PRIVATMEGLEREN
HALDEN

MARCUS THRANES
GATE 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

samsvarserklæringer el.anlegg m.m

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra Halden kommune, meglerpakke

Svarbrev fra styreleder sameiet med vedtekter, regnskap m.m.

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse, takstmann

Ligningsverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250079

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Rønning Nilsen	Raymond Rønning

Gateadresse
Marcus Thranes gate 19

Poststed	Postnr
HALDEN	1776

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Unn Anni Rønning

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis på utkassing.

Document reference: 147250079

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært- klosettstuss, klosettslange, flaskevannlås, dobbelt muffe, klosettslange. Faglært- Skifte av bereder. Ufaglært: Byttet dusjkabinett av ufaglært og blandebatteri.
Arbeid utført av	Kolås EFTF.A:S

Filer

Rørlegger.pdf

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rens av tett sluk i 2018
Arbeid utført av	Kolås EFTF.A.S

Filer

Rens av sluk.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytting av spotter, montering av lamper og montering av stikk og bryter. Egeninnsats av faglært: Bytting av spotter til sorte, nye taklamper soverom, kjøkken og stue.
Arbeid utført av	Elektrikertjenesten og Strøm Elektro

Filer

2Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll_R2.pdf 1Samsvarserklæring (1).pdf 1Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 147250079

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet terassebord og bygd trapp fra terasse til bakkenivå.

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

Beskrivelse	Halden kommune skal oppgradere gang og sykkelvei Rødsveien- Marcus Thranes gate.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250079

Tilleggskommentar

Ny hoveddør/ ytterdør i 2009 Montert støyisolerte vinduer mot gata i 2004 Innsatt nye kjellervinduer ukjent dato Drenering av nyere dato Etterisolering av yttervegger i 2004

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: 147250079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Nilsen	6edec9f2df949bf3fd859 05fc588697a119b1d18	30.08.2025 15:16:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raymond Rønning	0d3d5f18061beba723552 07e50604a7b9e7fa796	30.08.2025 15:14:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147250079

→ 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

EIERSKIFTERAPPORT ™

Leilighet i flermannsbolig
Marcus Thranes gate 19
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 15/09/2025

Bjerkholts vei 19
Klavestadhaugen 1743
92859490
post@takst-bmp.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT ™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 634
Hjemmelshaver:	Unn Anni Rønning
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	0
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1950
Tomt:	1213,2 m²
Kommune:	3101 Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Halden v/ Bjørn-Andre Hafsrød
Befaringsdato:	04.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er planert flat, med noe skrånende terreng på side ved inngangsparti. Opparbeidet plenområder og diverse beplantning med busker og trær. Det er en gruset gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:
Firemmannsbolig med felles inngang og trapperom. Boligen er med 2 etasje i tillegg til kjeller og loft. Det er støpt gulv mot grunn i kjeller, og grunnmur i betong. Det er yttervegger over grunnmur i bindingsverk i tre, med fasader med liggende malt trekledning. I boligen er det vinduer med i trekarmer med 2- lags glass, der det opplyses støyreduserende glass mot vei, fra 2004. Øvrige vinduer i boligen er eldre. Nyere inngangsdør og ytterdør i trekarmer. Etasjeskille i boligen er med trekonstruksjoner. Taket er valmet oppført som plassbygd sperretak, utvendig tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Helbeslått pipe.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med en normal standard. Det er vurdert ett normalt vedlikehold i boligen og leiligheten har en god funksjonell planløsning. Rapporten beskriver boligens bygningsdeler og må leses i sin helhet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING
- Det er elektrisk oppvarming i boligen. Varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe i stue. øvrig oppvarming med eventuelle elektriske ovner.

BRANNTEKNISK
- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet.
- Det anbefales å lokalisere, kontrollere og gjøre seg kjent med brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiers sønns opplysninger. Eiendomsverdi og Propcloud. Kommunale opplysninger via meglerpakke.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ihht, lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. etasje:
GULV - Flis på bad, laminat i øvrige rom.
VEGGER - Flis bad, panel på soverom og dels gang, malt tapet i øvrige rom, spileplater på del av ett soverom og del av stue.
HIMLING - Panel på bad, gang kjøkken og soverom 2. Takess i øvrige rom.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIER OPPLYSER (eiers sønn)
Ny hoveddør/ ytterdør i 2009.
Montert støyisolerte vinduer mot gate i 2004.
Innsatt nye Kjellervinduer ukjent dato.
Drenering av nyere dato.
Etterisolering av yttervegger i 2004.
Installert varmepumpe i 2022, sist service i 2024.

Fremvist fakturaer for byggmessige utførelser, attest for etterisolering. Utførende Svein Lund, Byggmester Jonny Skaug, Kolås Eftf, Elektrikkertjenesten Halden, Roy Muskaug.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19: Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:
Oppgitt 1500,- pr/mnd

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	64			9	64	
Kjeller		23				23
SUM BYGNING	64	23		9	64	23
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

2 bodrom i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,44-2,46m i leiligheten med 2,38m på badet.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

BODER
- Det er fremvist boder i kjeller av eiers sønn. Det er 2 boder der den ene er kontrollert til 7kvm og den andre til 16kvm. Det er også fremvist en bod på loft, men denne er ikke medtatt arealtabell da den ikke treffer krav til målbarhet grunnet høyde.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE

Det er støpt gulv mot grunn i kjeller, belagte gulv med flis og laminat. Det er tradisjonelt trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging, men det kontrolleres planavvik med krysslaser, og visuell besiktigelse. Boligen er bebodd og møbler og inventar begrenser full kontroll av hele rom, men utføres etter beste evne i aktuelle rom for begge etasjer.

- Det kontrolleres planavvik opptil 10mm på strekker av 2m og opptil 18mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.

Totalt sett er det målbare skjevheter, men ikke unormalt for boligen alder og byggemåte. Det kan forventes mindre opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Eiers sønn tar imot undertegnede og deler sin informasjon om boligen. Det er ikke vært kontakt mellom eier og selger av boligen. Det er møblert i boligen og leilighet er befart i dagslys. Det fremvises boder av eiers sønn både på loft og kjeller. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Raymond Rønning og Heidi Rønning Nilsen tilstede ved befaring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

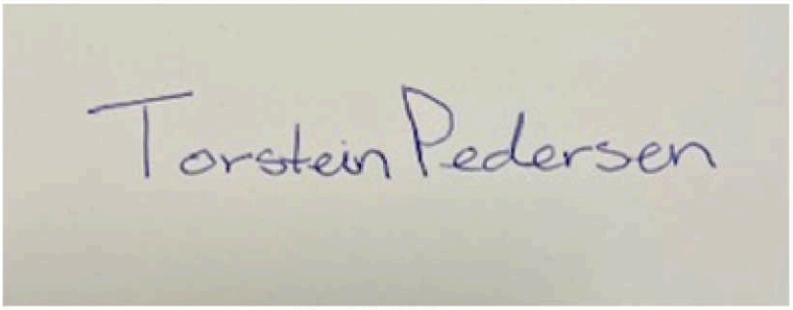
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

15/09/2025



Torstein Pedersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er tilgang til badet via gangen i leiligheten. Vegger er flislagt, himling består av malt panel med innfelte spotter. Det er mekanisk avtrekk på yttervegg. Dusjing foregår i lukket kabinett med avløp til sluk. Badet er av eldre utførelse, opplyst at fliser er malt under nåværende eiers brukstid.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med underskap og servant. 1- greps blandebatteri.
- Gulvstående toalett.

Merknader: - Det mangler tilluft til våtrom via spalte under dør eller ventil, noe som gir undertrykk og kan føre til fuktskader – tilluft bør etableres.
- Det er registrert sprekk i elastiske fuger i overgang gulv/vegg, noe som kan føre til lekkasje og bør utbedres.
- Himlingen er kontrollert uten synlige skader eller fuktmerker, og fremstår hel og funksjonell men av behov for overfaltebehandling.
- Det er registrert enkelte opphenggskader som ikke er tettet, som gir risiko for fukt i konstruksjon og bør alltid tettes i våtrom.
- Det er vindu i våtrom. Det er ikke synlige skader av dette, men ett eldre vindu med normal slitasje for dette. Det gjøres tydelig opmerksom på vinduets plassering og behov av fuktbestandighet i overflater som må ivaretas.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er flislagt gulv. Det er gulvvarme i gulvet. Overflater og flisfuger fremstår i normal stand til alder og bruk, med noe forringelser.

Merknader: - Det er målt tilnærmet flatt gulv i rommet, og det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Dette kan medføre at lekkasjevann ikke ledes effektivt bort ved eventuell skade.
- Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel, noe som gir høyere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved oversvømmelse – tiltak bør vurderes for bedre lekkasjesikring. Det kan ikke verifiseres om det er oppkant uten destruktive tiltak.
TG 2 gis på grunn av manglende fall til sluk og manglende synlig membranoppkant ved terskel, som gir økt risiko for lekkasjevann å ledes til tilstøtende rom.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Badets tettesjikt er ikke med dokumentert utførelse eller produkter.

