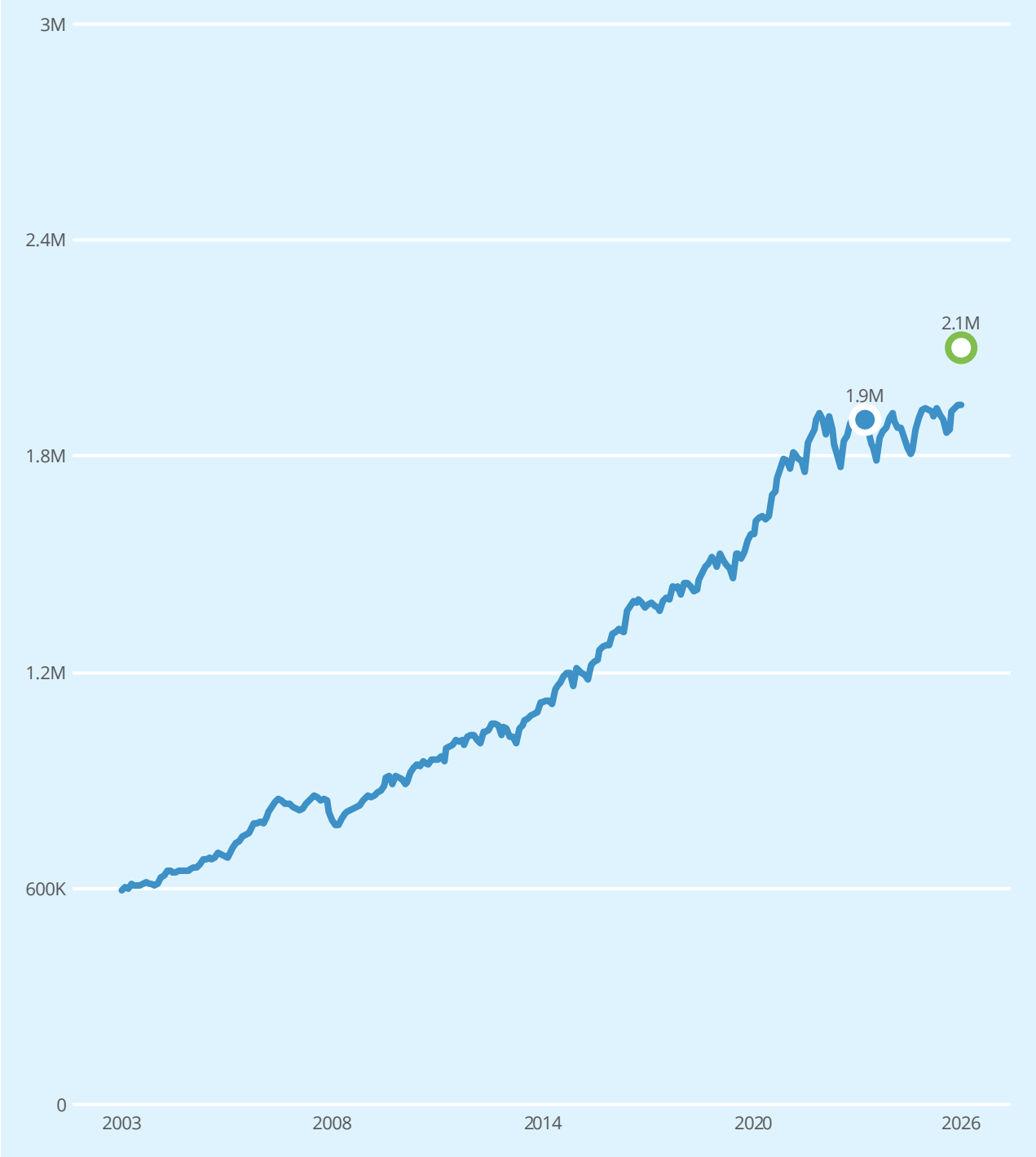
Tomten består av naturlig vegetasjon og skogsterreng, med et skrånende terreng. Det er etablert gruset gårdsplass og adkomstarealer, samt noe beplantning med busker og trær. Gode parkeringsmuligheter på tomten og i garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.06.2023	02.08.2023	29.09.2023	2 000 000	1 900 000	0	1 900 000

Eneboliger til salgs i 1765 HALDEN nå

5
eneboliger til salgs

3.8M
3.7M
3 540 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Eneboliger solgt i 1765 HALDEN siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

4.8M
4 652 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4 579 000 Salgspris i snitt
4.5M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 211 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

26 762 HALDEN kommune i snitt siste 12 mnd

21 649 Iddefjordsveien 619
Totalpris 2 100 000

enova

Energiattest



Adresse **Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279058**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145131081**
Gårdsnummer **206**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **321,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **321,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 352 kWh**

Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN

Detaljering

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

Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: 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 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 206 Bnr.: 1 Fnr.: 29 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Iddefjordsveien 619
Gatenr:	3330
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1765 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:17.03.2026 kl. 10.45

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.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett	
2023/1066193-1/200 29.09.2023 13:47	OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING VEDERLAG: NOK 1 900 000 Omsetningstype: Fritt salg ROGNEHAUG EMIL TORP

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.

Heftelser i festerett:	
1949/138-2/2 25.01.1949	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

	GJELDER FESTE Festetid: 49 år ÅRLIG AVGIFT NOK 25 FRA 01 04 1948 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/5302-2/2 23.10.2000	** NYE VILKÅR - FESTE Festetid: 80 år Årlig festeavgift: 1155 Bestemmelser om regulering av leien Pant for festeavgift. Med flere bestemmelser
2023/1066194-1/200 29.09.2023 13:47	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 1 425 000 Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 885 621 252 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/1066199-1/200 29.09.2023 13:48	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 690 000 Panthaver: BERG SPAREBANK ORG.NR: 937 885 288 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/973020-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 206 BNR: 1 FNR: 29
2024/726338-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 206 BNR: 1 FNR: 29

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1950/2642-1/2 13.12.1950	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 1 FNR: 17 Med flere bestemmelser
1958/1697-1/2 02.09.1958	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 21 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 22 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 23 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 24 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 25 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2009/926273-1/200 03.12.2009	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 25
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/926273-2/200 03.12.2009 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 25
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/926273-3/200 03.12.2009 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 25

Grunneier kan ikke oppføre bygg m.m. nærmere enn 2 meter fra ledningstraseen uten samtykke fra ledningseieren.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/286981-1/200 12.04.2011 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 201 BNR: 24
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/296865-1/200 10.04.2014 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 206 BNR: 23

Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 206 BNR: 25
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2014/297147-1/200 10.04.2014 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3101
GNR: 201 BNR: 24
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00190369	19.03.2026	147260031

Ident
2000/5302/2

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dkm. 138/49 A x1

FESTEKONTRAKT
FOR HYTTETOMTER
BOLIGTOMTER

TINGLYST
23 OKT 2000
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR.: 5302

returadresse
Anne Marie Lunde
Osdalen, Rute 503
1765 Halden

Opplysninger som skal tinglyses — Denne festekontrakt avløser tidligere festekontrakt av 31/3 - 1948

1. Eiendommen(e)

Kommunenr:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
0101	HALDEN	206	1	29	

Beskaffenhet: Ubebygd	Bebygd	Anvendelse av grunn: F Fritidseiendom	L landbruk	A Annet
	X	Bolig.		

2 Bortfestes av fødselsnr.	Navn	Ideell andel
170163 [redacted]	Tom Ole Gulli	

3. Til fødselsnr.	Navn:	Ideell andel
270855 [redacted]	Anne Marie Lunde	

4. Festeavgift pr.år
Kr. 1155,-

5. Festetid:
Antall år 80 — Regnet fra (dato) 31/3 - 1997

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ____ års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1.prioritet/prioritet etter:

7. Supplerende tekst

(Kun opplysninger som skal tinglyses)
Festeren har rett til fornyelse av feste kontrakt da den går ut.

Doknr: 5302 Tinglyst: 23.10.2000 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Følgende skal ikke tinglyses:

8. Tomtas beliggenhet:
Festet gjelder
(benyttet beskrivelse av grenser i festekontrakt av 1/4-73 / 31/3 1948
Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse, eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

10. Oppsigelse
Festetiden er 80 år, jfr. pkt. 5
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning
Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomte-festeloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid).
Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis innen 1/4
BRE hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomte-festeloven tillater - for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.

Reguleringsmåte:
Festeavgiften kr. ..... er en avkastning av tomteverdi kr..... pr. i dag beregnet etter 6 %.
Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 30. år.
Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

Forøvrig skal festeavgiften reguleres slik:
Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. OFFENTLIG PÅLEGG
Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.
For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med å dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnadene for veg som han bruker.
Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.
Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.
Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom.
Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

16. Framtidig utvikling.
. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster merom-kostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17 Overføring av festerett.
Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.
Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

18 Opphør
Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

19Mislighold - heftelser.
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L.17.des. nr. 100 1976 §3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.

20 Tinglysning
Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

21 Kontraktsforutsetning
Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillat-else og konsesjon blir gitt.

22Tvist
Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift.
Sorenskriveren i Halden oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

23 Andre bestemmelser
.....
.....
.....
Denne kontrakt er utstedt i 2 -to- eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25 Underskrifter

Lihol, den 10/10 19 2000

Tom Ola Gulli
Bortfester

Anne Marie Lunde
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. Elin Vaglen ..... personnr. 130968 [redacted]

2. ..... personnr. .....

Dagbok nr. 138 1949 A. XI
Idd og Marker Sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT. 30. SEP. 1948 H 8001

Undertegnede grbr. Ragnar Liholt født 6/1o - o2 som eier av eiendommen Liholt gr.nr. 67 br.nr. 1 i Idd herred fester herved bort til Oskar Johansen født 7/1o-1889 en byggetomt ca 5oo m² stort udyrket jord ~~xxx~~ i Osdalen på vestre side av riksveien.

2. Tomtens grenser fastsettes således: Fra x huggen nedsatt sten 2o m i sydlig retning til x i fjellet, herfra 25 m i vestlig retning til x i fjellet, herfra 2o m i nordlig retning til x huggen sten og herfra 25 m i østlig retning til utgangspunktet.
3. I festeavgift fastsatt av prisnemnda betaler festeren kr. 25.- femogtyve kroner pr år. Festeren betaler festeavgiften til grundeieren årlig foskuddsvis hvert år, første gang 1.april 1948.
4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grundeieren seg 1 ste prioritets pant i tomten og i bygninger som opføres på den, og i tilfelle av brand disses assuransesum. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grundeieren berettiget til uten søknad å inndrive den forfalne avgift og sette bygningene og tomten til tvangsauksjon.
5. Festetiden skal vare i 49 firtini år regnet fra 1. april 1948.
6. Festeren er berettiget til å overdra og pantsette festeretten når det skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten.
   I tilfelle tvangssalg av bygninene er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
7. Så lenge det hviler lån av den Norske Stats Husbank på hus på den festede grund skal:
   A. 1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
      2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
      3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
      4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette in ny fester, for den gjenværende tid av lånets løpetid.
   B. Hvis grundeieren har betinget seg panterett i bygningene på tomten for festeavgift, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 - ett år - foruten retten til fremtidig festeavgift.
   C. Festeren skal ha rett til efter festetidens utløp å innløse den festede tomt efter dens verdi på løsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller hans forgjenger. Såfremt ikke eieren vil forlenge festeretten på rimelige vilkår eller vil overta bygningene på tomten efter lovlig skjøn.
8. Kontrakten trer i kraft fra 1. april 1948.
9. Omkostningene ved opprettelsen av denne kontrakt deriblant stempelavgift og tinglesning betales av festeren.
   Festeren besørger kontrakten tinglest
10. Grundeieren og festeren har hvert sitt eksemplar av kontrakten

Liholt, den 31. mars 1948

Som leier: Oskar Johansen

Som eier: Ragnar Liholt

Undertegnede grundeierens ~~hustru vedtar denne kontrakt~~.

Helga Johansen

Ella Strack

Undertegnede festerens hustru vedtar denne kontrakt.

Herved bevitnes at grundeieren Magnar Liholt og festeren Oskar Johansen, grundeierens hustru og festerens hustru har underskrevet denne kontrakt i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Karl Hurbansen

Kristian Svendsen



I henhold til Finansdept.,s runskriv av 27/7-1948, punkt II og av 11/7-1946, jfr. lov av 6/8-1897 nr. 11, § 2, er dette dokument etterstemplet med kr.10,- kassert her i dag.

IDD OG MARKER SORENSKRIVEREMBETE, 25/1-1949.

Fridtjof Krogh.

For tinglysingen kr. 2,-
Ført inn i dagboken ved
Idd og Marker sorenskriverembete
som nr. 138 den 25/1 1949
Ført inn i grb. for bl. Idd
~~gjenpart~~
~~Hoftelser anmerket for kr.~~
Anmerkes:

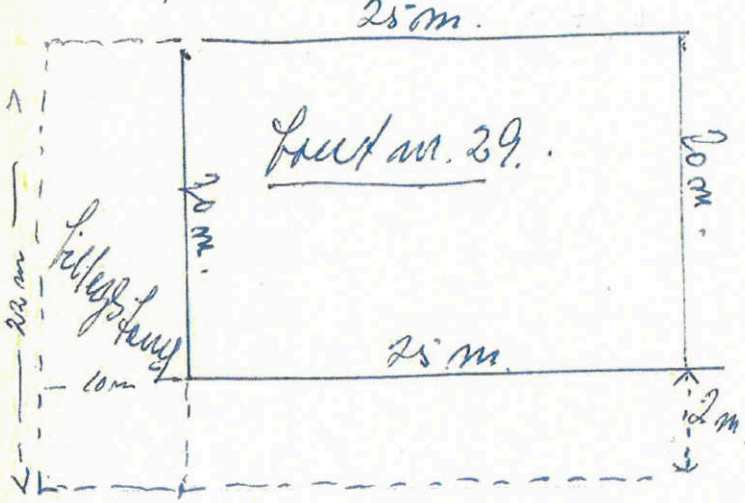
Tomta er gitt tiledegnelsen:

Tomt nr. 29 av gnr. 67 bnr. 1 i Idd.

NHGM. 206.

Oskar Johansen
Kasse 15
Askim. Idd

Tilbygningstomt. til Lauv. m. 29.



Til Lauven ligger et afgrænset ætmar på den nordre og østre side Størrelse: 270 m²
Festeavgiften forhøies fra Kr. 25 pr. år, til Kr. 60.- fra 1/4-73.
Forøvrigt er den samme som festekontrakten lyder på.

Lier.

Harry Olsen.

Lier 1/4-73
Lier.
Ragnar Nilsen

DAGBOKFØRT

03.05.82 01656 C-11.

SORENSKRIVEREN I
HALDEN

Som nåværende fester tiltransporteres herved denne kontrakt til ny fester herr Terje Wang, Halden.

Henriette Olsen.
Henriette Olsen

Som ny fester godtrar jeg herved denne kontrakts rettigheter og forpliktelser.

Terje Wang
Terje Wang

I egenskap av grunneier godtar jeg herved herr Terje Wang som ny fester av denne tomt.

Ingunn Gulli

Rådmannen

DAGBOKFØRT

03.05.82 01656

SORENSKRIVEREN I
HALDEN

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 100,00.
~~Dokumentavgift betalt med kr.~~
~~Merknad etter tolll. § 11.~~

HALDEN SORENSKRIVEREMBETE

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 19.03.2026

Salg av eiendommen gnr. 206, bnr. 1, fnr. 29 i Halden

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til martinfarstad.loken@privatmegleren.no

Festeavgift	
Restanse festeavgift	Kr.
Festeavgift ajour, betalt for år:	1/4 - 25 - 1/4 - 26.
Neste regulering av festeavgift	1/4 - 2027
Reguleres iht. konsumprisindeks	~~Ja~~ Nei Tomteverdi.
Mulighet for innløsing av festetomten	Følger tomtefesteloven.
Eierskiftegebyr	600,- betales til 1030 05 10634
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Martin Farstad Løken
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: +47 47 64 14 20
E-post: martinfarstad.loken@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00192045	20.03.2026	147260031

Ident
2009/926273/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
200653 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

GRUNNEIERAVTALE.

Mellom grunneier Jørn-Ole Gulli som eier av g. nr. 206 b. nr 1 og eierne av eiendommene

g. nr.	b. nr .	g. nr.	b. nr	g. nr. 206 b. nr. 2 EIETOMT
g. nr.	b. nr.	g. nr.	b. nr.	g. nr. 206 b nr. 1 LEIETOMT

er det dags dato inngått følgende avtale : 12/11 -2009

1. Denne avtale gir eierne av eiendommene g. nr. b. nr. ....osv rett til å legge og ha liggende vann og avløpsledninger med tilhørende utstyr over eiendommen g. nr. b. nr.

Ledningstraseen er vist på vedlagte tegning.

2. Eierne av vann- og avløpsledningene skal ha uhindret adkomst til ledningstraseen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeid i traseen skal grunneier varsles på forhånd så langt dette er mulig.

3. Grunneier kan ikke oppføre bygg eller andre faste innredninger nærmere senter av ledningstraseen enn 2 meter uten samtykke fra ledningseieren. Det må ikke foretas gravearbeider m.v som kan skade ledningene.

4. Ved kryssing av drensrør, andre ledninger eller andre anretninger som tilhører grunneieren, er ledningseierne ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert.

5. Etter at ledningene er lagt og etter eventuelle vedlikeholdsarbeider plikter ledningseierne å sette terrenget tilbake i slik stand det var, før arbeidene startet,

6. Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen g.nr b.nr (Jørn-Ole Gulli). Ledningseierne bærer omkostningene ved dette.. Avtalen er utformet i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til tinglysing.

Osdalen, den 12/11 2009 Jørn-Ole Gulli 206/1

1765 Halden Grunneier g.nr 206 b.nr. 1 pers.nr. 170163 [redacted]

Ledningseierne Willy Svendberg

Ledningseierne

Doknr: 926273 Tinglyst: 03.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GRUNNEIERAVTALE.

Mellom grunneier Jørn-Ole Gulli som eier av g. nr. 206 b. nr 1 og eierne av eiendommene

g. nr. b. nr . g. nr. b. nr g. nr. 206 b. nr. 1 tomt 29

g. nr. b. nr. g. nr. b. nr. g. nr. b nr.

er det dags dato inngått følgende avtale : 12/11 - 2009

1. Denne avtale gir eierne av eiendommene g. nr. b. nr. ....osv rett til å legge og ha liggende vann og avløpsledninger med tilhørende utstyr over eiendommen g. nr. b. nr.

Ledningstraseen er vist på vedlagte tegning.

2. Eierne av vann- og avløpsledningene skal ha uhindret adkomst til ledningstraseen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeid i traseen skal grunneier varsles på forhånd så langt dette er mulig.

3. Grunneier kan ikke oppføre bygg eller andre faste innredninger nærmere senter av ledningstraseen enn 2 meter uten samtykke fra ledningseieren. Det må ikke foretas gravearbeider m.v som kan skade ledningene.

4. Ved kryssing av drensrør, andre ledninger eller andre anretninger som tilhører grunneieren, er ledningseierne ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert.

5. Etter at ledningene er lagt og etter eventuelle vedlikeholdsarbeider plikter ledningseierne å sette terrenget tilbake i slik stand det var, før arbeidene startet,

6. Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen g.nr b.nr (Jørn-Ole Gulli). Ledningseierne bærer omkostningene ved dette.. Avtalen er utformet i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til tinglysing.

Osdalen, den 12 / 11 2009 Jørn-Ole Gulli 206/1

1765 Halden Grunneier g.nr 206 b.nr. 1 pers.nr. 170163[redacted]

Anne Hani Lunde

Ledningseierne

Ledningseierne

GRUNNEIERAVTALE.

Mellom grunneier Jørn-Ole Gulli som eier av g. nr. 206 b. nr 1 og eierne av eiendommene

g. nr. b. nr . g. nr. b. nr g. nr. 206 b. nr. 1- tomt 25

g. nr. b. nr. g. nr. b. nr. g. nr. b nr.

er det dags dato inngått følgende avtale : 12/11 - 2009

1. Denne avtale gir eierne av eiendommene g. nr. b. nr. ....osv rett til å legge og ha liggende vann og avløpsledninger med tilhørende utstyr over eiendommen g. nr. b. nr.

Ledningstraseen er vist på vedlagte tegning.

2. Eierne av vann- og avløpsledningene skal ha uhindret adkomst til ledningstraseen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeid i traseen skal grunneier varsles på forhånd så langt dette er mulig.

3. Grunneier kan ikke oppføre bygg eller andre faste innredninger nærmere senter av ledningstraseen enn 2 meter uten samtykke fra ledningseieren. Det må ikke foretas gravearbeider m.v som kan skade ledningene.

4. Ved kryssing av drensrør, andre ledninger eller andre anretninger som tilhører grunneieren, er ledningseierne ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert.

5. Etter at ledningene er lagt og etter eventuelle vedlikeholdsarbeider plikter ledningseierne å sette terrenget tilbake i slik stand det var, før arbeidene startet,

6. Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen g.nr b.nr (Jørn-Ole Gulli). Ledningseierne bærer omkostningene ved dette.. Avtalen er utformet i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til tinglysing.

Osdalen, den 12/11 2009

1765 Halden

Jørn-Ole Gulli 206/1

Grunneier g.nr 206 b.nr. 1 pers.nr. 170163 [redacted]

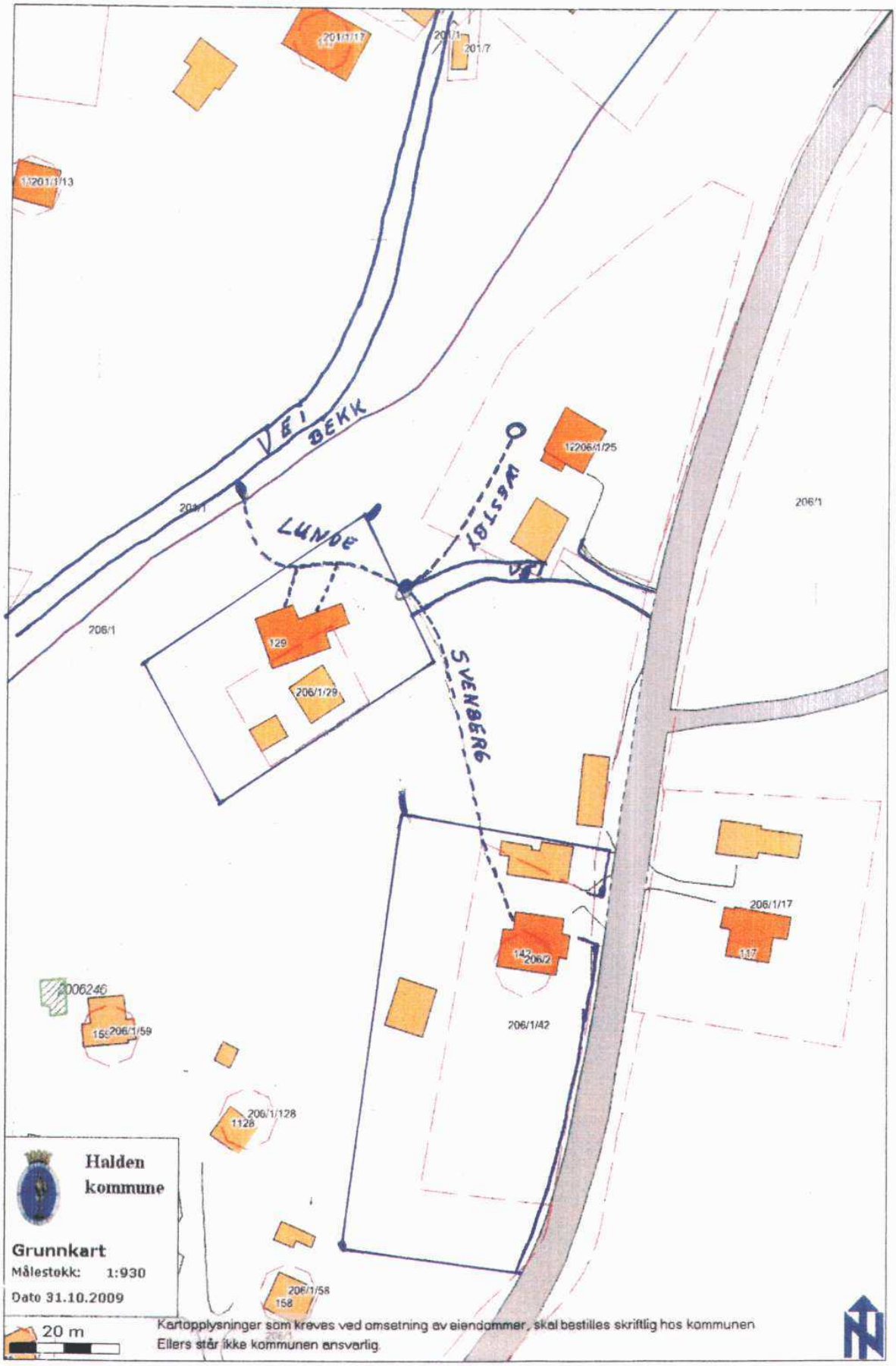
LARS KENNETH WESTBY

Ledningseierne

Ledningseierne

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Page 1 of 1



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/1697/2
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 13:30

Dagbok nr. 1697 1958. 2/9.
Idd og Marker Sorenskriverembete

Stempel kr. 5,-

Overenskomst om vann.

Mellom Ragnar Lihol og Oskar Johansen
er dags dato inngått følgende overenskomst om vann.

Eieren av eiendommen gnr. 67 bnr. 1 i Idd gir med dette ~~eieren~~/leieren av tomt nr. 29 av gnr. 67 bnr. 1 i Idd stedsvarig vederlagsfri rett til anlegg av brönn på sin eiendom, samt nedlegging, vedlikehold og reparasjoner av vannledning fra brönnen og fram til eiendommen. Bakkedal

Alle omkostninger i forbindelse med anlegg av brönnen og vannledningen bekostes av Oskar Johansen

Brönnen må til enhver tid holdes forsvarlig tildekket/ innhegnet slik at mennesker og dyr ikke kan forulykke i den.

Lihol den 28 aug. 1958

Ragnar Lihol
Eier av gnr. 67 bnr. 1

Oskar Johansen
Eier av tomt nr. 29
av gnr. 67 bnr. 1

Med dette bevitnes at herr Oskar Johansen og herr Ragnar Lihol har underskrevet ovenstående overenskomst i vårt påsyn og at de begge er over 21 år.

1. Inger Andersen

2. Kristian Bjur
k.p.p.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00192044	20.03.2026	147260031

Ident
1958/1697/2

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

GRUNNEIERAVTALE.

Mellom grunneier Jørn Ole Liholt Gulli som eier av g. nr. b. nr 206/1 og eierne av eiendommene

Anne Marie Lunde g. nr. 206 b. nr . 1/29 Espen Berger g. nr. 206 b. nr. 1/25

Willy Svendberg Leietomt g. nr. 206 - b. nr.1/42 Eietomt g. nr. 206 b nr.2

er det dags dato inngått følgende avtale :

1. Denne avtale gir eierne av eiendommene g. nr. b. nr. ....osv rett til å legge og ha liggende vann og avløpsledninger med tilhørende utstyr over eiendommen g. nr. 206 b. nr. 1

Ledningstraseen er vist på vedlagte tegning.

2. Eierne av vann- og avløpsledningene skal ha uhindret adkomst til ledningstraseen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeid i traseen skal grunneier varsles på forhånd så langt dette er mulig.

3. Grunneier kan ikke oppføre bygg eller andre faste innredninger nærmere senter av ledningstraseen enn 2 meter uten samtykke fra ledningseieren. Det må ikke foretas gravearbeider m.v som kan skade ledningene.

4. Ved kryssing av drensrør, andre ledninger eller andre anretninger som tilhører grunneieren, er ledningseierne ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert.

5. Etter at ledningene er lagt og etter eventuelle vedlikeholdsarbeider plikter ledningseierne å sette terrenget tilbake i slik stand det var, før arbeidene startet,

6. Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen g.nr b.nr (Jørn Ole Liholt Gulli). Ledningseierne bærer omkostningene ved dette.. Avtalen er utformet i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til tinglysing.