Sluket er plassert under dusjkabinett, og er et plastsluk. Det er ikke mulig å verifisere membranutførelse/tetting, men det synes flislim smurt ned i sluket. Badet er uten dokumentert utførelse og benyttet produkt er ikke kjent. Ved enkel test ble det observert normal avrenning til sluk og servant.

FUKTSØK
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.

Merknader: - Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt, og utførelsen lar seg ikke visuelt kontrollere. Dette gir usikkerhet om fagmessig oppbygging.
- Slukløsningen er av eldre type og har mindre dimensjon enn dagens krav. Dette kan gi begrenset kapasitet ved store vannmengder og økt risiko for lekkasje.
- Det er ikke mansjetter ved rørgjennomføringer, noe som medfører forhøyet risiko for lekkasje og bør utbedres.
- Sluket viser tegn til slitasje og har usikker tilkobling mot membran, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.
- Alder på badet tilsier usikkerhet knyttet til gjenværende levetid for tettesjiktet.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra trolig byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, kjøkkeplater mellom benkeskap, øvrige vegger med panel. Det er panel i himling.

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

UTSTYR/INNREDNINGER
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn. Koketopp.
- Ventilator med avtrekk ut av boligen, test ok med papirark
- Kum 1- greps blandebatteri.

Merknader: - Det er løs kantlist i benkeplate ved koketopp. Dette gir risiko for fuktinntrekk i platen, som kan føre til svelling, og bør utbedres.
- Det er mindre behov for justering i skuffer i innredningen. Dette anses som vedlikehold.
- Manglende lekkasjesikring under oppvaskbenk gir fare for spredning av vann ved lekkasje. Tiltak anbefales, men er ikke krav etter byggeår.
TG 1 gis da kjøkkenet fremstår i god stand med normal slitasje. Det er likevel et reelt behov for utbedring av løs kantlist i benkeplate ved koketopp for å forhindre fuktopptak og påfølgende skader.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige rom i leiligheten fremstår med normal slitasje på overflater som må forventes av en brukt bolig. Overflater, vegger og himlinger vurderes med bruksslitasje, men uten forhold utover alder og forventet bruk. Det er opplyst at leiligheten disponerer bodrom i kjeller. Kjellerbod er oppført med støpt gulv og grunnmur i støpt betong. Vegger har stedvis puss og malte overflater. Det registreres normale saltutslag og alderstypiske spor av fuktbelastning mot terreng.

Merknader: - Terrenget rundt bygningen fremstår som noenlunde flatt, med områder som har mindre fall bort fra grunnmur enn anbefalt. Dette gir økt fuktbelastning mot kjellervegger.
- Normale saltutslag og slitasje registreres i kjellerbod, noe som er vanlig i rom under terreng av denne alder og byggemåte.
- Overflatene vurderes å være av estetisk karakter og har ikke konstruktiv betydning, men rom under terreng bør ikke benyttes til varig opphold eller lagring av fuktømfintlige materialer.
- Kjellerrom bør følges opp med jevnlig tilsyn og nødvendig vedlikehold.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR
- Ytterdør i malt trekarm.
- Modul 9X21
- Brann og lydklassifisert.
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONGDØR
- Balkongdør i malt trekarm. datert 2004

- 2- lags glass.
- Balkongdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER
- Vinduer i malte trekarmer. Toppsvingte modeller.
- Dateringer 2004 på side mot vei tilhørende stue og soverom, det er eldre trevinduer mot gårdsplass med soverom, kjøkken og bad,
- 2 – lags glass.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

Merknader: - Det er eldre vinduer på bad, kjøkken og soverom, med normal slitasje og behov for jevnlig vedlikehold.
- Tetningslister fremstår harde og kan gi noe trekk og varmetap. Utskifting bør vurderes.
- Det er registrert normale bruksmerker på karmer til dører og vinduer. Vedlikehold av malte trekonstruksjoner må alltid påregnes.
- Vindu på bad er plassert i våtsone. Materialer er ikke fuktbestandige, og tettesjikt mot vindu kan ikke kontrolleres. Dette innebærer forhøyet risiko for fuktskader og bør følges opp med vedlikehold og eventuell oppgradering på sikt.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er tilgang til terrassen via balkongdør i stuen og fra tretrapp fra terreng. Terrassen er oppført som en betongkonstruksjon med tilfarere og overliggende terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende kledning og flat topprekke. Undersiden er tilgjengelig via inspeksjonsluke og fremstår med synlig betongoverflate. Konstruksjonen vurderes som stabil.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Rekkverk på terrasse er ca. 87 cm høyt. Etter dagens forskriftskrav skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyden er dermed ikke tilfredsstillende og utgjør en sikkerhetsrisiko.
- Det er begrenset vannavrenning fra overflaten, noe som medfører at terrassebord har økt vedlikeholdsbehov.
- Det registreres værslitasje, og overflatene har generelt behov for vedlikehold.
- Fra underside av betongkonstruksjonen registreres fuktpåvirkning, begroing og begynnende armeringskorrosjon. Dette gir risiko for videre forringelse dersom tiltak ikke utføres.
- Vedlikehold og oppfølging av betongkonstruksjonen må påregnes for å hindre negativ utvikling.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør i boligen er trolig fra byggetiden, med tilførsel i kobber og avløp i plast. Det er påvist stoppekran i bod/kjeller for både varmtvann og kaldtvann i kjøkkenskap, testet ok. Det er stakemuligheter i kjeller og via avløp. Avløpslufting er vurdert ført over tak. VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Merknader: - Alder på vannrør av kobber, som dels ligger i lukkede konstruksjoner, øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig. Utbedringer krever i mange tilfeller destruktive tiltak.
- Oppgradering av vann- og avløpsrør bør tas med i videre oppgraderingsplaner for boligen.
- Slukløsningen fremstår som mindre dimensjonert enn dagens standard, men dette er typisk for byggeåret. Det er ikke registrert funksjonssvikt ved befaring.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er bereder stående i kjeller, opplyst av eier som tilhørende bolig. Den står på betonggulv og er fast tilkoblet. Bereder er datert 2018 og har et volum på 190 liter.

Merknader: Det er ikke påvist lekkasjesikring på bereder. Plasseringen på betonggulv i kjeller med boder gjør at skadepotensialet vurderes som begrenset, men lekkasjesikring anbefales likevel etablert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

VENTILASJON
Det er en luft til luft varmepumpe i stue. Denne er datert 2021. Det er ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk i bad og på kjøkken.

VARMEPUMPE
- Det er montert en luft til luft varmepumpe i boligens stue. Det er ikke visuelt oppdaget symptom på svekkelser rundt området til denne. Den er datert 2021

Ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid 12-15år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Det er ikke etablert tilluft til våtrommet, noe som vanligvis løses med spalter under dørene. Dette er viktig for å sikre optimal luftutveksling. Dette er nevnt og vurdert under punkt for bad.
- Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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. 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.

Sikringsskap i fellesarealer dels sikringskap del med felles. Det er automatiske sikringer og kursfortengelse i skap. Det er ikke opplyst om utfordringer til bruken av anlegge fra eiers sønn, men opplyses at det ikke er gitt direkte opplysninger fra eier selv som har bebodd leiligheten.

SAMSVARSERKLÆRING/ER
Det er tilsendt samsvarserklæringer med beskrivelse:
- Nytt elektrisk anlegg. Beskrivelse: byttr spotter 6 stik. Kunden har spotter selv. feilsøk på stikkontakt som ikke fungerer. Datert 29.11.2017.
- Arbeidsbeskrivelse tilkobling av vvb. Stikk til vaskemaskin / ny kurs. Lagdt opp ny kurs til vaskemaskin i felles vaskerom + rettet på feil med at vvb manglet jord+ mont av bryter og tilkobling av vvb + mont av jfb på kurs for vvb.

- Det er fremvist dokumentasjon på installasjon av varmepumpe, men det er ikke fremvist samsvarserklæring til dette.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 02.november 2017.
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

Merknader: - Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget, med varmepumpe. Dette skal foreligge for alt som er gjort etter 1.1.1999 for å verifisere at at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Med dette ligger det en anbefaling om fremskaffe dette, og en videre vurdering fra elektrofagkyndig personell.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
- Der foreligger ferdigattest for ; nybygget Boligbyggelagets Macus Thranes gate 19. Datert 03.08.1950.

ROM/ENDRINGER
Det er fremvist godkjente tegninger datert 21.12.1947. Disse synes samsvarende for leiligheten uten påviste søknadspliktige bruksendringer. Det er delt av ett rom der det er tegnet spisestue, men dette er ikke vurdert søknadspliktig.
Boder i kjeller med fortsatt bruk som sekundær-rom.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det mangler tilluft til våtrom via spalte under dør eller ventil, noe som gir undertrykk og kan føre til fuktskader – tilluft bør etableres.
- Det er registrert sprekk i elastiske fuger i overgang gulv/vegg, noe som kan føre til lekkasje og bør utbedres.
- Himlingen er kontrollert uten synlige skader eller fuktmerker, og fremstår hel og funksjonell men av behov for overfaltebehandling.
- Det er registrert enkelte opphenggskader som ikke er tettet, som gir risiko for fukt i konstruksjon og bør alltid tettes i våtrom.
- Det er vindu i våtrom. Det er ikke synlige skader av dette, men ett eldre vindu med normal slitasje for dette. Det gjøres tydelig opmerksom på vinduets plassering og behov av fuktbestandighet i overflater som må ivaretas.