Osdalen, den 8/4 2014 Jørn Ole Liholt Gulli

Grunneier g.nr 206 b.nr. 1 pers.nr. 170163[redacted]

Ledningseierne
Anne Marie Lunde

Ledningseierne
Willy Svendberg

Ledningseierne
Espen Berger

Doknr: 296865 Tinglyst: 10.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

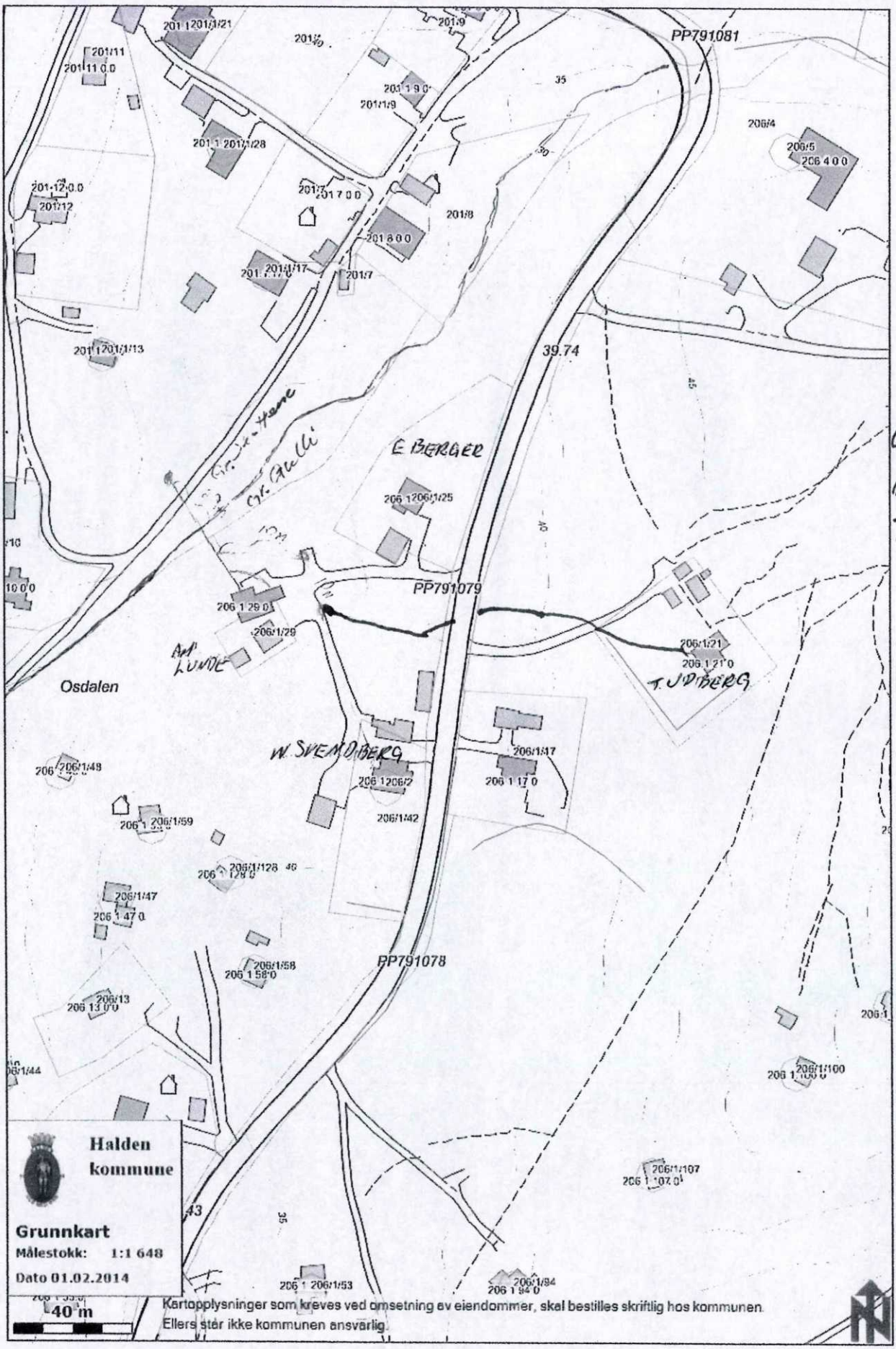
Side 1 →

Side 2

Thore Udberg. G. nr 206 b.nr. 1. F.nr. 21

Ledningseierene

Thore Udberg


PP791081
PP791079
PP791078
39.74
E BERGER
Osdalen
W SVENDBERG
T. JUDBERG
GRØNN NY TRASE
Halden kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:1 648
Dato 01.02.2014
40 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

Tinglysning: Grunneieravtale: Grunneier Jørn Ole Liholt Gulli. Liholt Idd. 1765 Halden.

Andelseiere: Fastboende.

Willy Svendberg

Osdalen. Rute 503. 1765 Halden. Tlf: 69196543. Mob: 90663166. g.nr. 206. b.nr. 1. f.nr. 42.

Anne Marie Lunde

Osdalen. Rute 503. 1765 Halden. Mob: 90552103. g.nr. 206. b.nr. 1. f.nr. 29.

Espen Berger

Osdalen.Rute 503. 1765 Halden. Mob:96017031. g.nr.206. b.nr.1. f.nr.25.

Thore Udberg

Osdalen.Rute 503. 1765 Halden. Mob:90764216. g.nr.206. b.nr.1. f.nr.21.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00192047	20.03.2026	147260031

Ident
2014/296865/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
270855 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 286981 Tinglyst: 12.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GRUNNEIERAVTALE.

Mellom grunneier Hans Skottene som eier av g. nr. b. nr. 201/1 og eierne av eiendommene

Anne Marie Lunde g. nr. 206 b. nr . 1/29 Lars Kenneth Westby g. nr. 206 b. nr. 1/25

Willy Svendberg Leietomt g. nr. 206 - b. nr.1/42 Eietomt g. nr. 206 b nr.2

er det dags dato inngått følgende avtale : 10/4 - 2011

1. Denne avtale gir eierne av eiendommene g. nr. b. nr. ....osv rett til å legge og ha liggende vann og avløpsledninger med tilhørende utstyr over eiendommen g. nr. 201 b. nr. 1

Ledningstraseen er vist på vedlagte tegning.

2. Eierne av vann- og avløpsledningene skal ha uhindret adkomst til ledningstraseen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeid i traseen skal grunneier varsles på forhånd så langt dette er mulig.

3. Grunneier kan ikke oppføre bygg eller andre faste innredninger nærmere senter av ledningstraseen enn 2 meter uten samtykke fra ledningseieren. Det må ikke foretas gravearbeider m.v som kan skade ledningene.

4. Ved kryssing av drensrør, andre ledninger eller andre anretninger som tilhører grunneieren, er ledningseierne ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert.

5. Etter at ledningene er lagt og etter eventuelle vedlikeholdsarbeider plikter ledningseierne å sette terrenget tilbake i slik stand det var, før arbeidene startet,

6. Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen g.nr b.nr (Hans Skottene). Ledningseierne bærer omkostningene ved dette.. Avtalen er utformet i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til tinglysing.

Osdalen, den 10/4 2011 Hans Skottene

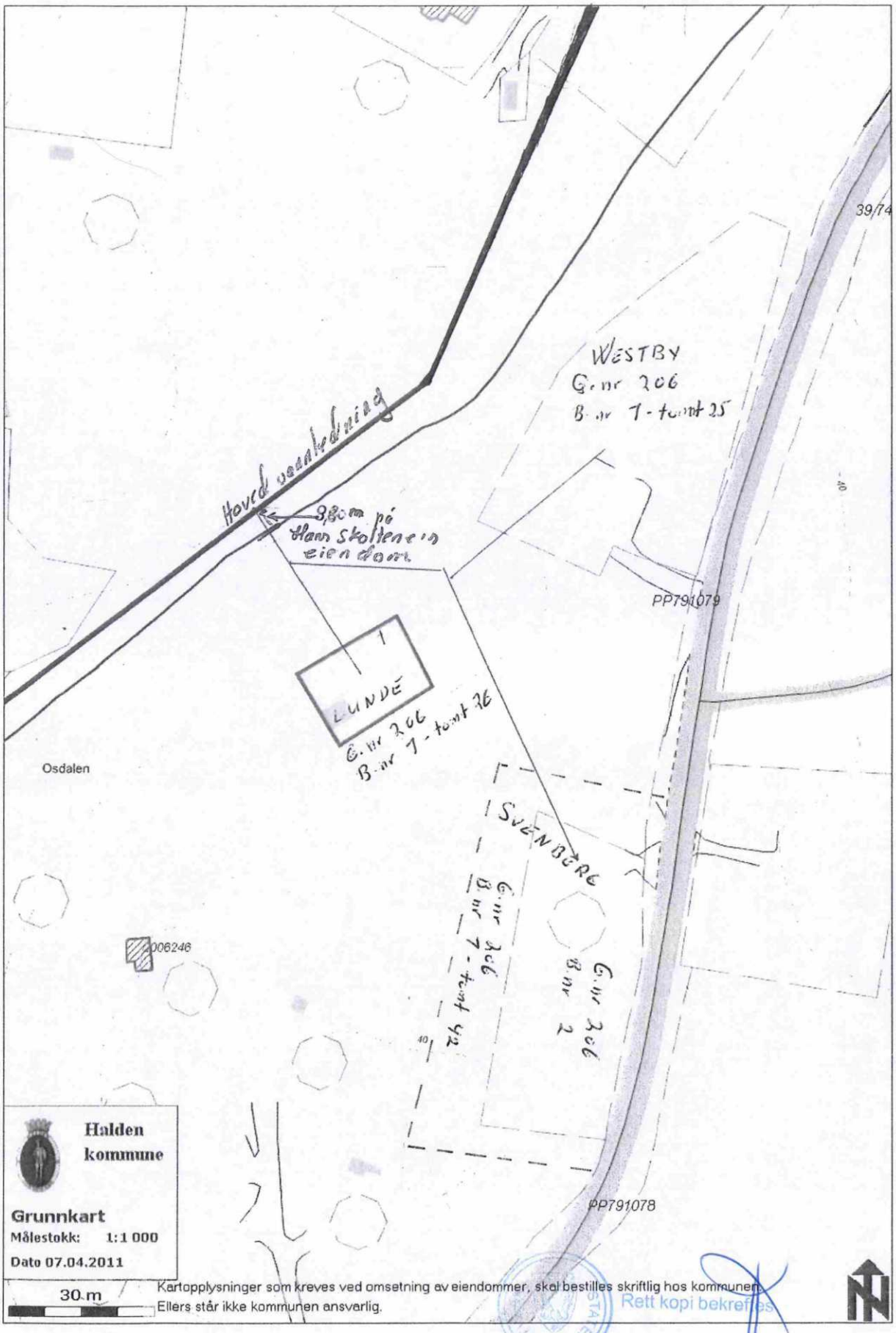
Grunneier g.nr 201 b.nr. 1 pers.nr. 250656 [redacted]

Ledningseierne
Anne Marie Lunde

Ledningseierne
Willy Svendberg

Ledningseierne
Kenneth Westby

Rett kopi bekreftes


WESTBY
G.nr 206
B.nr 7 - tomt 25
Hovedavløpsledning
3,8 m på Hans Skoltene's eiendom
LUNDE
G.nr 206
B.nr 7 - tomt 36
Osdalen
SVENBERG
G.nr 206
B.nr 7 - tomt 42
G.nr 206
B.nr 2
PP791079
PP791078
006246
39/74
Halden kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:1 000
Dato 07.04.2011
30 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.
Rett kopi bekreftes

Tinglysning: Grunneieravtale: Grunneier Hans Skottene. Sanderød Idd. 1765 Halden.

Andelseiere: Fastboende.

Willy Svendberg

Osdalen. Rute 503. 1765 Halden. Tlf: 69196543. Mob: 90663166. g.nr. 206. b.nr. 1. f.nr. 42.

Anne Marie Lunde

Osdalen. Rute 503. 1765 Halden. Mob: 90552103. g.nr. 206. b.nr. 1. f.nr. 29.

Lars Kenneth Westby

Osdalen. Rute 503. 1765 Halden. Mob: 41501655. g.nr. 206. b.nr. 1. f.nr 25.



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00192046	20.03.2026	147260031

Ident
2011/286981/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	369.7
Etablert dato	25.01.1949	Historisk oppgitt areal	566
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] 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	206/1, 206/1/1, 206/1/3, 206/1/5, 206/1/6, 206/1/7, 206/1/8, 206/1/10, 206/1/11, 206/1/12, 206/1/15, 206/1/16, 206/1/17, 206/1/20, 206/1/21, 206/1/22, 206/1/24, 206/1/25, 206/1/26, 206/1/27, 206/1/28, 206/1/29, 206/1/30, 206/1/32, 206/1/33, 206/1/35, 206/1/36, 206/1/37, 206/1/38, 206/1/39, 206/1/40, 206/1/43, 206/1/44, 206/1/45, 206/1/47, 206/1/48, 206/1/49, 206/1/51, 206/1/52, 206/1/53, 206/1/54, 206/1/55, 206/1/56, 206/1/57, 206/1/58, 206/1/59, 206/1/60, 206/1/61, 206/1/62, 206/1/63, 206/1/64, 206/1/65, 206/1/66, 206/1/67, 206/1/68, 206/1/69, 206/1/70, 206/1/71, 206/1/72, 206/1/73, 206/1/74, 206/1/75, 206/1/76, 206/1/77, 206/1/79, 206/1/80, 206/1/81, 206/1/82, 206/1/83, 206/1/84, 206/1/85, 206/1/86, 206/1/88, 206/1/89, 206/1/90, 206/1/91, 206/1/92, 206/1/93, 206/1/94, 206/1/96, 206/1/97, 206/1/98, 206/1/99, 206/1/100, 206/1/102, 206/1/103, 206/1/104, 206/1/105, 206/1/106, 206/1/107, 206/1/108, 206/1/109, 206/1/111, 206/1/112, 206/1/113, 206/1/115, 206/1/116, 206/1/118, 206/1/119, 206/1/121, 206/1/122, 206/1/123, 206/1/125, 206/1/126, 206/1/127, 206/1/128, 206/1/129, 206/1/130, 206/1/131, 206/1/132, 206/1/133, 206/1/134, 206/1/135, 206/1/136, 206/1/137, 206/1/138, 206/1/142, 206/1/143, 206/1/144, 206/1/145, 206/1/146, 206/1/147, 206/1/148, 206/1/149, 206/1/150, 206/1/151, 206/1/152, 206/1/153, 206/1/154, 206/1/155, 206/1/156, 206/1/158, 206/1/159, 206/1/910
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3001-206/1/13, 3001-206/1/50, 206/1, 206/1/1, 206/1/3, 206/1/5, 206/1/6, 206/1/7, 206/1/8, 206/1/10, 206/1/11, 206/1/12, 206/1/15, 206/1/16, 206/1/17, 206/1/20, 206/1/21, 206/1/22, 206/1/24, 206/1/25, 206/1/26, 206/1/27, 206/1/28, 206/1/29, 206/1/30, 206/1/32, 206/1/33, 206/1/35, 206/1/36, 206/1/37, 206/1/38, 206/1/39, 206/1/40, 206/1/43, 206/1/44, 206/1/45, 206/1/47, 206/1/48, 206/1/49, 206/1/51, 206/1/52, 206/1/53, 206/1/54, 206/1/55, 206/1/56, 206/1/57, 206/1/58, 206/1/59, 206/1/60, 206/1/61, 206/1/62, 206/1/63, 206/1/64, 206/1/65, 206/1/66, 206/1/67, 206/1/68, 206/1/69, 206/1/70, 206/1/71, 206/1/72, 206/1/73, 206/1/74, 206/1/75, 206/1/76, 206/1/77, 206/1/79, 206/1/80, 206/1/81, 206/1/82, 206/1/83, 206/1/84, 206/1/85, 206/1/86, 206/1/88, 206/1/89, 206/1/90, 206/1/91, 206/1/92, 206/1/93, 206/1/94, 206/1/96, 206/1/97, 206/1/98, 206/1/99, 206/1/100, 206/1/102, 206/1/103, 206/1/104, 206/1/105, 206/1/106, 206/1/107, 206/1/108, 206/1/109, 206/1/111, 206/1/112, 206/1/113, 206/1/115, 206/1/116, 206/1/118, 206/1/119, 206/1/121, 206/1/122, 206/1/123, 206/1/125, 206/1/126, 206/1/127, 206/1/128, 206/1/129, 206/1/130, 206/1/131, 206/1/132, 206/1/133, 206/1/134, 206/1/135, 206/1/136, 206/1/137, 206/1/138, 206/1/142, 206/1/143, 206/1/144, 206/1/145, 206/1/146, 206/1/147,