TG 2 gis på grunn av manglende tilluft, skader i fuger, behov for overflatebehandling i himling, utettheter etter oppheng samt forhøyet risiko for fukt knyttet til vindu i våtsone.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er målt tilnærmet flatt gulv i rommet, og det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Dette kan medføre at lekkasjevann ikke ledes effektivt bort ved eventuell skade.
- Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel, noe som gir høyere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved oversvømmelse – tiltak bør vurderes for bedre lekkasjesikring. Det kan ikke verifiseres om det er oppkant uten destruktive tiltak.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt, og utførelsen lar seg ikke visuelt kontrollere. Dette gir usikkerhet om fagmessig oppbygging.
- Slukløsningen er av eldre type og har mindre dimensjon enn dagens krav. Dette kan gi begrenset kapasitet ved store vannmengder og økt risiko for lekkasje.
- Det er ikke mansjetter ved rørgjennomføringer, noe som medfører forhøyet risiko for lekkasje og bør utbedres.
- Sluket viser tegn til slitasje og har usikker tilkobling mot membran, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.
- Alder på badet tilsier usikkerhet knyttet til gjenværende levetid for tettesjiktet.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon, eldre slukløsning med mindre dimensjon, manglende mansjetter ved gjennomføringer, slitasje i sluk og generell usikkerhet om tettesjiktets tilstand.

3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

- Terrenget rundt bygningen fremstår som noenlunde flatt, med områder som har mindre fall bort fra grunnmur enn anbefalt. Dette gir økt fuktbelastning mot kjellervegger.
- Normale saltutslag og slitasje registreres i kjellerbod, noe som er vanlig i rom under terreng av denne alder og byggemåte.
- Overflatene vurderes å være av estetisk karakter og har ikke konstruktiv betydning, men rom under terreng bør ikke benyttes til varig opphold eller lagring av fuktømfintlige materialer.
- Kjellerrom bør følges opp med jevnlig tilsyn og nødvendig vedlikehold.

TG 2 gis på grunn av alder, fuktpåvirkning i rom under terreng og mangelfullt fall på terreng rundt bygningen. For øvrig fremstår innvendige rom i leiligheten med normal slitasje for alder og bruk.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er eldre vinduer på bad, kjøkken og soverom, med normal slitasje og behov for jevnlig vedlikehold.
- Tetningslister fremstår harde og kan gi noe trekk og varmetap. Utskifting bør vurderes.
- Det er registrert normale bruksmerker på karmer til dører og vinduer. Vedlikehold av malte trekonstruksjoner må alltid påregnes.
- Vindu på bad er plassert i våtsone. Materialer er ikke fuktbestandige, og tettesjikt mot vindu kan ikke kontrolleres. Dette innebærer forhøyet risiko for fuktskader og bør følges opp med vedlikehold og eventuell oppgradering på sikt.

TG 2 gis på grunn av alder, slitasje, harde tetningslister samt forhøyet risiko ved vindu plassert i våtsone. På de eldste vinduene anbefales det å planlegge for videre oppgradering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Rekkverk på terrasse er ca. 87 cm høyt. Etter dagens forskriftskrav skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyden er dermed ikke tilfredsstillende og utgjør en sikkerhetsrisiko.
- Det er begrenset vannavrenning fra overflaten, noe som medfører at terrassebord har økt vedlikeholdsbehov.
- Det registreres værslitasje, og overflatene har generelt behov for vedlikehold.
- Fra underside av betongkonstruksjonen registreres fuktpåvirkning, begroing og begynnende armeringskorrosjon. Dette gir risiko for videre forringelse dersom tiltak ikke utføres.
- Vedlikehold og oppfølging av betongkonstruksjonen må påregnes for å hindre negativ utvikling.

TG 2 gis på grunn av utilstrekkelig rekkverkshøyde, værslitasje og fuktpåvirkning med begynnende armeringskorrosjon i betongkonstruksjonen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Alder på vannrør av kobber, som dels ligger i lukkede konstruksjoner, øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig. Utbedringer krever i mange tilfeller destruktive tiltak.
- Oppgradering av vann- og avløpsrør bør tas med i videre oppgraderingsplaner for boligen.
- Slukløsningen fremstår som mindre dimensjonert enn dagens standard, men dette er typisk for byggeåret. Det er ikke registrert funksjonssvikt ved befaring.

TG 2 gis på grunn av alder på vannrør av kobber i lukkede konstruksjoner, som gir risiko for lekkasjer og krevende utbedringer.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist lekkasjesikring på bereder. Plasseringen på betonggulv i kjeller med boder gjør at skadepotensialet vurderes som begrenset, men lekkasjesikring anbefales likevel etablert.

TG 2 gis på grunn av manglende lekkasjesikring, selv om berederen ellers er av nyere dato og i god stand.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

ELEKTRIKER tjenesten

KUNDE	FRA	ORDRE / DATO	ARBEIDSSTED	KONTAKT
12652 - Jeanette Smebye Jeanette Smebye Marcus Thranes gate 19 1776 HALDEN	**Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS** Produksjonsveien 13 1618 Fredrikstad Saksbehandler: Martin Lahelle Andreassen Avdeling: Administrasjon Telefon: 69339900 Telefaks: 69339901 E-post: sf@elektrikertjenesten.no	**Ordre nr: 14106** 5. juli 2018	Jeanette Smebye Marcus Thranes gate 19 1776 HALDEN	40649910

ARBEIDSBESKRIVELSE

27.06 Tilkobling av VVB
27.06 Stikk til vaskemaksin / ny kurs
04.07 Lagdt opp ny kurs til vaskemaskin i felles vaskerom +
04.07 rettet på feil med at vvb manglet jord + Mont av
04.07 bryter og tilkobling av vvb + Mont av jfb på kurs for
04.07 vvb .

UTFØRTE KONTROLLER

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

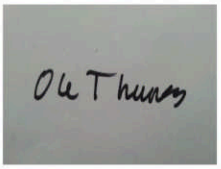
Se vedlegg for spesifikasjon

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
05.07.2018

Underskrift, installatør:



© NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Vedlegg
Spesifikasjon av utførte kontroller

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		FEB 88	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel		Lagdt opp ny kurs til vaskemaskin i felles vaskerom + rettet på feil med at vvb manglet jord + Mont av bryter og tilkobling av vvb + Mont av jfb på kurs for vvb .	

Dato
04.07.2018

Montør:



Kent Furuli

ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

ELEKTRIKER tjenesten

KUNDE	FRA	ORDRE / DATO	ARBEIDSSTED	KONTAKT
12652 - Jeanette Smebye Jeanette Smebye Marcus Thranes gate 19 1776 HALDEN	**Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS** Produksjonsveien 13 1618 Fredrikstad Saksbehandler: Martin Lahelle Andreassen Avdeling: Administrasjon Telefon: 69339900 Telefaks: 69339901 E-post: sf@elektrikertjenesten.no	**Ordre nr: 14106** 5. juli 2018	Jeanette Smebye Marcus Thranes gate 19 1776 HALDEN	40649910

ARBEIDSBESKRIVELSE

27.06 Tilkobling av VVB
27.06 Stikk til vaskemaksin / ny kurs
04.07 Lagdt opp ny kurs til vaskemaskin i felles vaskerom +
04.07 rettet på feil med at vvb manglet jord + Mont av
04.07 bryter og tilkobling av vvb + Mont av jfb på kurs for
04.07 vvb .

UTFØRTE KONTROLLER

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

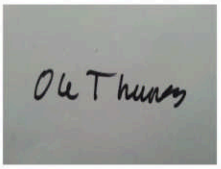
Se vedlegg for spesifikasjon

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
05.07.2018

Underskrift, installatør:



© NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Vedlegg
Spesifikasjon av utførte kontroller

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		FEB 88	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel		Lagdt opp ny kurs til vaskemaskin i felles vaskerom + rettet på feil med at vvb manglet jord + Mont av bryter og tilkobling av vvb + Mont av jfb på kurs for vvb .	

Dato
04.07.2018

Montør:



Kent Furuli

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

ELEKTRIKER Tjenesten

Kunde	Fra
15819 - Jeanette Smeby Jeanette Smeby Marcus Thranesgt 19 1776 HALDEN	**Elektrikertjenesten Halden AS** Glenneveien 14 1781 HALDEN Saksbehandler: Tone Eilertsen Avdeling: administrasjon Telefon: 69177100 Telefaks: 69177101 E-post: halden@elektrikertjenesten.no

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 28054 29. november 2017	Jeanette Smeby Marcus Thranesgt 19 1776 HALDEN	40649910 40649910

Arbeidsbeskrivelse

03.11 byttr spotter 6 stk.
03.11 kunden har spotter selv.
03.11 feilsøk på stikkontakt som ikke fungerer.