	206/1/148, 206/1/149, 206/1/150, 206/1/151, 206/1/152, 206/1/153, 206/1/154, 206/1/155, 206/1/156, 206/1/158

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6546549	639835	0	Ja	369.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROGNEHAUG EMIL TORP F060101*****	Fester (F) 1/1	Iddefjordsveien 619 1765 HALDEN	Bosatt (B)
GULLI JØRN OLE LIHOLT F170163*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Iddefjordsveien 812 1765 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Iddefjordsveien 619

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145131081		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145166748		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145131081: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Iddefjordsveien 619	H0101	206/1/29	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 145166748: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	206/1/29	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 15.04.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	29	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avfallsgebyr grunndel	2 104,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
Eiendomsskatt-bolig	3 168,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
Fjorårets vannforbruk	612,68 kr
Innbet. forskudd avløp	-997,90 kr
A kto vann innev. år	281,84 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
A kto vann innev. år	306,36 kr
Innbet. forskudd vann	-612,70 kr
Fjorårets avløpsmengde	998,02 kr
A kto avløp innev. år	499,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
A kto avløp innev. år	459,08 kr

Sum	**15 795,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
A kto avløp innev. år	15%	21	39.50	1/1	0 %	829,55 kr	207,39 kr
A kto vann innev. år	15%	21	24.81	1/1	0 %	520,92 kr	130,23 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1068864	3.00	1/1	0 %	3 206,00 kr	801,50 kr
					Sum	**15 322,46 kr**	**3 830,63 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Halden kommune

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

Utskriftsdato:
18.03.2026

Piper og ildsteder.

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	29	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det må utføres nytt tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	29	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
70213534	381	31.12.2025	Stipulert forbruk	21

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 206/1/29/



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

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

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

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

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

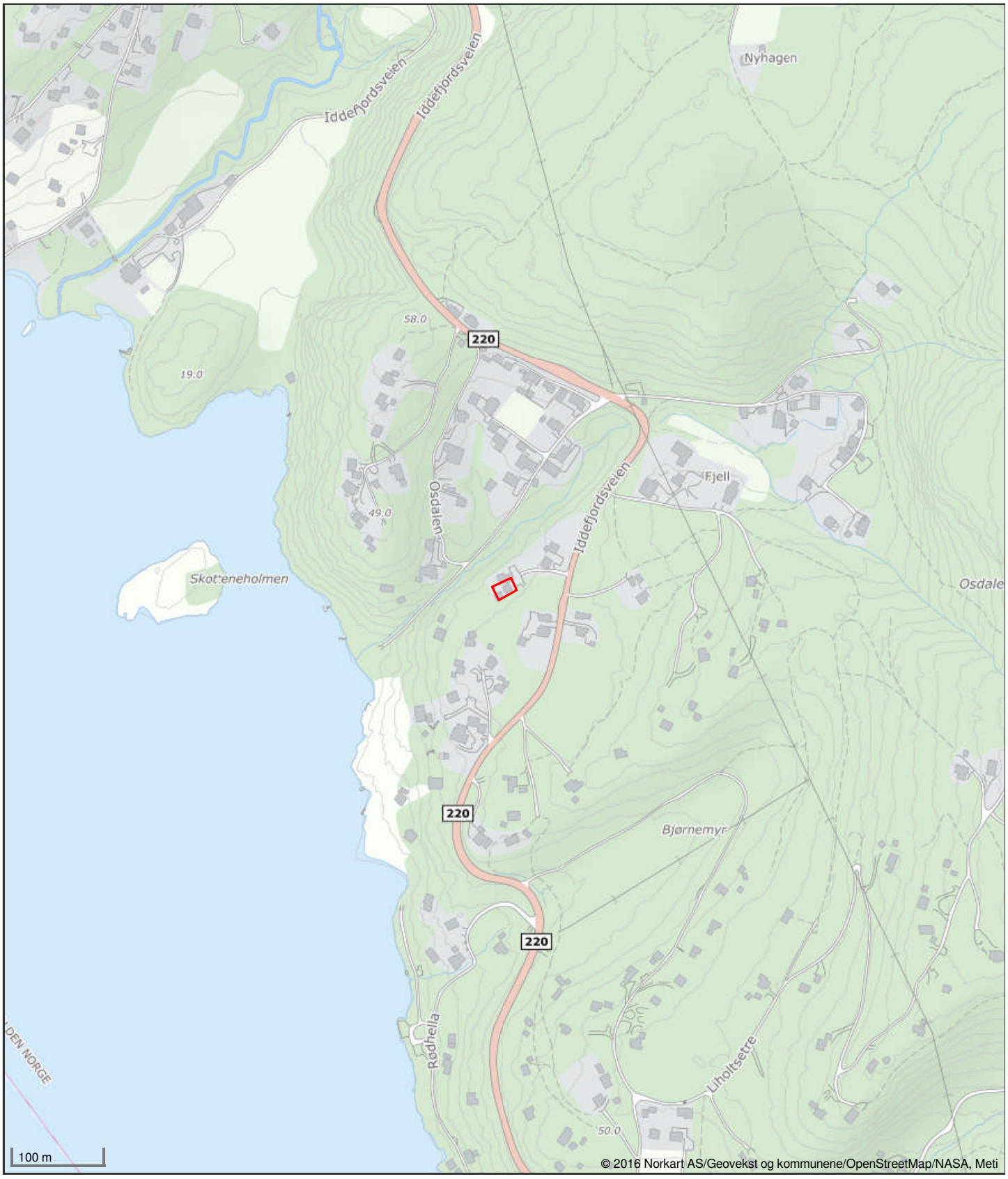
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	369,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546549	**Øst**	639835	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546536,05	639830,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,85	
2	6546548,02	639848,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,11	
3	6546562,17	639841,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,88	
4	6546550,53	639821,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,15	

Utskriftsdato: 17.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 206/1/29/



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

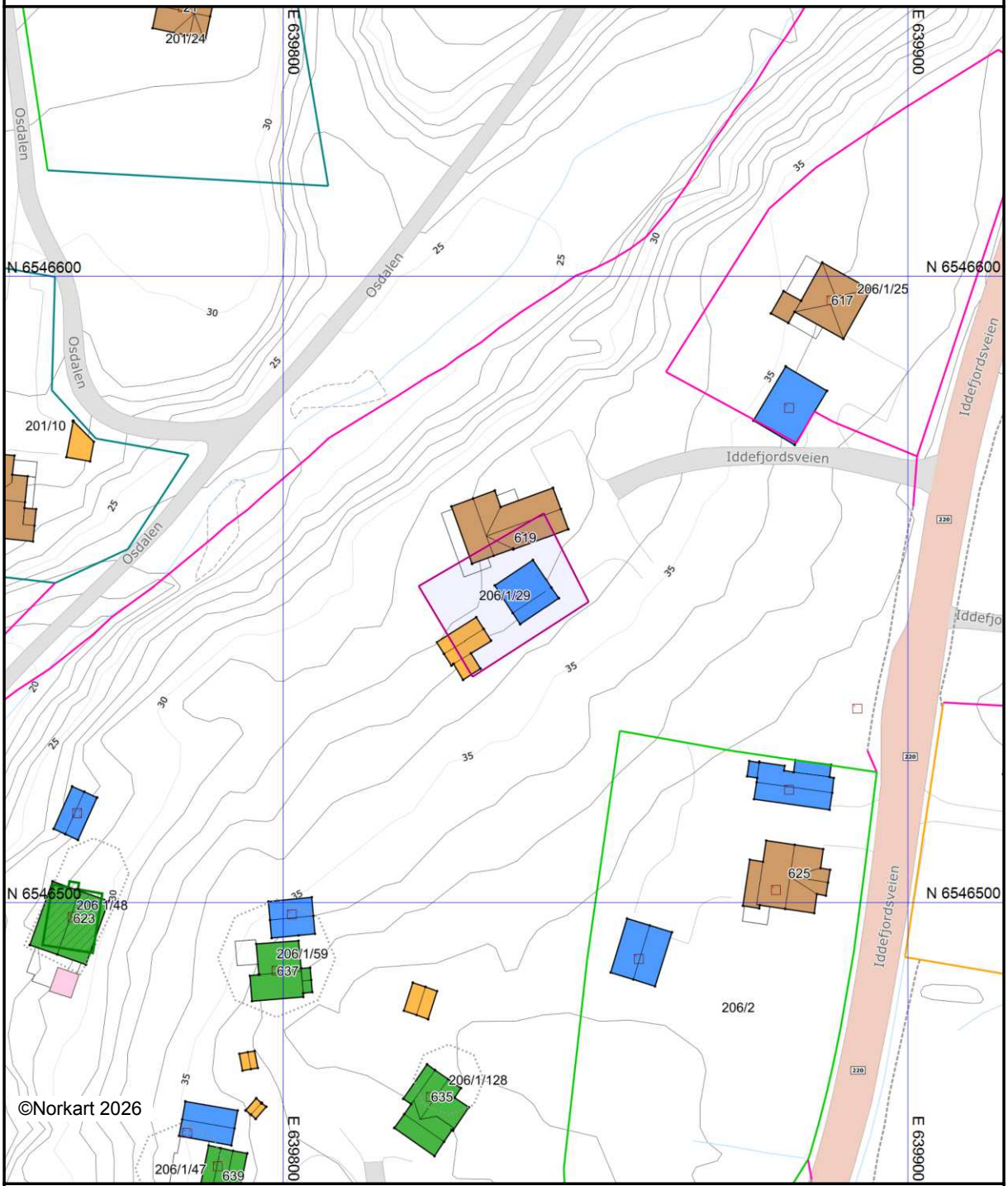
Grunnkart

Eiendom: 206/1/29
Adresse: Iddefjordsveien 619
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

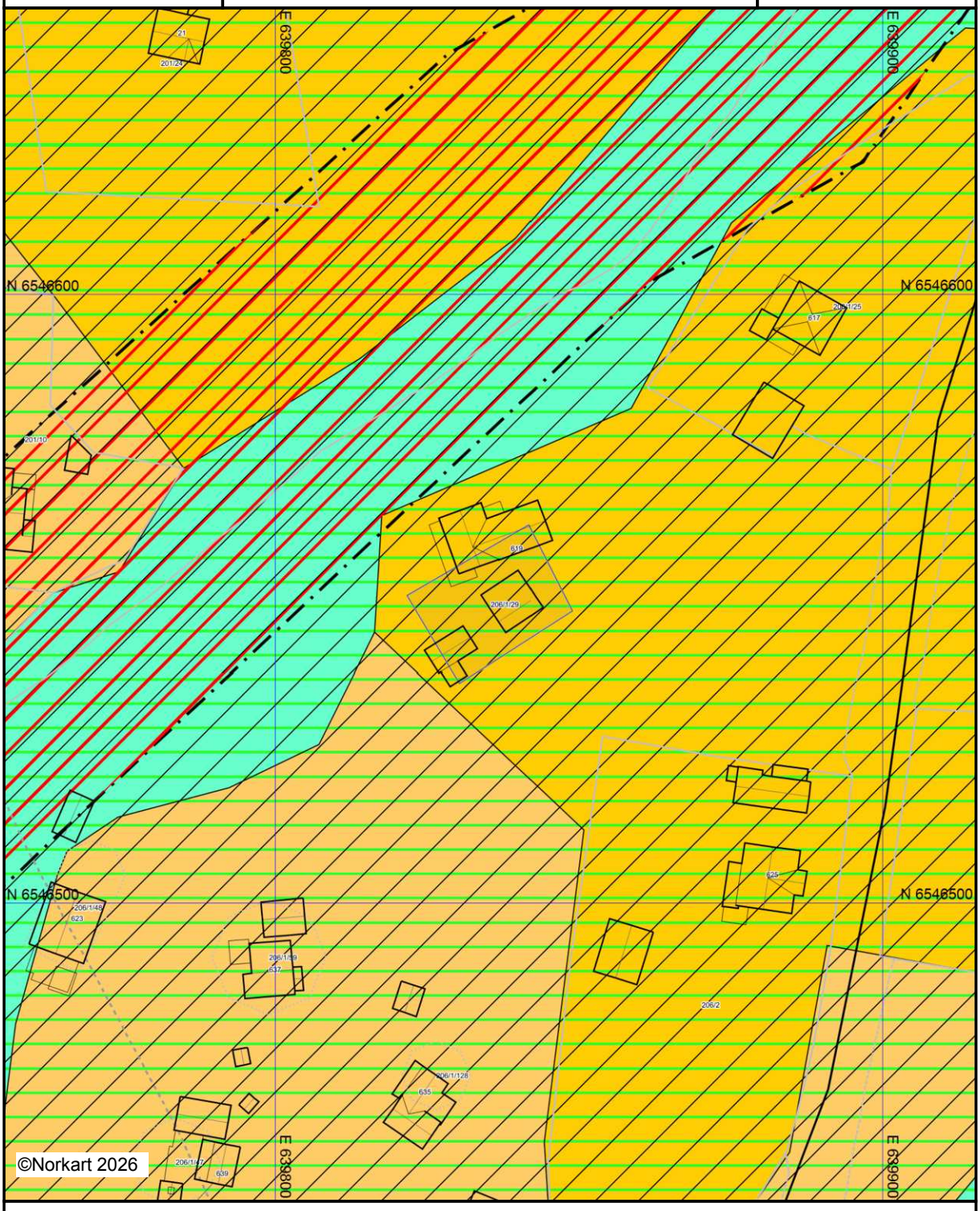
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 206/1/29
Adresse: Iddefjordsveien 619
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- Grense for retningslinjeområde
- Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

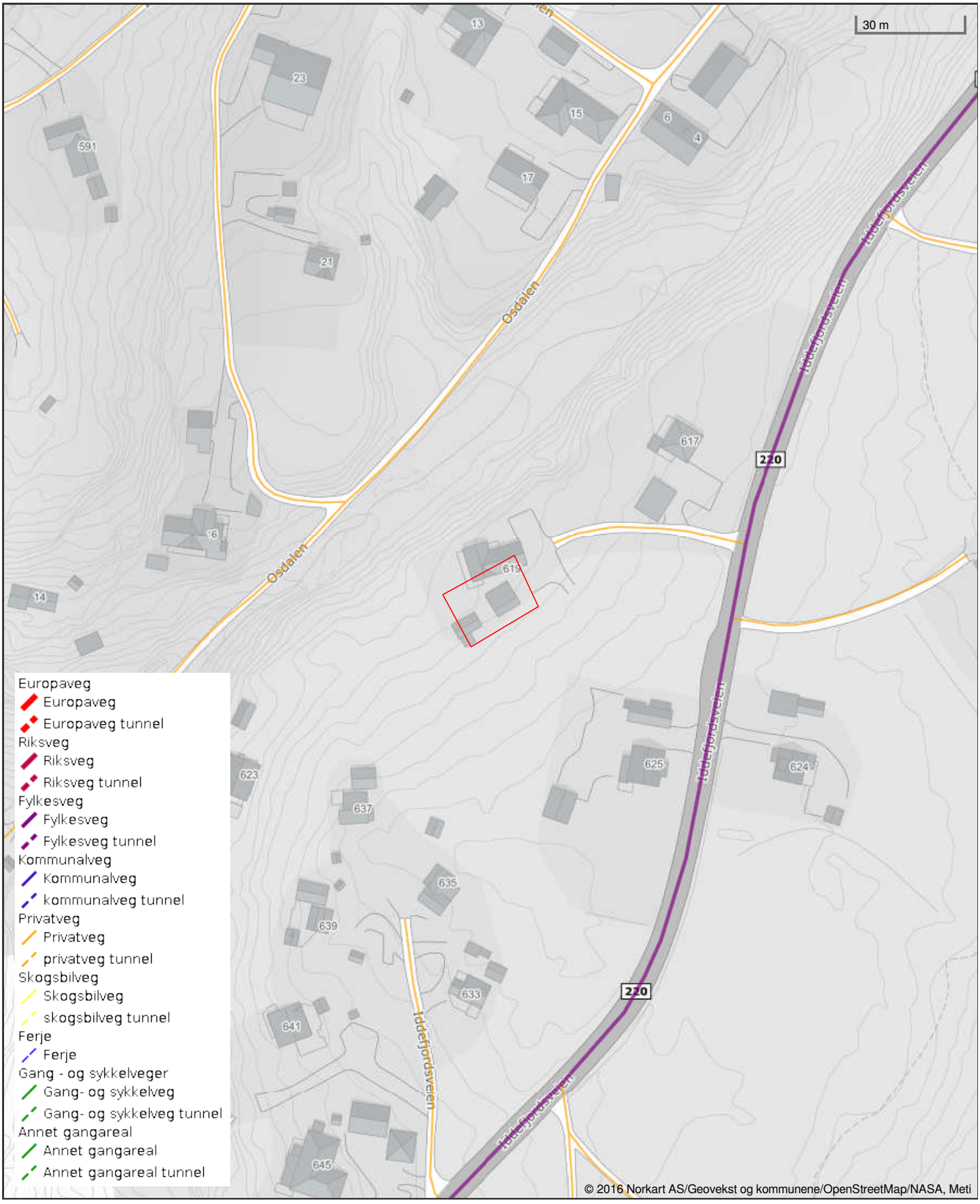
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Farled - nåværende

Bygninger

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 206/1/29/



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.

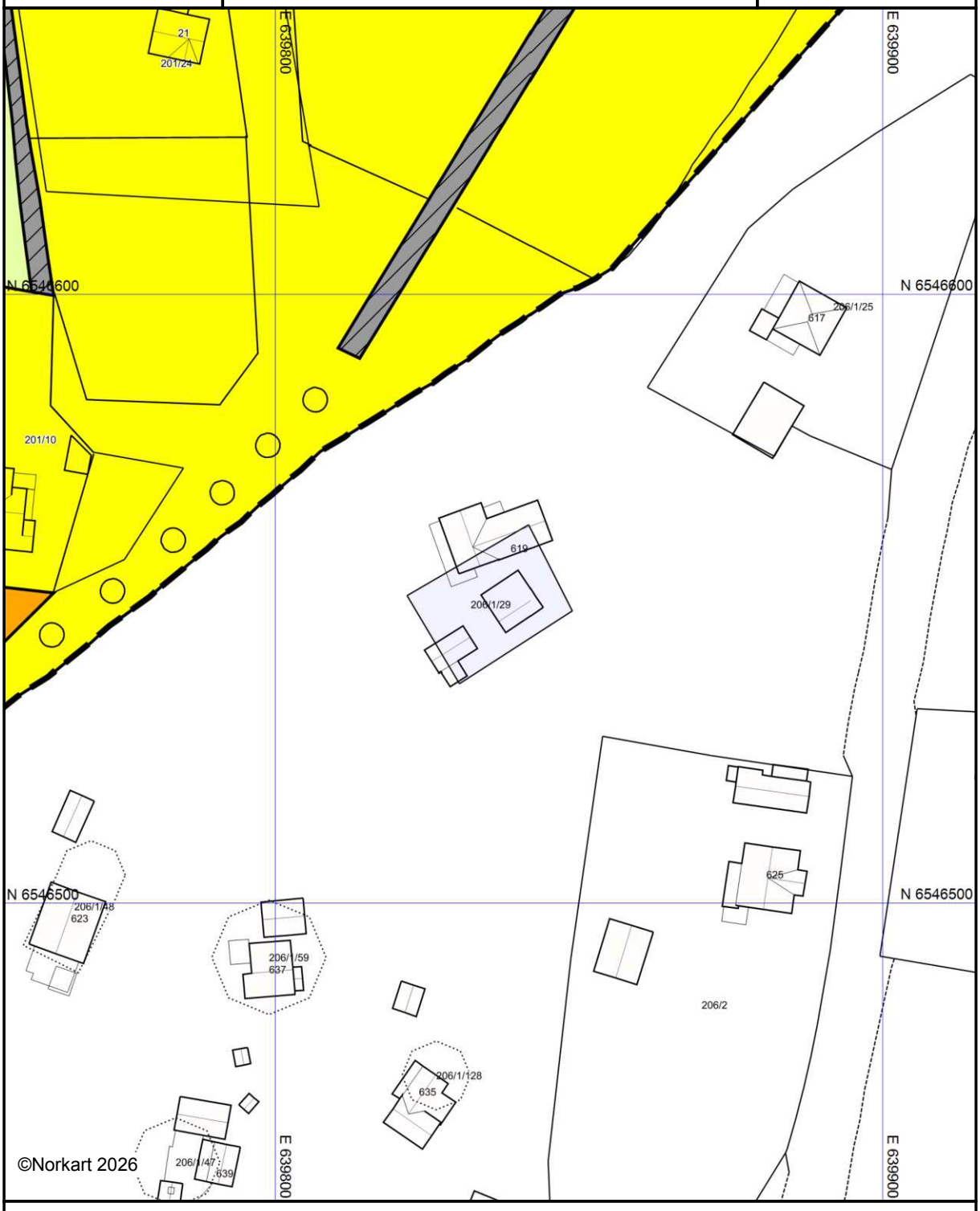
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 206/1/29
Adresse: Iddefjordsveien 619
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense

Bygninger

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

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	29	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

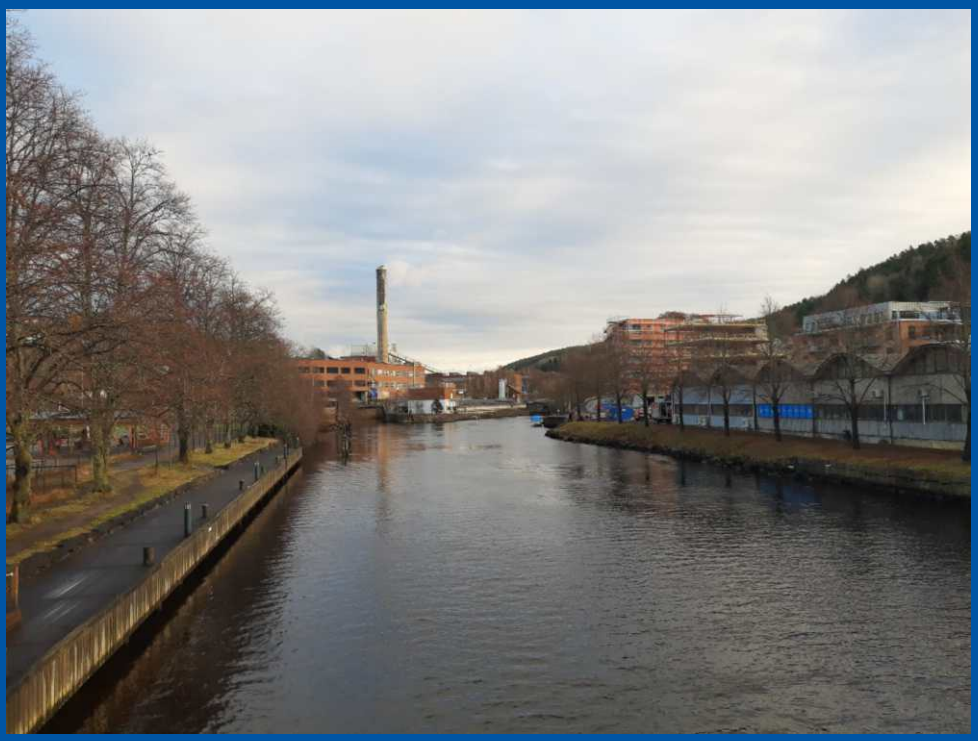
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 370 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA66
	Delareal 370 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 370 m^2 **Retningslinjer** Strandssone - Oslofjorden

HALDEN KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)

med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)

og 4.3.2024 kommunal- og distriktsdepartementet

INNHOLD

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner

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

Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav

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

Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler

3.1 Utbyggingsavtaler..... 12

Kap. 4 Utearealer

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

Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø

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

Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst

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

Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag

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

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

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

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

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

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

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

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

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

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

§ 1.2 Definisjoner

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

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

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

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

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

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

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

11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m² til eksisterende bebyggelse for næring, forretning, offentlig/privat tjenesteyting og idrettsanlegg.
12. Oppføring av bebyggelse for næring og forretning, samt for offentlig/privat tjenesteyting over 200 m^2 BRA.
13. Bruksendring, endring eller utvidelse av tidligere drift som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

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

Råstoffutvinning

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

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

2.2.2 Unntak fra plankrav

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

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

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

2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

Retningslinjer:

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

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- Veiledningssiden plan

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

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

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

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

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

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

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

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

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

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

3.2.4 Kostnadsfordeling

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

3.2.5 Sosial boligutbygging

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

KAP. 4 UTEAREALER

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

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

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

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

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

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

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

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1. Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinjer:

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

[6] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

4.2.2 Forretning, kontor og næring

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

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:
a) «Viktige naturtyper» er definert som områder vist i Naturbase som «Svært viktig», «Viktig» og «Lokalt viktig» etter DN-håndbok 13 og 19, samt «Svært høy kvalitet» og «Høy kvalitet», registrert etter Miljødirektoratets instruks.
b) Hule eiker og slåttemarker som er definert som utvalgt naturtype i hht. § 3 i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, bør i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av ulike tiltak.

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

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

§ 7.2 Sykkel

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

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:
a) Stier, turveier og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.
b) Der terrenget er bratt, skal man søke å finne trasèer som gir bedre stigningsforhold for å ta seg fram til fots eller med sykkel.

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

a) Fasadeendringer
b) Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, samt ferdsel til sjøs, forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:
- Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokalisering på eiendommen.
- Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
- Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
- Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
- Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

a) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².
b) I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m^2, og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.
c) Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal høyeste gesims ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.
d) Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 m^2. Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.
e) Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.
f) Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.

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

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

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

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

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

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

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

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

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

Ulvås (B15)

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

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

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

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

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

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

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

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

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

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

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

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

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

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

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

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

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

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

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

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

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

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

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

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[10]

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

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.

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

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

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

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

Retningslinjer:

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

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

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

a) Småbåtanlegg

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

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

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

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

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

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

b) Massedeponier

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

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

Retningslinjer:

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

c) Fredriksten festning

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

d) Åsekjær (BAB11)

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

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

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

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

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

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

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

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

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

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

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

9.4.2.2 ***Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse***

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

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

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

9.4.2.3 ***Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse***

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

b) Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m^2 BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m^2 BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m^2 åpent areal. Inntil 20 m^2 av dette arealet kan være overdekket uteplass.

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

d) Takterrasser tillates ikke.