Samsvarserklæringen gjelder for: Nytt elektrisk anlegg
Anvendte forskrifter:
Anvendte normer:

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for *Byttet ut defekte spotter bad og gang. Montert 2 stikk stue.*		Reparasjon	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		Eldre forskrift	

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
29.11.2017

Underskrift, installatør:



ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

KUNDE	FRA
12652 - Jeanette Smebye Jeanette Smebye Marcus Thranes gate 19 1776 HALDEN	**Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS** Produksjonsveien 13 1618 Fredrikstad Saksbehandler: Martin Lahelle Andreassen Avdeling: Administrasjon Telefon: 69339900 Telefaks: 69339901 E-post: sf@elektrikertjenesten.no

ORDRE / DATO	ARBEIDSSTED	KONTAKT
Ordre nr: 14106 5. juli 2018	Jeanette Smebye Marcus Thranes gate 19 1776 HALDEN	40649910

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		FEB 88	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel		Lagdt opp ny kurs til vaskemaskin i felles vaskerom + rettet på feil med at vvb manglet jord + Mont av bryter og tilkobling av vvb + Mont av jfb på kurs for vvb .	
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)			
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	Ja		
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	Ja		
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	Ja		
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	Ja		
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	Ja		
Sluttkontroll (Lav risiko)			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	Kurs for vvb	**210**
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	Ja	Spenning og rcd ok	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	Ja		
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	Ja		
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	Ja		
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	Ja		
Er nødvendig merking av utstyr utført?	Ja		
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	Ja		

Dato
04.07.2018

Montør:
Kent Furuli

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Se samsvarserklæring

Se samsvarserklæring



KOLÅS EFTF. A.S

Autorisert Rørleggerforretning

Bademiljø

Nedre Bankegt. 34
1771 Halden

Telefon : 69 19 07 00
E-post : firmapost@kolaaseftf.no
Foretaksreg.: 837 576 652 MVA

Jeanett Smedbye
Marcus Thranesgt 19
1776 HALDEN

Faktura

Faktura nr. : 40905
Kundenr : 13233
Fakturadato: 03.03.18
Forfall : 23.03.18

FAKTURA GJELDER
Vedrørende rens av tett sluk

Beskrivelse	Ant	Enh	Enh. pris	Beløp
RØRLEGGER	1,0	TIM	695,00	695,00
SERVICEBIL	1,0	STK	175,00	175,00
				870,00
TOTALT EKSKL. MVA.				0,40
Øreavrunding				217,60
MERVERDIAVGIFT 25.0%				
TOTALT INKL. MVA.				**1 088,00**

Etter forfall beregnes 9 % rente pro anno.

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **13233**
Jeanett Smedbye

Faktura nr. : **40905**
Fakturadato: **03.03.18**
Forfall : **23.03.18**

Kontonr : **7125 05 04599**
Å betale : **1 088,00**

KOLÅS EFTF. A.S

Autorisert Rørleggerforretning

Bademiljø

Nedre Bankegt. 34
1771 Halden

Telefon : 69 19 07 00
E-post : firmapost@kolaaseftf.no
Foretaksreg.: 837 576 652 MVA

Jeanette Smedbye
Marcus Thranesgt 19
1776 HALDEN

Faktura

Faktura nr. : 41368
Kundenr : 13233
Fakturadato: 29.06.18
Forfall : 12.07.18

FAKTURA GJELDER
Vedrørende skifte bereder.

Beskrivelse	Ant Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
15x1.2mm kobberrør f/kap.lodd.	2,0 MTR	211,20	10,0%	380,16
15 FPL UNION FORKR	1,0 stk	120,90	10,0%	108,81
KULEVENT.AVS.FRI 1/2 M/HEND.	1,0 stk	168,50	10,0%	151,65
TITANIUM STANDARD 200 ECO	1,0 stk	3 672,00		3 672,00
ANSATSNIPPEL MESSING 1/2"R	1,0 stk	21,60	10,0%	19,44
TIPPUNION 15X1/2" UTV. FKR	1,0 stk	47,20	10,0%	42,48
TRYKKMUTTER 16X1/2" FKR	1,0 stk	32,80	10,0%	29,52
KONUS 16X1/2" FPL 53389-016	1,0 stk	21,60	10,0%	19,44
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER	3,5 TIM	715,00		2 502,50
SERVICEBIL	1,0 STK	175,00		175,00
TOTALT EKSKL. MVA.				7 101,00
Øreavrunding				-0,20
MERVERDIAVGIFT 25,0%				1 775,20
TOTALT INKL. MVA.				**8 876,00**

Etter forfall beregnes 9 % rente pro anno.

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **13233**
Jeanette Smedbye

Faktura nr. : **41368**
Fakturadato: **29.06.18**
Forfall : **12.07.18**

Kontonr : **7125 05 04599**
Å betale : **8 876,00**



KOLÅS EFTF. A.S

Autorisert Rørleggerforretning

Bademiljø

Nedre Bankegt. 34
1771 Halden

Telefon : 69 19 07 00
E-post : firmapost@kolaaseftf.no
Foretaksreg.: 837 576 652 MVA

jeanett Smedbye
marcuthranesgt 19
1776 HALDEN

Faktura

Faktura nr. : 40229
Kundenr : 13233
Fakturadato: 05.09.17
Forfall : 25.09.17

FAKTURA GJELDER
Vedrørende diverse arbeider på bad

Beskrivelse	Ant	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL					
110 PP KLOSETTSTUSS EKSENTRISK	1,0	stk	322,80	10,0%	290,52
40 PP FLASKEVANNLÅS SMARTLINE	1,0	stk	167,20	10,0%	150,48
32 PP DOBBELMUFFE HVIT WAFIX	1,0	stk	52,90	10,0%	47,61
32 PP BEND 88 HVIT WAFIX	1,0	stk	36,20	10,0%	32,58
TIPPUNION 12 X 3/8" UTV. FPL 5	3,0	stk	91,80	10,0%	247,86
KLOSETTSLANGE 1/2"X3/8" 30 CM	1,0	stk	269,70	10,0%	242,73
ORAS BLANDEBATTERI FOR PORSGRUND 6-5	1,0	stk	2 100,00		2 100,00
MEDGÅTT ARBEID					
RØRLEGGER	6,0	tim	695,00		4 170,00
TOTALT EKSKL. MVA.					7 282,00
Øreavrunding					0,40
MERVERDIAVGIFT 25.0%					1 820,60
TOTALT INKL. MVA.					**9 103,00**

Etter forfall beregnes 9 % rente pro anno.

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **13233**
jeanett Smedbye

Faktura nr. : **40229**
Fakturadato: **05.09.17**
Forfall : **25.09.17**

Kontonr : **7125 05 04599**
Å betale : **9 103,00**

etakst®
18.09.2025 Ref **ry6fw**

OPPDRAGSGIVER
Heidi Rønning Nilsen
heidirnilsen85@gmail.com
+47 918 51 564

PRIVATMEGLEREN

PRIVATMEGLEREN

Befaring utført 22.08.2025

MARCUS THRANES GATE 19, 1776 HALDEN

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 66 BNR 634 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS Refne - Banken

Meglers verdivurdering

2 190 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**2 190 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	-	-	9 m²	-	-
Tomt					1213,2 m²	

Byggeår	1950
Soverom	2
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	1500

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Storgata 18, 1776 Halden	04.06.2020	6 122 448	251 362	6 373 810	1872	174 m²
2	Storgata 18, 1776 Halden	16.10.2019	6 200 000	256 015	6 456 015	1872	174 m²
3	Storgata 18, 1776 Halden	23.01.2018	6 000 000	0	6 000 000	1872	174 m²

Selveierleilighet i 1. etasje med 2 soverom sentrum. Meget pen leilighet med god standard.

Sentralt beliggende leilighet ved Marcus Thranesgate ved Fridheimjordet med kort gangavstand til byens sentrum med alle fasiliteter. Meget attraktivt boligområde nær sentrum.

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

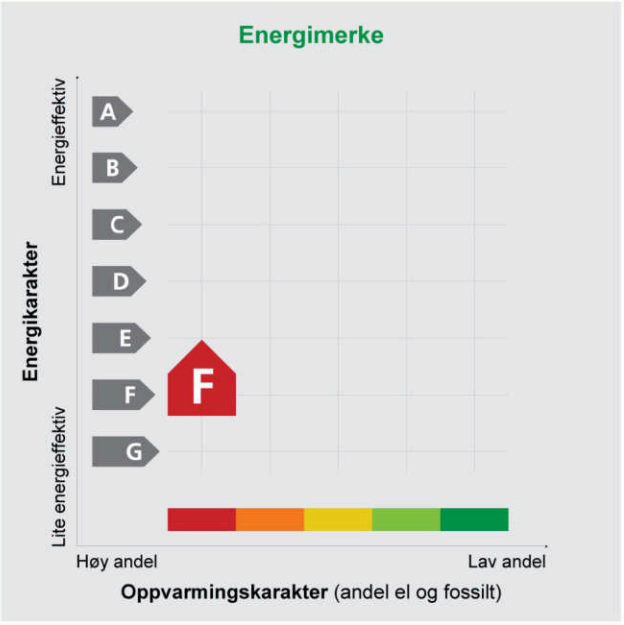
Bjørn-Andrè Hafsrød
PrivatMegleren Halden
bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no
+47 995 33 420

PRIVATMEGLEREN

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

ENERGIATTEST

Adresse	Marcus Thranesgate 19
Postnr	1776
Sted	Halden
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	66
Bnr.	634
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-654751
Dato	14.04.2016



Eier	Kjell Harald Hansen
Innmeldt av	Lene Gjelstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Marcus Thranesgate 19
Postnr/Sted: 1776 Halden
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.04.2016 08:48:09
Energimerkenummer: A2016-654751
Ansvarlig for energiattesten: Kjell Harald Hansen
Energimerking er utført av: Lene Gjelstad

Gnr: 66
Bnr: 634
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 66 Bnr.: 634 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Marcus Thranes gate 19
Gatenr:	4680
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1776 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:25.08.2025 kl. 14.28

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/340836-1/200 26.03.2025 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uskifte RØNNING UNN ANNI F.NR: 170357 [redacted]

Påtegning til hjemmel:

2025/484557-1/200 02.05.2025 21:00	FREMTIDSFULLMAKT GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2025/340836-1/200 GJELDER: RØNNING UNN ANNI F.NR: 170357 [redacted] Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

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.

1923/900236-1/2 16.11.1923	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3101 GNR: 66 BNR: 634
2022/1198888-1/200 24.10.2022 10:09	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 850 000 Panthaver: KRAFT BANK ASA ORG.NR: 918 315 446 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

1999/1753-1/2 07.05.1999	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 60/240
2012/894154-1/200 25.10.2012	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 60/240

2020/1629701-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 66 BNR: 634 FNR: 0 SNR: 2
2024/679603-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 66 BNR: 634 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn-Andrè Hafsrød 147250079
Vår referanse: 3819082/26992166
Bestilling: C3 2025-08-29 (5) 137

Dato
29.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1753	2	7.5.1999	HJEMMEL TIL FESTE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	66	634	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

NOR Eiendomsmegling
Østfold AS
Storgt. 16
1754 HALDEN
Tlf.: 69 17 65 70

TINGLYST
-7 MAI 1999
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 1753

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0101	Halden	66	634		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Helene Holberg	1/8
	Hans Holberg	1/8
	Kjell Harald Hansen	1/4
	Edith A. M. Grimstad	1/4
	Ragnvald Torp	1/4

3. Begjæring

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

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

Doknr: 1753 Tinglyst: 07.05.1999 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 240 = nevner: 240

4. Supplerende tekst [7]

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

Helene Holberg skal eie 1/2 part av seksjon nr. 1
Hans Holberg skal eie 1/2 part av seksjon nr. 1
Kjell Harald Hansen skal ha seksjon nr. 2
Ragnvald Torp skal ha seksjon nr. 3
Edith A. M. Grimstad skal ha seksjon nr. 4

Rett kopi bekreftes

Haavard G. Hoffstad
NOR Eiendomsmegling Østfold AS

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Halden 29/4-99	Helene Tolberg	
Halden 29/4-99	Hans Tolberg	
Halden 29/4-99	Ingebrog Torp	
Halden 29/4-99	Edith Stjernstad	
Halden 29/4-99	Kell Hansen	
Halden 6/5-99	For Halden kommune: Gunnar Gilbrekk	

NOR Eiendomsregister Direkt AS

Ett kopi bekreftes

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
66	634			Halden kommune

Dato	Stempel og underskrift
7.mai 1999	J.S.Olsen/oppm.sjef

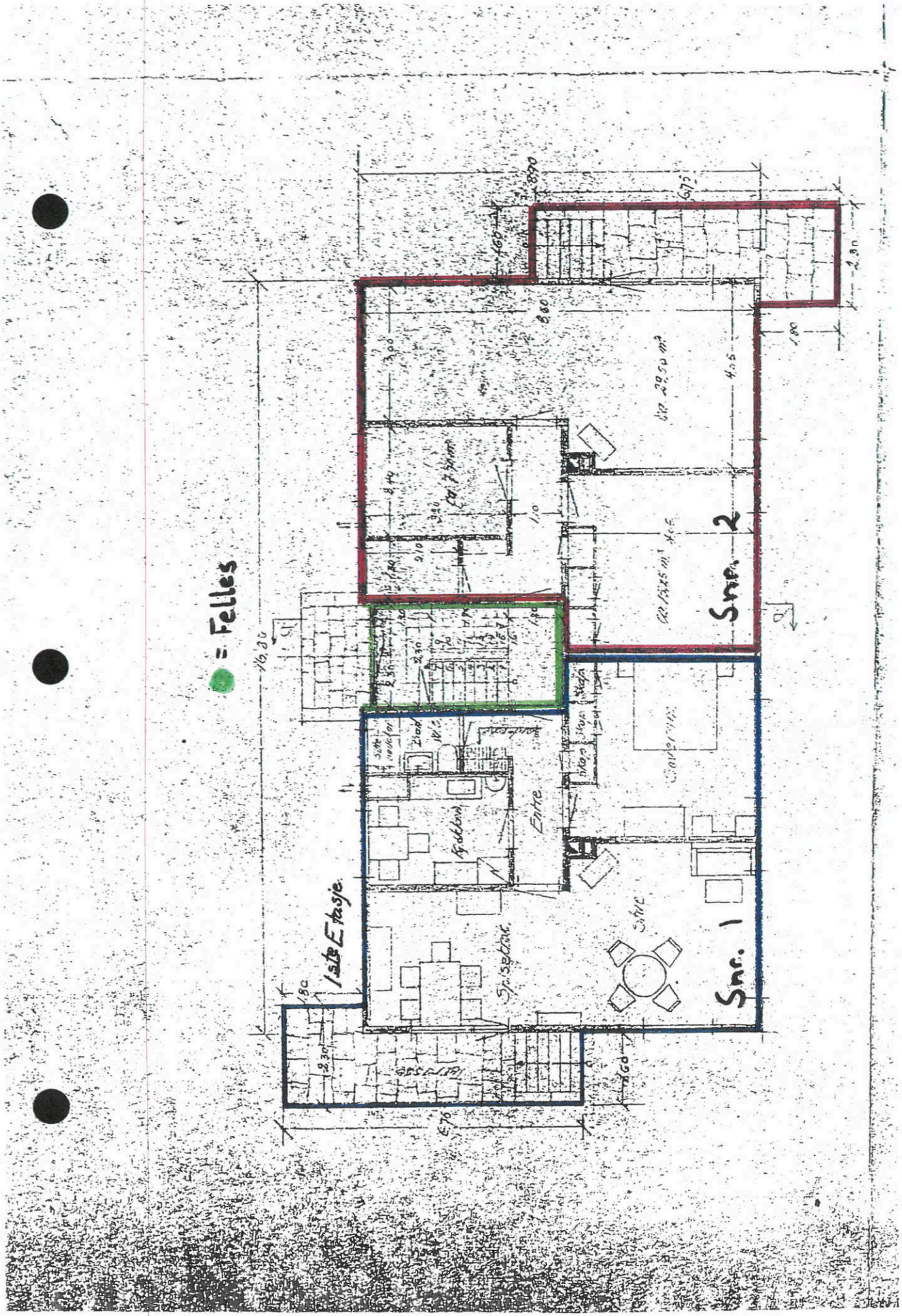
HALDEN KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Noter:

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

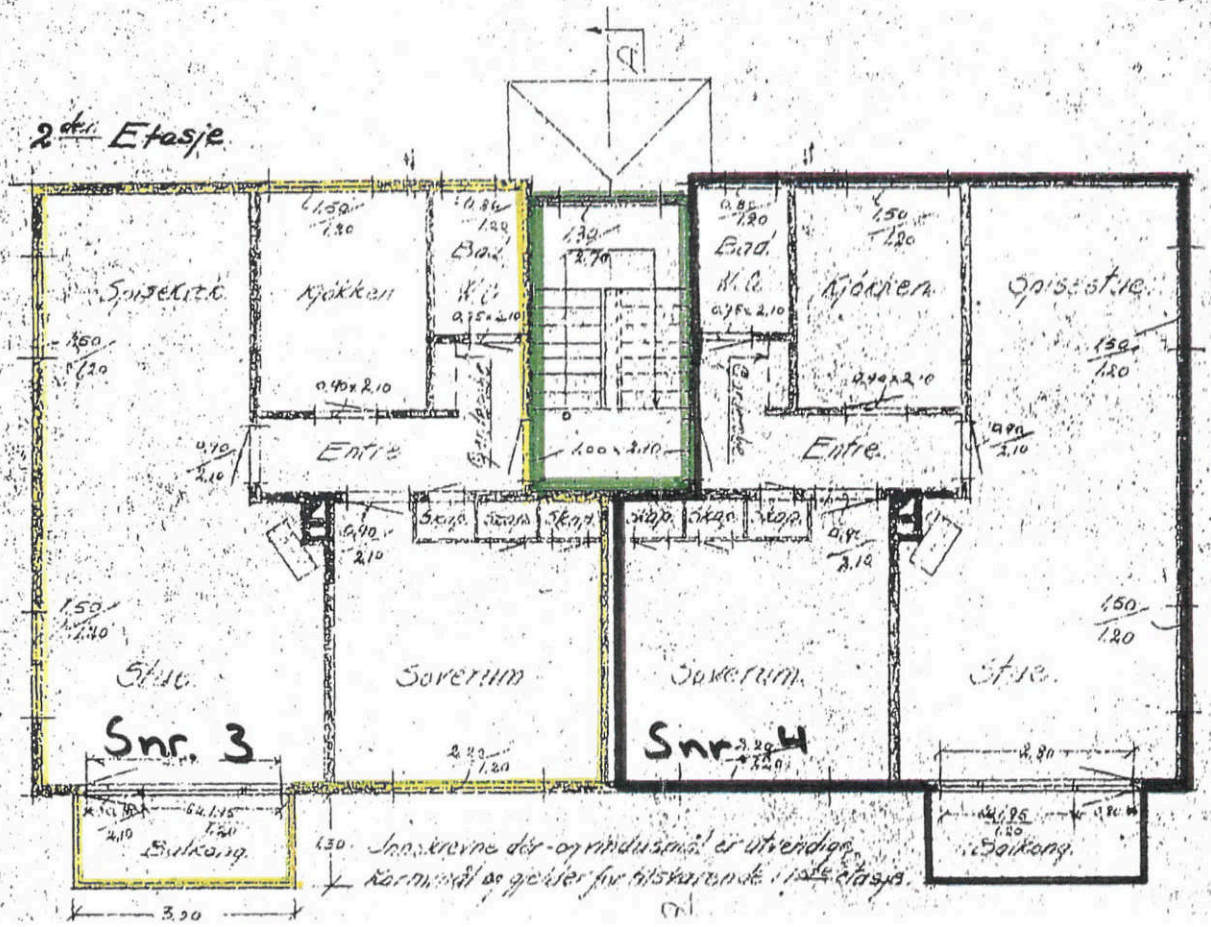
Rett kopi bekreftes
Haaward G. Hoffstad
for NOR Eiendomsmegling Østfold AS


Snr. 1
Snr. 3
Fjellerstasjon
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 4
Snr. 2

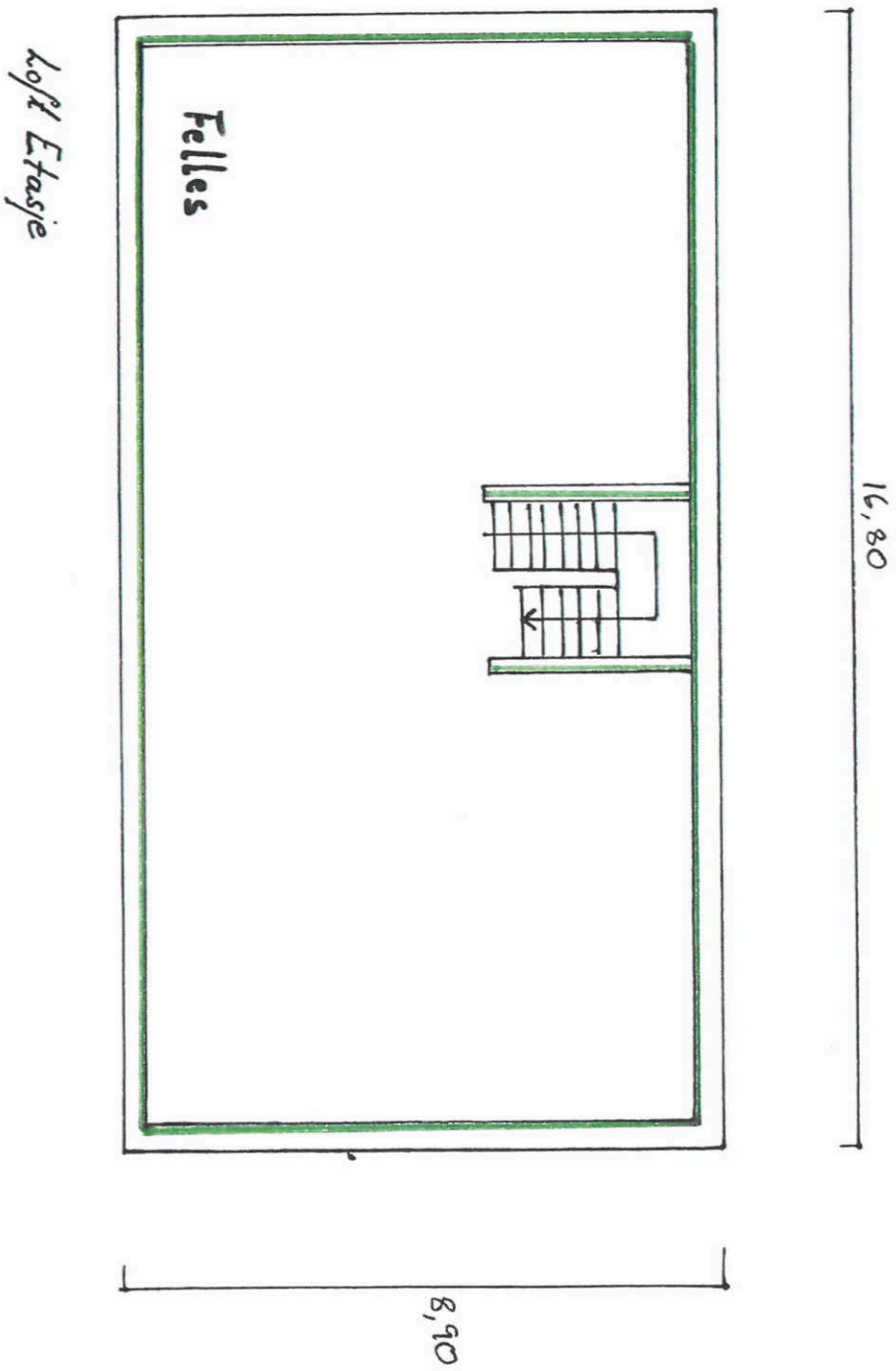

= Felles
Snr. 2
Snr. 1
1stk E-tasje.
Entre
Kjøkken
Stue
Spisestue

Halden
Bygningsråd Jnr. 159/1947 82/48 57/48

Fremlagt for Halden
Bygningsråd den 24/12 1947 5/1948 24/2
A. Skibell



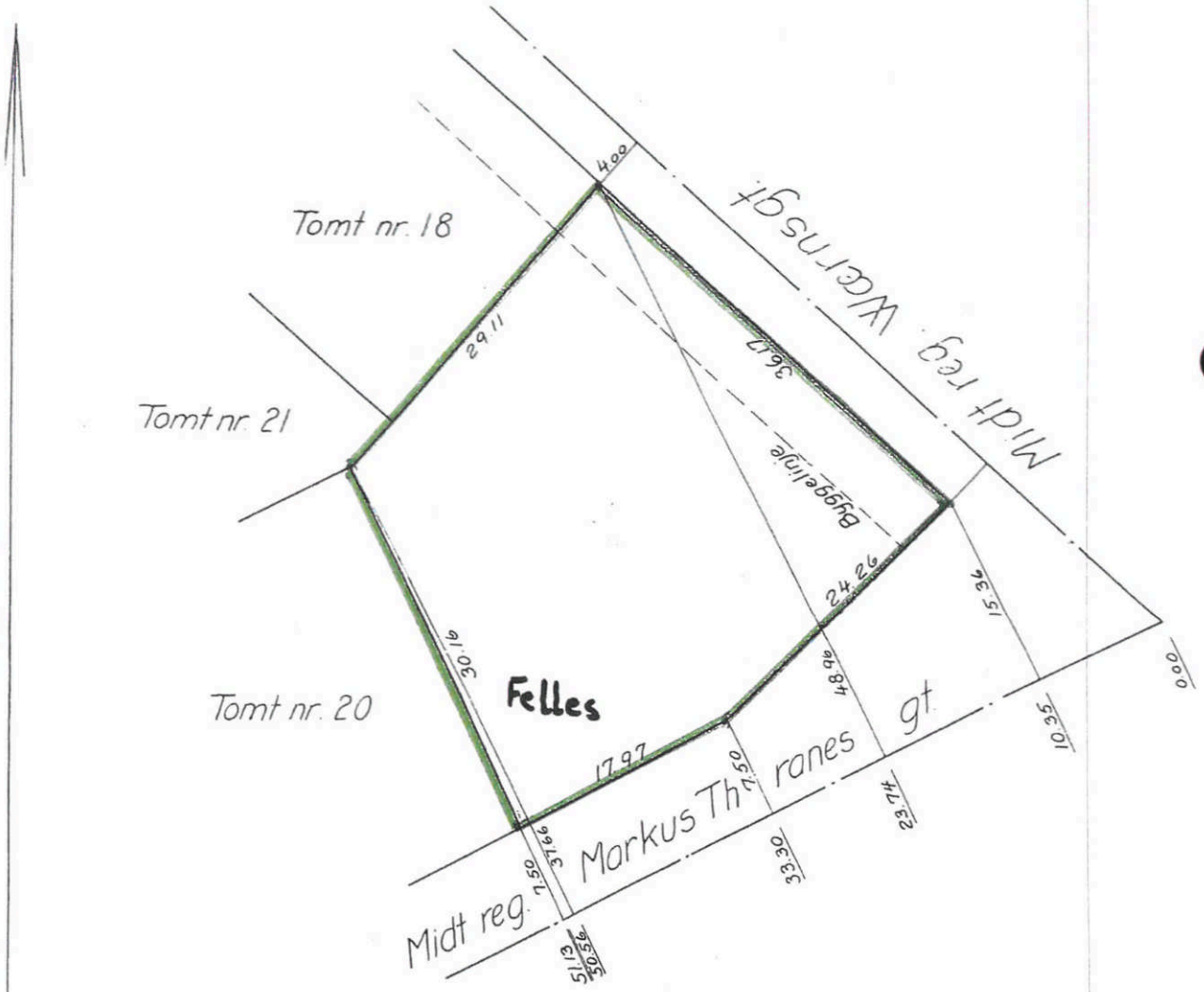
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/1753/2
Attesteringstidspunkt 2025-08-29 14:41


Loft Etasje
Felles
16,80
8,90

Bd. 6 31
Oppmåling 1947.