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

9.4.2.4 ***Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse***

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

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

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

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

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

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

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

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

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

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

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

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

9.5.3 Felles bestemmelser

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

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

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

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

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

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

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

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

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

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

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

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utdyping av farled

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

Merking av farled

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

9.7.1.1 Ferdsel (6100)

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

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

Retningslinjer:

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

9.7.1.2 **Småbåthavn (6230)**

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

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

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

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

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

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

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

9.7.1.3 **Drikkevann (6500)**

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

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

Hensynssone H310_1 består av:
- Faresone kvikkleire (NVE)

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

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

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

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

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

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

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

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

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

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

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

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

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

10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

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

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

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

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

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

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

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

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

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

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

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

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

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

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

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

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

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

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

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

- *Viktige motorveilandskap langs E6*

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

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

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

Brødløs

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

Retningslinjer:

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

Øberg

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

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

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

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

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

11.2.4 Temporære skilt på fasade

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

11.2.5 Universell utforming

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

11.2.6 Krav til skiltplan

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

11.2.7 Transportmiddelskilt

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

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

11.3.1 Virksomhetsskilt

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

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

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

11.3.2 Reklameskilt

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

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

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

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

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

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

Vedlegg 2:
Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:
Definisjoner på skilt

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

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

VEDLEGG 1a og 1b

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

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

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

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

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

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

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

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

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grønnstruktur

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

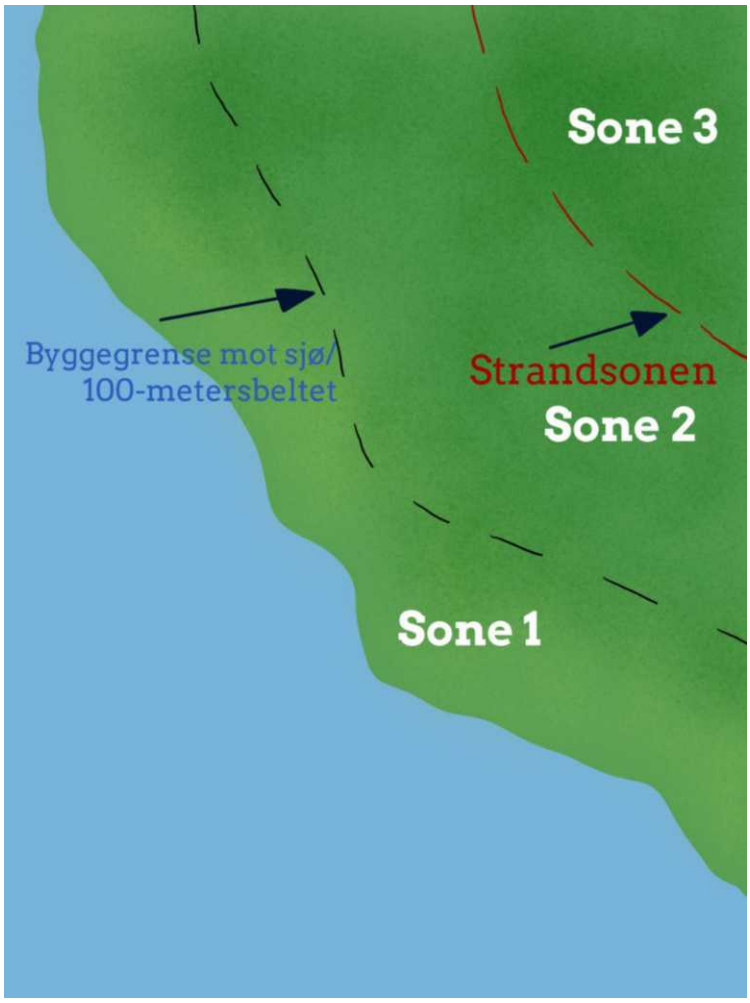
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

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

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



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

Sone 2:
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

Sone 3:
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):
Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):
Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

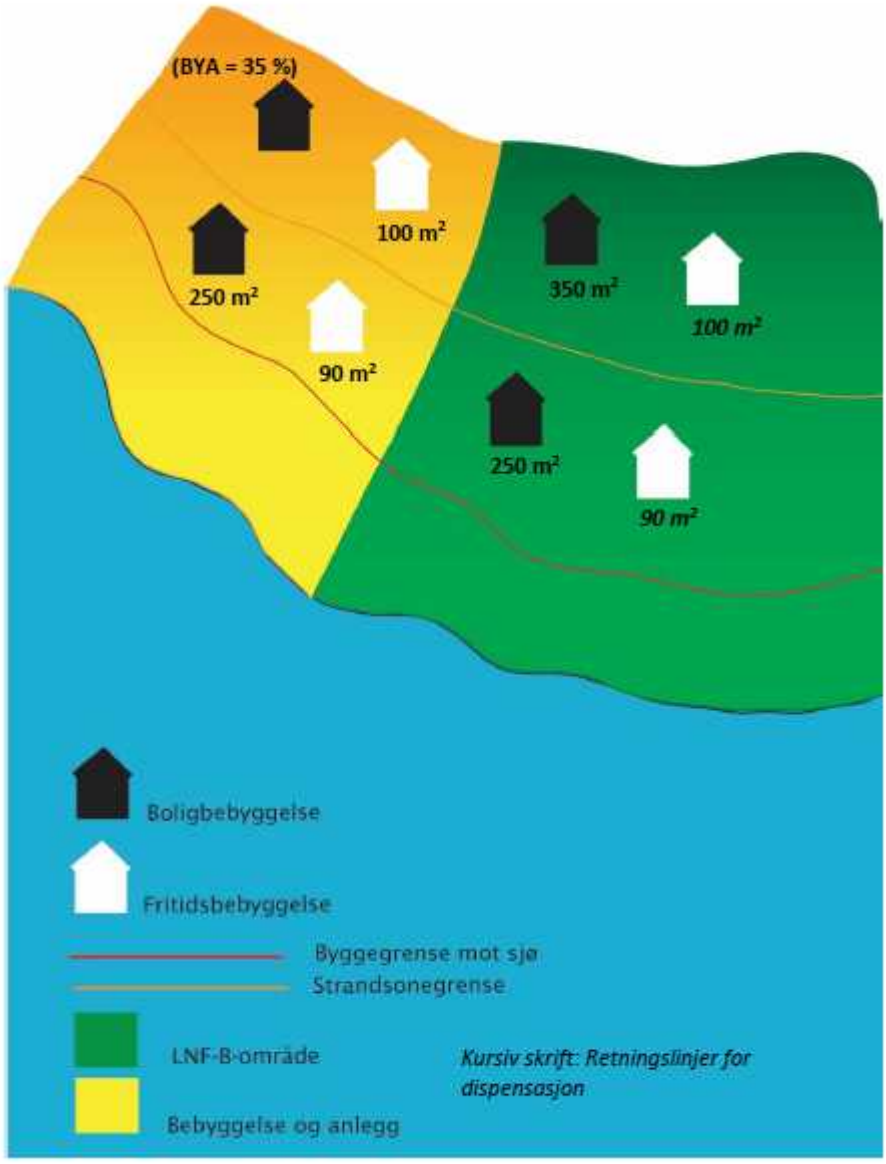
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	Innenfor byggegrense mot sjø	*Mellom bygge- og strandsonegrense*		*Utenfor strandsonen*		*Utenfor strandsonen*	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	**LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**LNF-SPREDT**	
TEMA **BESTEMMELSE/RETN.LINJE**	**FRITIDSBOLIG** § 8.2.3	**BOLIG** § 9.1.1 § 9.4.2.2	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2 § 9.4.2.3	**BOLIG** § 9.1.1	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2	**BOLIG** § 9.5.3	**FRITIDSBOLIG** § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m^2) pr eiendom	***80***	**250**	**90**		**100**	**350**	***100***
Uthus maks. ant. BRA (m^2)	***15***	**50 pr stk.**		**50 pr stk**	**15**	**150**	***15***
Møneh./gesimshøyde (m)				**9/8**		**9/8**	***6/5***
Møneh. eksponert retn. (m)	***5,5***		**5,5**				
Møneh. uthus maks. (m)	***3***	**5**	**3**	**5**			
Pulttak/flatt tak (m)	***4***		**4**			**9**	
Fasadelengde maks. (m)	***12***		**14**				***14***
% BYA		**35 %**		**35 %**			
Terrasse, platting (m^2)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen

I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «*er tillatt*» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Lier, Osdalen, 1750 Halden			206/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Boligbygg	18/4-78	9/5-78	141-B/78

Byggherre	Adresse	Tlf.
Henriette Olsen	Lier, Osdalen, 1750 Halden	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
" "	" " " "	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Bjarne Bratbakken	Lerdalsveien 18, 1750 Halden	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

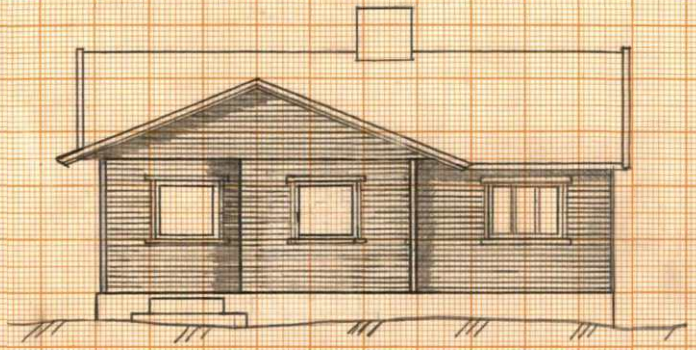
Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	
Halden, 16/11-78		FOR BYGNINGSSJEFEN Underskrift

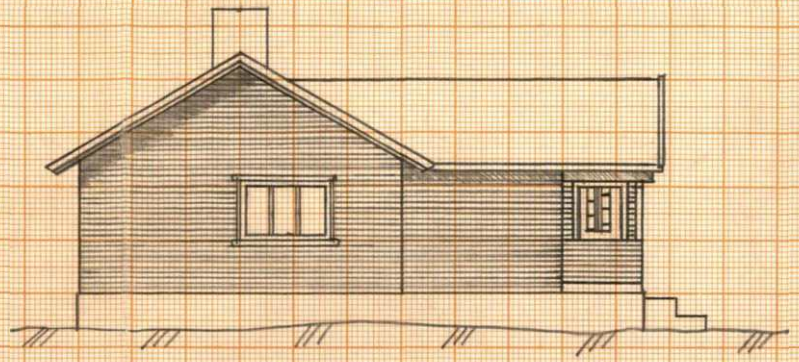
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

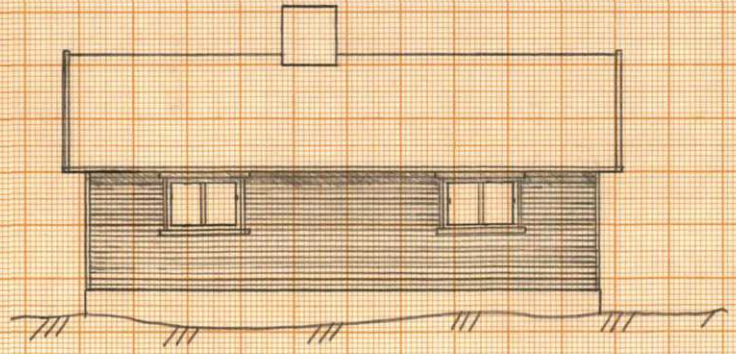


Fasade Nord

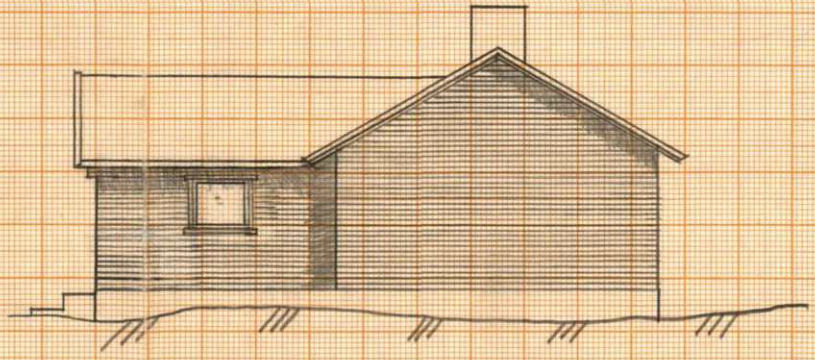


Fasade Øst

9/5 28



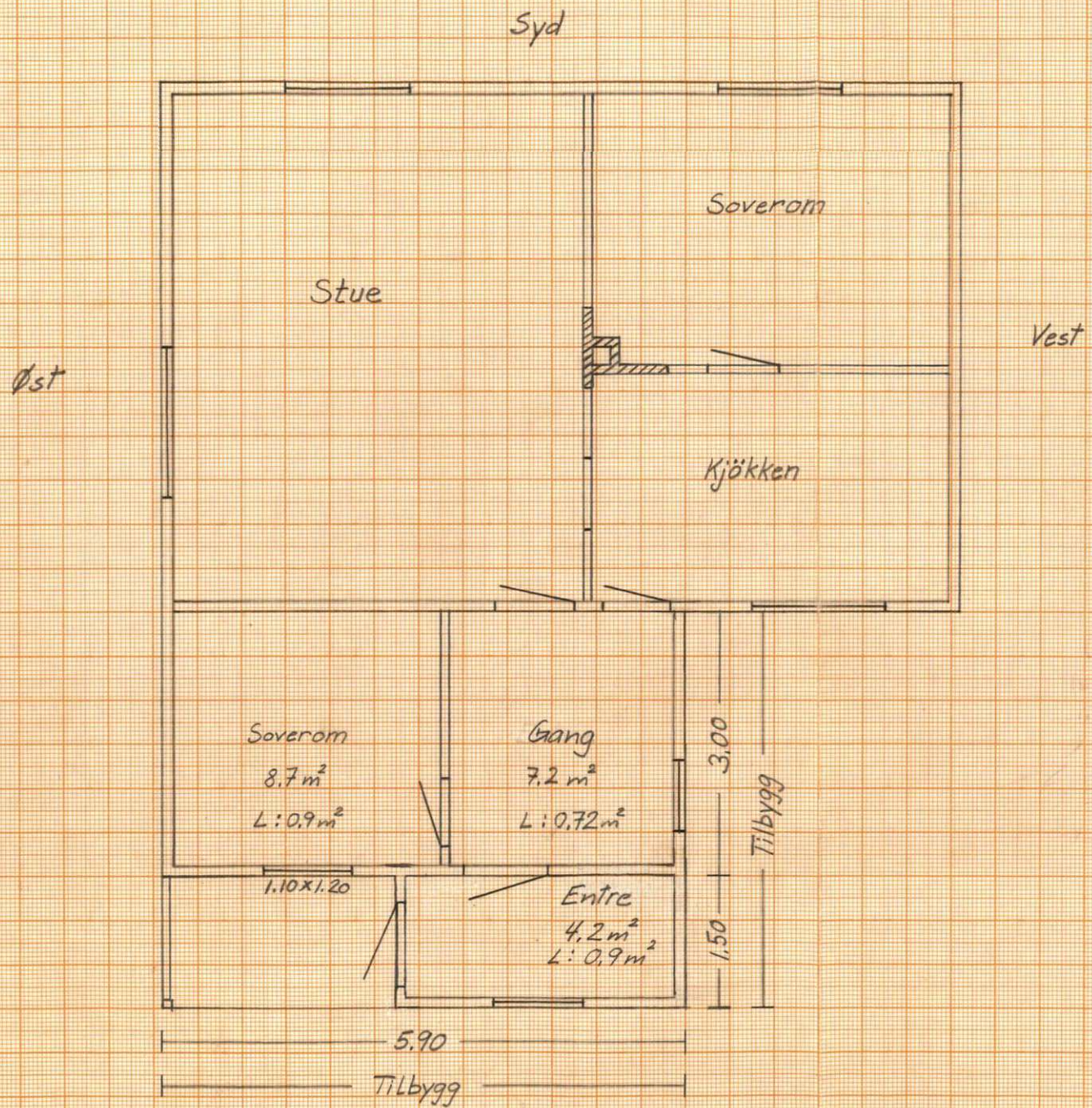
Fasade Syd



Fasade Vest

Tilbygg for Henriette Olsen

Fasade - Målestokk 1:100 | Tegn. J.J.