KART
over
tomt nr. 17 av mtrnr. 923, Markus Thranesgt. 19.

M = 1:500
Areal = 1208.2 m²



Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn-Andrè Hafsrød 147250079
Vår referanse: 3819085/26992181
Bestilling: C3 2025-08-29 (5) 140

Dato
29.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
894154	200	25.10.2012	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	66	634	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

epk 12/5690

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601331522
Vedlegg: J.4

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	HANSEN KJELL HARALD	H0101	MARCUS THRANES GATE 19, 1776 HALDEN
	STRANGER ANJA VATNE	H0201	MARCUS THRANES GATE 19, 1776 HALDEN
	PEDERSEN RONNY	H0102	MARCUS THRANES GATE 19, 1776 HALDEN
	STRANGER PER CHRISTIAN	H0201	MARCUS THRANES GATE 19, 1776 HALDEN
	HURLEN ROLF PETER	H0202	WÆRNS GATE 12 B, 1776 HALDEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0101	66	634

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 894154 Tinglyst: 25.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/894154/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-29 14:13

Retur org. 959159092

Begjæring om ☐ **oppdeling i eierseksjoner** ☒ **reseksjonering**

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Jan G. Lilledal AS	
Adresse	
Postnr. / Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0101	Halden	66	634		1
0101	Halden	66	634		2
0101	Halden	66	634		3
0101	Halden	66	634		4

X

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn		Ideell andel 3)
	Ronny Pedersen	Snr. 1	1/1
	Kjell H Hansen	Snr. 2	1/1
	Rolf Peter Hurlen	Snr. 3	1/1
	Anja Vatne Stranger	Snr. 4	1/2
	Per Chr. Stranger	Snr. 4	1/2

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 240 = nevner: 240

4. Supplerende tekst 7)

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

* Reseksjonering / fordeling av arealer i kjeller og på loft. Snr. 1 disponerer snr. 3 sine bodarealer i kjeller

* se egen påskrift i brev.

Dato	Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

X

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Halden 28/9-12	Ronny Pedersen	Lalita Pedersen
Halden 28/9-12	Kjell H. Haugsten	
Halden 28/9-12	Rolf Peter Hurlen	Agnethe Gillebo Hurlen
Halden 29/9-12	Anja Vatne Stranger	
Halden 29/9-12	Per Chr. Stranger	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift
29/9-12 Halden	Anja Vatne Stranger

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
66	634			Halden

Dato	Stempel og underskrift
16.10.2012	J.S.Olsen oppm.sjef

HALDEN KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

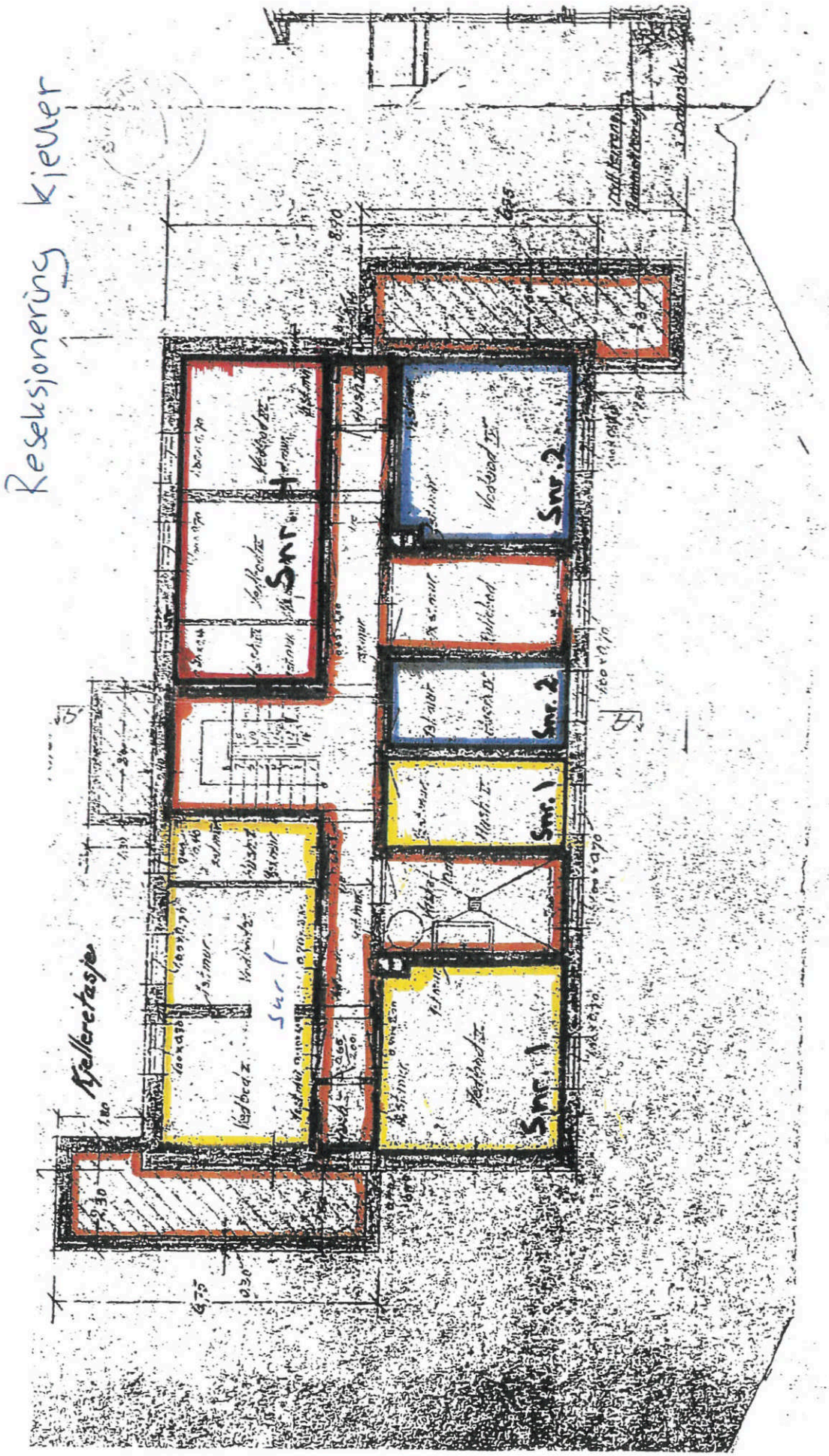
3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