9/5 78.

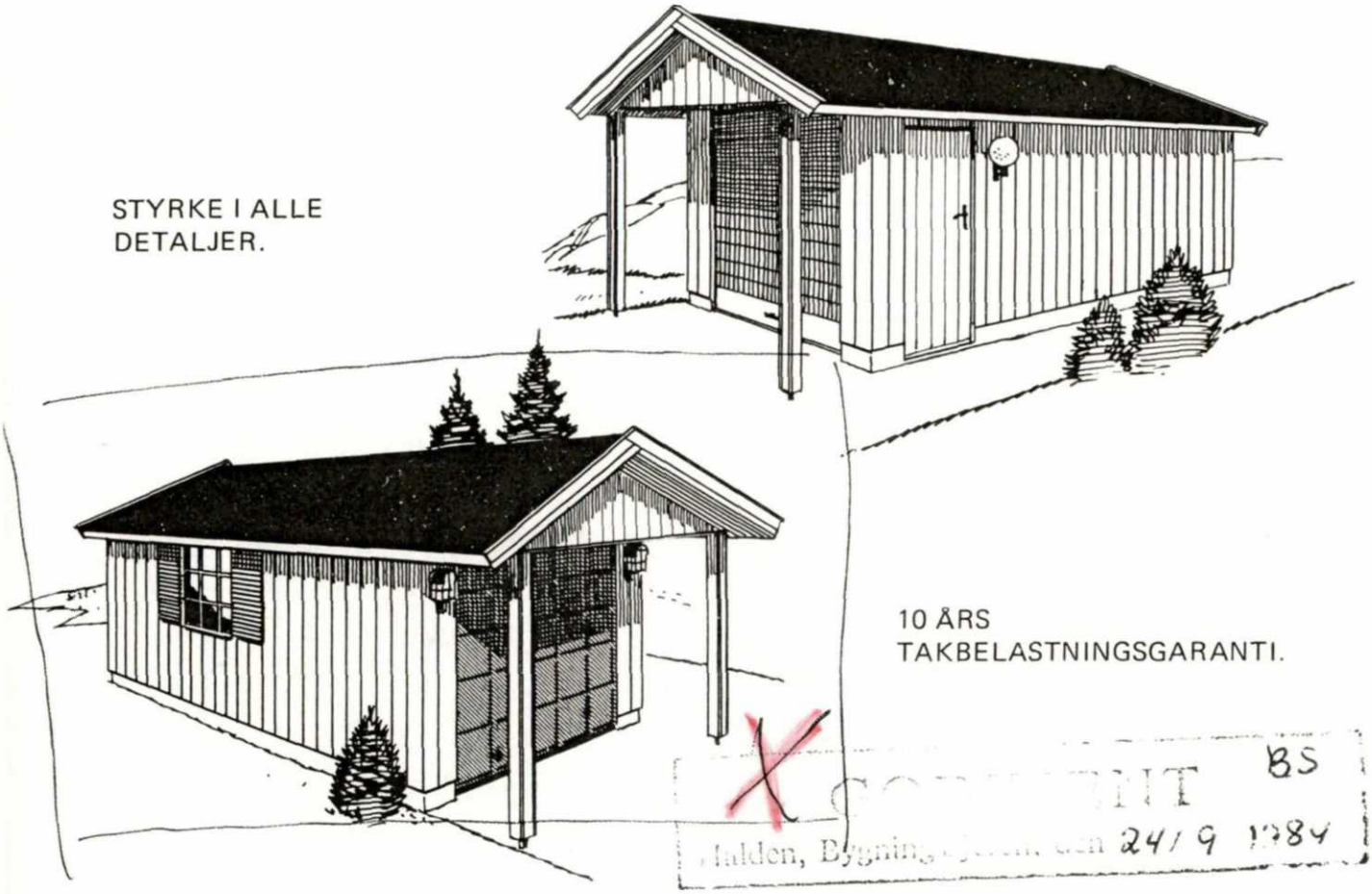
Tilbygg for Henriette Olsen

Plan - Målestokk 1:50

Tegn. J. J.

Drammen's Garasjen

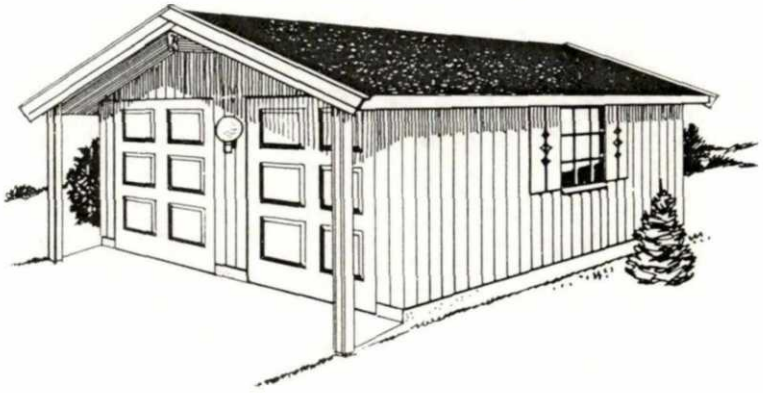
STYRKE I ALLE
DETALJER.

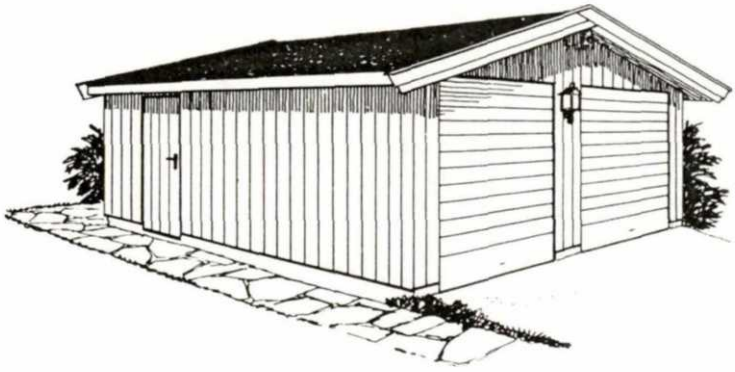


10 ÅRS
TAKBELASTNINGSGARANTI.

Malden, Bygning... 24/9 1984

LEVERES I 20 UTGAVER
BESTEM SELV OM
DE VIL HA VINDUER
OG DØR.

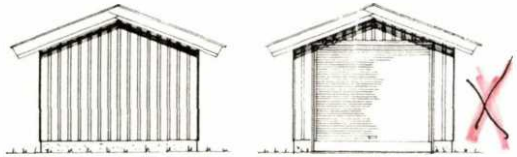


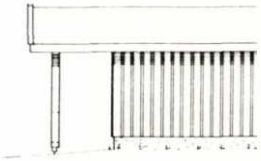


Produsent:
TERJE PRESTERUD A/S
Boks 240 – 3001 Drammen
Tlf. (03) 83 51 51
Kontor: Amtm. Blomsgt. 2,
inng. fra N. Torvgt.

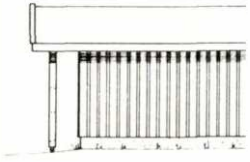
STØRRELSER PÅ ENKELGARASJER:

320 x 500 cm + 60–120 cm takoverbygg
320 x 560 cm + 60–120 cm takoverbygg
320 x 620 cm + 60–120 cm takoverbygg
320 x 680 cm + 60–120 cm takoverbygg

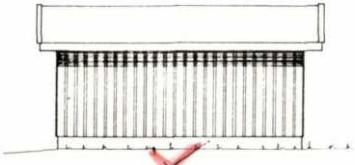




120 cm takoverbygg

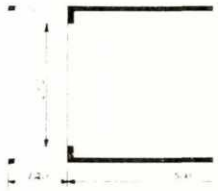


60 cm takoverbygg

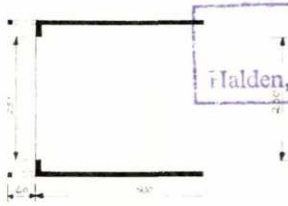


u/takoverbygg

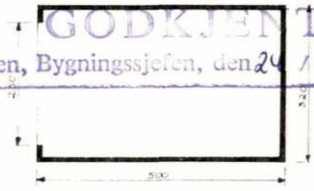
GODKJENT BS
Halden, Bygningssjefen, den 24 / 9 1984



ENKELGARASJE:
320 x 500 cm + 120 cm takoverbygg.



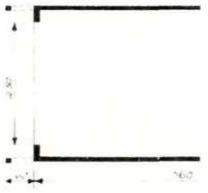
ENKELGARASJE:
320 x 500 cm + 60 cm takoverbygg.



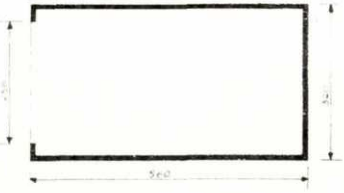
ENKELGARASJE:
320 x 500 cm u/takoverbygg.



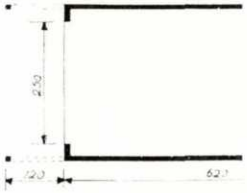
ENKELGARASJE:
320 x 560 cm + 120 cm takoverbygg.



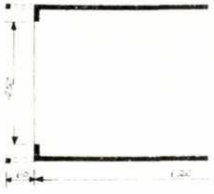
ENKELGARASJE:
320 x 560 cm + 60 cm takoverbygg.



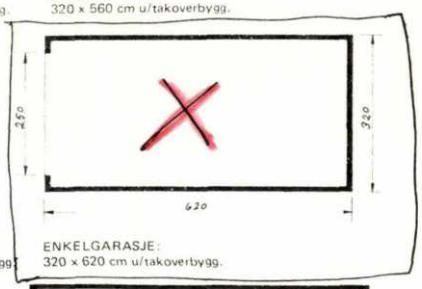
ENKELGARASJE:
320 x 560 cm u/takoverbygg.



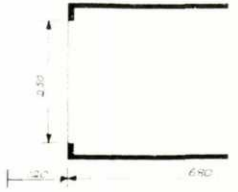
ENKELGARASJE:
320 x 620 cm + 120 cm takoverbygg.



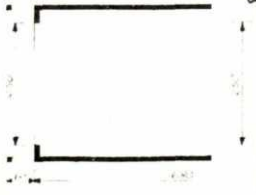
ENKELGARASJE:
320 x 620 cm + 60 cm takoverbygg.



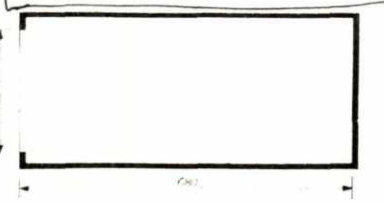
ENKELGARASJE:
320 x 620 cm u/takoverbygg.



ENKELGARASJE:
320 x 680 cm + 120 cm takoverbygg.



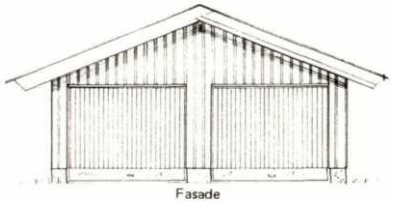
ENKELGARASJE:
320 x 680 cm + 60 cm takoverbygg.



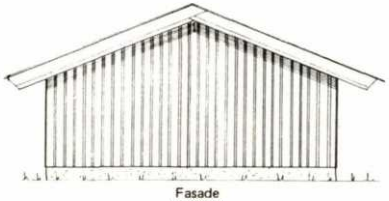
ENKELGARASJE:
320 x 680 cm u/takoverbygg.

STØRRELSER PÅ DOBBELGARASJER:

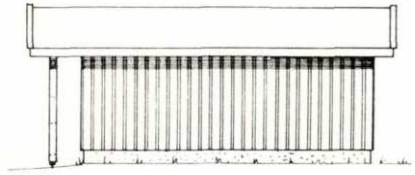
620 x 500 cm + 60 cm takoverbygg
620 x 560 cm + 60 cm takoverbygg
620 x 620 cm + 60 cm takoverbygg
620 x 680 cm + 60 cm takoverbygg



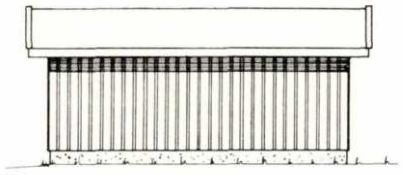
Fasade



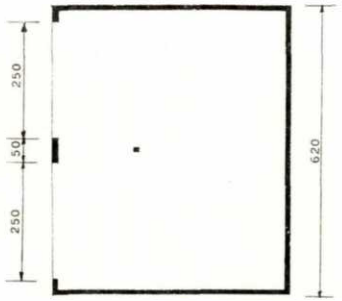
Fasade



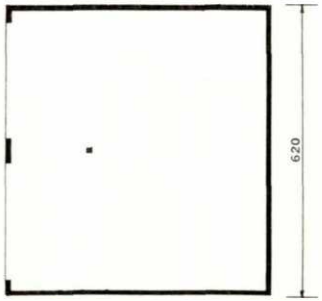
60 cm takoverbygg.



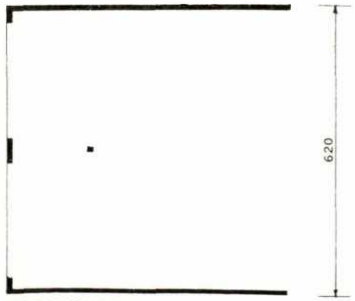
u/takoverbygg



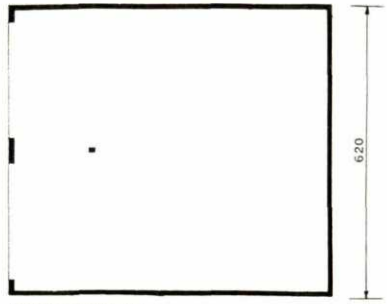
DOBBELGARASJE:
620 x 500 cm.



DOBBELGARASJE:
620 x 560 cm.

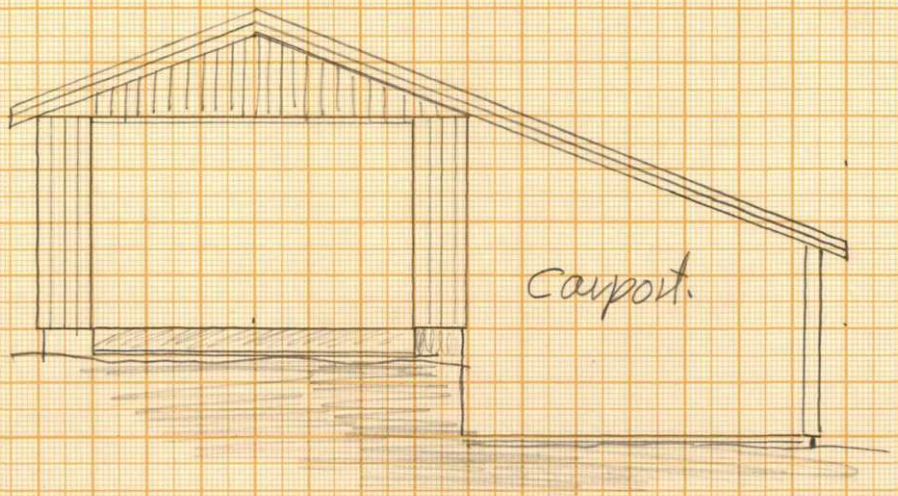


DOBBELGARASJE:
620 x 620 cm.

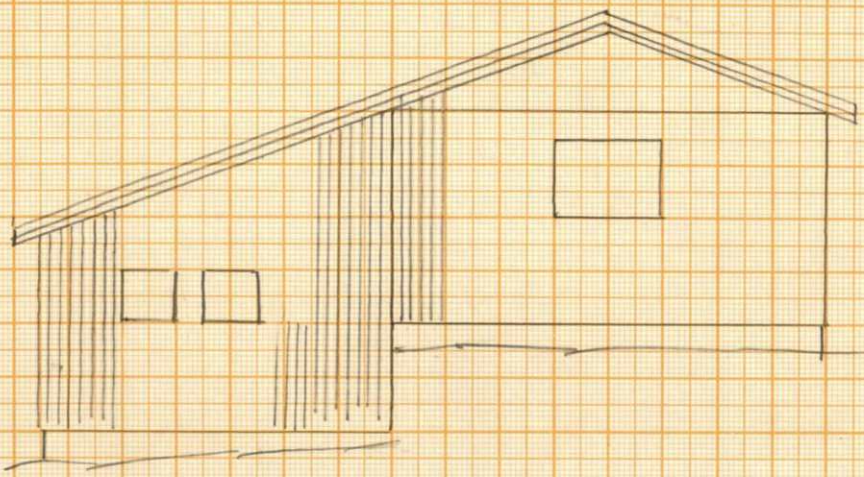


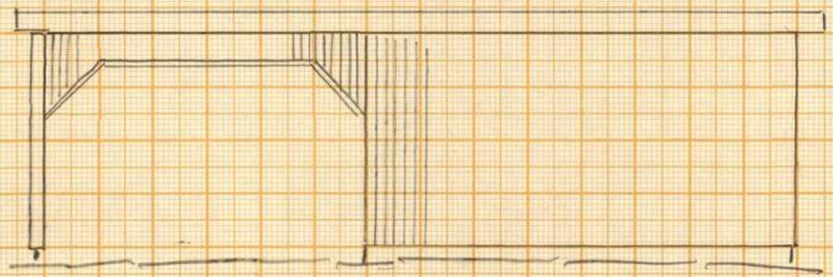
DOBBELGARASJE:
620 x 680 cm.

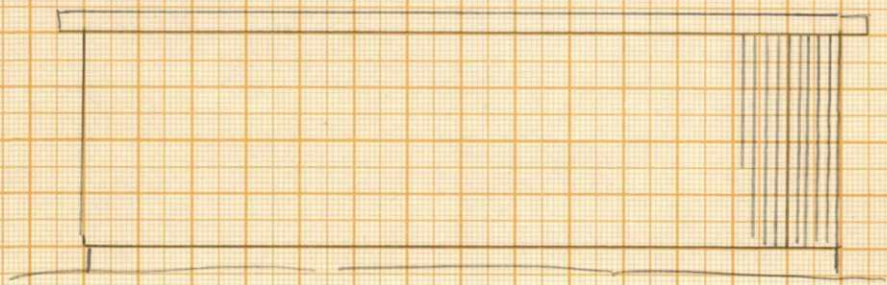
Fasade Øst.



Fasade Vest.

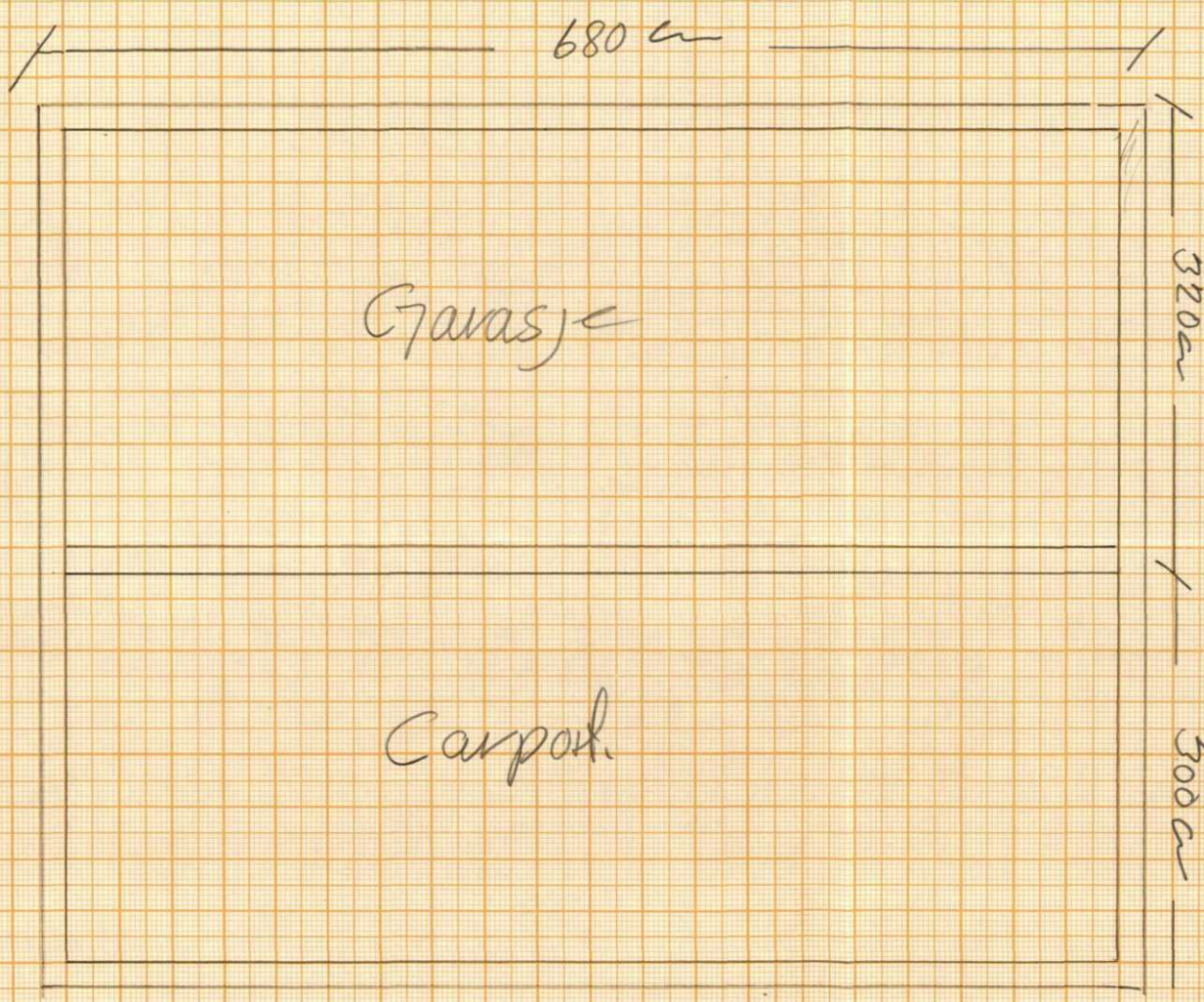






Gnr. 206 . Bnr. 1 Fnr. 29.

GODKJENT K.N.
Halden, Bygningssjefen, den 10/6 1988



GODKJENT U.N.
Halden, Bygningssjefen, den 10/6 1988

STANDARD A3 297 × 420 mm

MÅLEBREV – KART

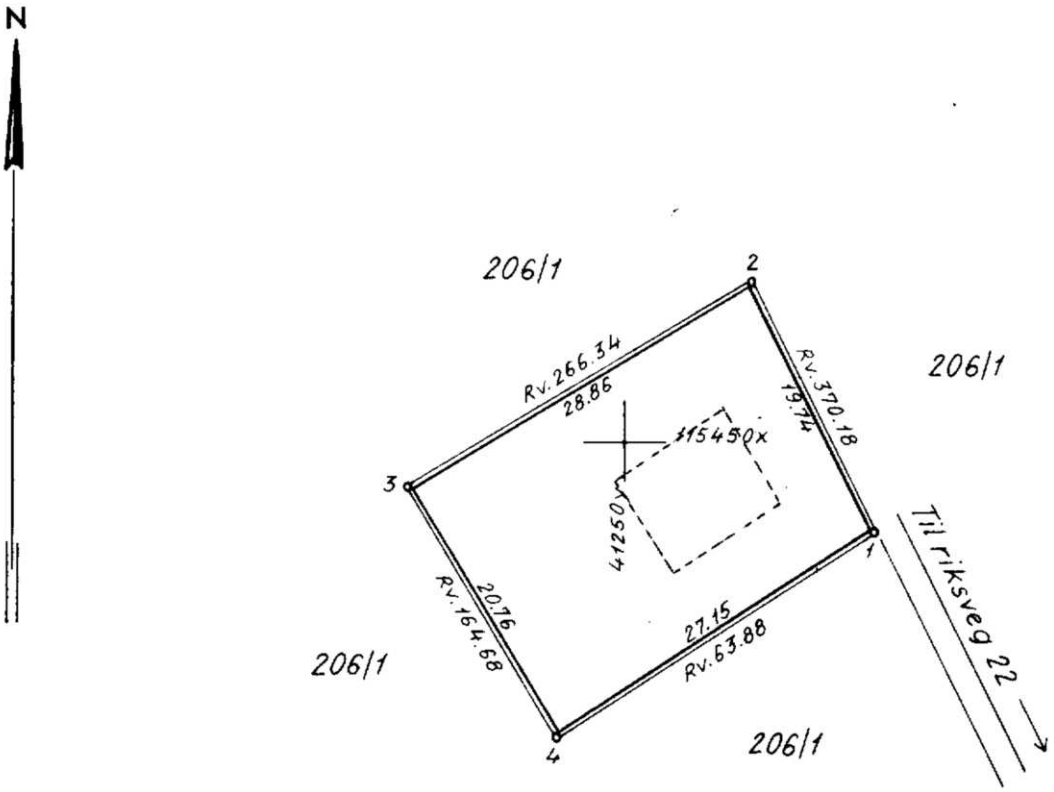
M.nr. 202/70

Kartpl. CU 025.3

Parsell ..... av ..... gnr. ..... bnr. .....

Bruksnavn ..... Tomt nr. 29 ..... gnr. 206 ..... bnr. 1 .....

Areal 566.21 m² ..... Mål 1:500 .....



Koordinater.

Nr.	y.	x.
1	41268.19	115443.86
2	259.27	461.47
3	234.35	446.91
4	245.29	429.26

Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo

Skatteetaten

Dato
20.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTIN FARSTAD LØKEN
c/o MARTIN FARSTAD LØKEN Atomveien 20E H0101
1777 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 206 Bnr 1 Fnr 29 Snr 0

Eiendommens adresse:

Iddefjordsveien 619, 1765 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 560 309
Som sekundærbolig:	kr 2 241 234

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Iddefjordsveien 619

SKOLER

Prestebakke skole (1-7 kl.) 47 elever, 3 klasser	11 min 11.2 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	12 min 11.1 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	13 min 11.6 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	11 min 10.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	15 min 12.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 9.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	15 min 12.4 km

SPORT

Aspedammen stadion	10 min
Ystehede nærmiljøanlegg	9 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	14 min
Nivå Trening	14 min

VARER/TJENESTER

Tista Senter	14 min
Apotek 1 Ørnen Halden	13 min
Apotek 1 Tista	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Svenberg Linje 302	2 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	14 min 12.2 km

BARNEHAGER

Nordby gårdsbarnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 6.4 km
Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 6.7 km
Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 10.3 km

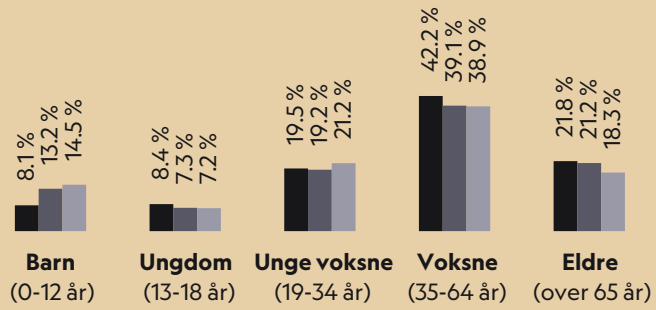
DAGLIGVARE

Kiwi Risum	10 min
Rema 1000 Risum	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

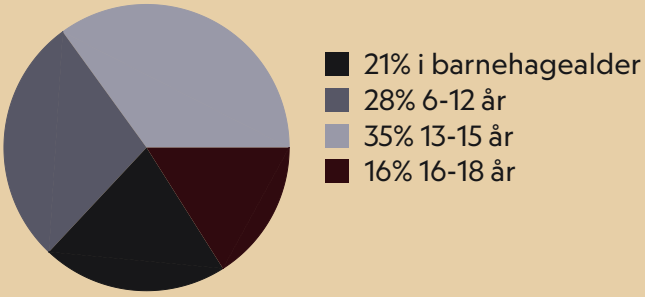
Kiwi Risum	10 min
Rema 1000 Risum	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bakke - Sande	264	138
Kommune: Halden	31 444	16 266
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Iddefjordsveien 619, 1765 Halden
Gnr. 206, Bnr. 1, Fnr. 29, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Martin Farstad Løken

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 476 41 420

E-post: martinfarstad.loken@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.