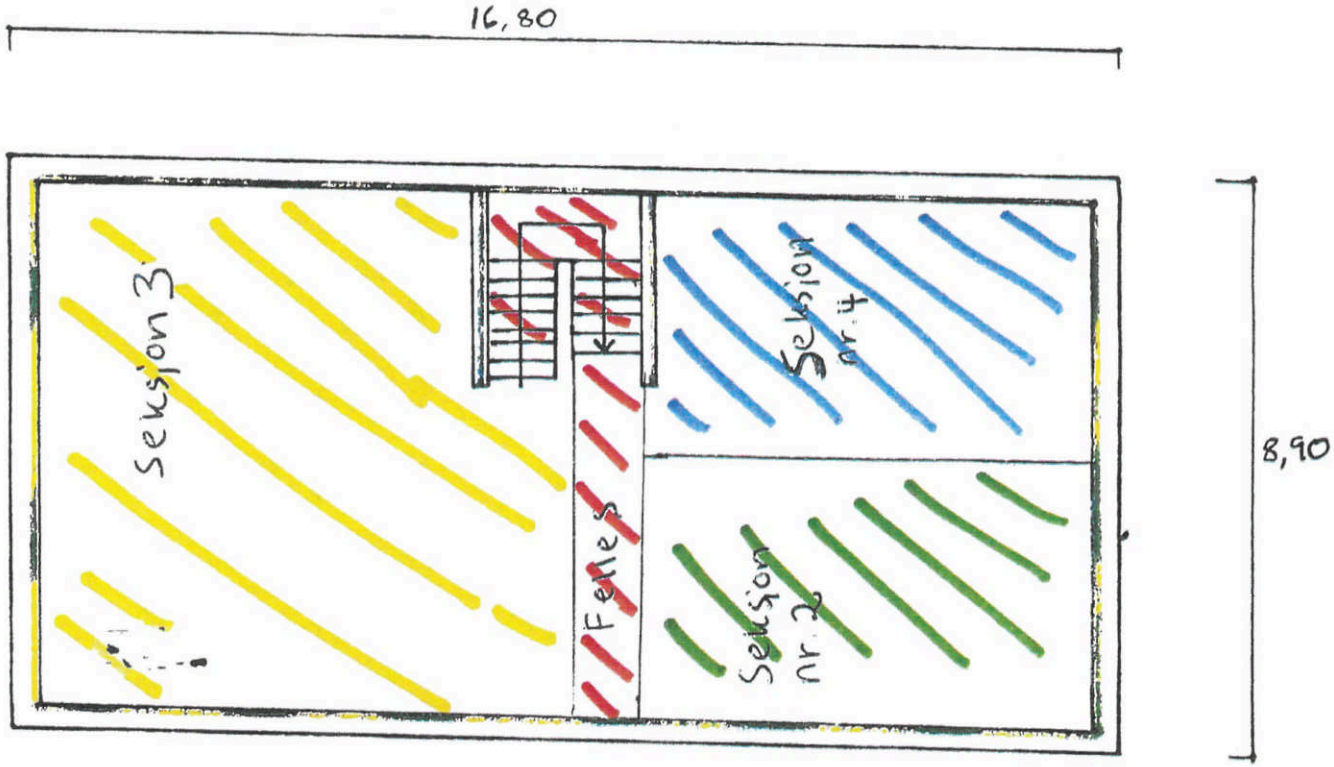
Sum tellere:	0	= nevner:	

Dato	Utsteders underskrift


Reseksjonering kjeller
Vedlegg
Kjellerplan
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 1
Snr. 1
BSnr. 1
BSnr. 2
BSnr 4
Fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/894154/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-29 14:13

Reseksjonering av fellesareal



Loft Etasje

Felles
BSnr. 2
BSnr. 3
BSnr. 4

Vedlegg 2

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
147250079	07.09.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Marcus Thranes gate 19, 1776 HALDEN
Hjemmelshaver(e):	Heidi Rønning Nilsen og Raymond Rønning etter fullmakt
Eiendom:	gnr. 66, bnr. 634, snr. 2 i Halden

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Bjørn-Andrè Hafsrød
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 66, bnr. 634, snr. 2 i Halden
Adresse: Marcus Thranes gate 19, 1776 HALDEN
Onr. 147250079

Felleskostnader / gjeld / formue 00

Felleskostnader kr/mnd 1500

Felleskostnader inkluderer Boligforsikring, vedlikehold fellesareal og utvendig

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1500

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i Berg Sparebank Polisenr Forfall 25.04.25 Betalt 45550

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Bygging av ny hovedvei/sykkelvei Marcus Thranes gate

Planlagt ca. 40 cm stripe av tomta som går med til bredere vei, ihht. plan fra Veivesenet

Eiendomsmegler Bjørn-Andrè Hafsrød | +47 99 53 34 20 | bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no
Hafsrød & Partners Eiendomsmegling AS | Storgata 2 A | 1767 HALDEN

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, med andre eieres godkjenning

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Erlend Berg Arnesen

Adresse: Stubberudveien 6A

Telefon: 90667376

Fax:

E-post: wexpmail@gmail.com

Send svar til: bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 18.09.25 / Halden

Erlend Berg Arnesen

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Bjørn-Andrè Hafsrød | +47 99 53 34 20 | bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no

Hafsrød & Partners Eiendomsmegling AS | Storgata 2 A | 1767 HALDEN

Inngående

Bankrenter	kr	120,00
Fellesavgift	kr	72 000,00
Fortjeneste investering	kr	1 462,00
	kr	**73 582,00**

Utgående

Strøm felles	kr	5 582,85
Bankgebyrer	kr	280,00
Boligforsikring	kr	32 457,00
Elektroarbeid felles	kr	4 397,48
Bytting av kledningsbord	kr	18 125,00
Diverse småkjøp	kr	4 536,66
Spyling av rør	kr	6 080,63
	kr	**71 459,62**

Resultat	**kr**	**2 122,38**

Utgående saldo pr. 31.12.2023: 70 075,43 NOK

Inngående

Bankrenter	kr	203,00
Fellesavgift	kr	72 000,00
Annet	kr	1 584,80
	kr	73 787,80

Utgående

Strøm felles	kr	6 344,07
Bankgebyrer	kr	596,00
Boligforsikring	kr	36 766,00
Høytrykkspyler felles	kr	1 558,80
Vedlikehold uteområde	kr	3 604,06
Arbeid og vekst klippe hekk	kr	5 728,00
Elektriker for installasjon av stikk ute	kr	8 485,00
Leie av lift til takspyling og takrep	kr	6 438,00
Robotgressklipper	kr	20 999,00
	kr	90 518,93

Resultat	-kr	16 731,13

Utgående saldo pr. 31.12.2024:	kr	53 344,30

Vedtekter og ordensregler til boligsameiet Marcus Thranesgate 19

(Revidert 07.10.2014)

§1. Generelt

Marcus Thranesgate 19 er et boligsameie bestående av fire boligseksjoner med lik bruksrett til fellesarealer. Hver seksjon disponerer en parkeringsplass på egen gårdsplass. Bruken av seksjonen og fellesarealer må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§2. Husmøte

Det avholdes jevnlige husmøter hvor alle sameiere plikter å møte opp. Husmøtet velger leder som sitter et år av gangen. Lederen fører sameiets regnskap og disponerer sameiets felleskonto. Husmøtet besluttet med 2/3 flertall.

§3. Felleskonto/utgifter

Fellesutgifter dekkes av sameierene med lik andel. Til dekning av fellesutgifter skal det betales månedlig a konto beløp à NOK 1500,-. Beløpet betales til sameiets konto 1105.20.87270. den 20. hver måned. Beløpet fastsettes på husmøtet og kan endres en gang i året gjeldende fra 1. januar påfølgende år.

Felleskontoen dekker felles strømutgifter og hus forsikring. Den enkelte sameier sørger selv for innboforsikring. Utgifter til vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen skal primært dekkes av felleskontoen, dersom slit er vedtatt i husmøtet.

Det skal til enhver tid være minimum NOK 10.000,- på sameiets konto til uforutsette utgifter.

§4. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, Advarsel skal gies skriftlig og opplyse om vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt jfr Eieseksjonloven §26

§5 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer påhviler sameiet og er et felles ansvar. Det er enhver sameiers oppgave å holde i orden områder i naturlig nærhet til egen bolig og andre områder som benyttes av den enkelte.

Vedlikehold innebærer snømåking, salting, gressklipping, trappevask og generelt vedlikehold. Felles dugnad bestemmes på husmøte.

§6 Vedtektsendring

Endring av disse vedtektene krever minst 2/3 av det samlede antall sameiere.

§7 Ordensregler

1. Husdyr

Vanlige husdyr som hund, katt osv kan holdes dersom naboene ikke har innvendinger. Dersom enighet ikke oppnås, bringes sakens inn for husmøte som vil foreta den endelige avgjørelsen. Båndtvang etter politivedtektene må overholdes omhyggelig. Husdyret skal holdes i bånd i sameiets området og skal luftes utenfor sameiets området. Husdyr som er sjnanse kan husmøte forlange fjernet eller la fjerne hvis eieren ikke dette etter pålegg.

2. Avfall

Det er ikke tillat å forurense sameiets eiendom. Sameier er ansvarlig for fjerning av alt avfall fra sin eierseksjon og fra fellesarealer. Det tilhører en søppelkasse til hver seksjon.

3. Trappevask

Den enkelte sameiet vasker trappen hver 4. uke i henhold til vaskeliste. Seksjonen i 1.etasje vasker fra kjeller og halvveis opp til trappen til 2.etasje. Seksjonen i 2.etaje vasker fra loftet og halvveis ned trappen til 1.etasje

4. Ro

Hver sameier plikter til å opptre forsvarlig med hensyn til støy fra egen leilighet. Det skal være stille etter klokken 23.00.

Ved ekstraordinære hendelser som oppussing, selskaper ol plikter sameier til å varsle sine naboer.

5. Diverse

Utgangsdøren skal alltid holdes låst.

Utlyset slukkes om morgenen og tennes på kvelden.

Utskriftsdato: 28.08.2025

Halden kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Marcus Thranes gate 19, 1776 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 627,44 kr
Eiendomsskatt	2 802,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 942,76 kr
Sum	**23 246,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt-bolig	0%	930800 prom	3.00	1/1	0 %	2 792,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Vanngebyr	15%	130 m3	26.84	1/1	0 %	3 489,33 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	130 m3	43.72	1/1	0 %	5 683,99 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**22 072,54 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

66/634

Halden Husnemnd,
H a l d e n.

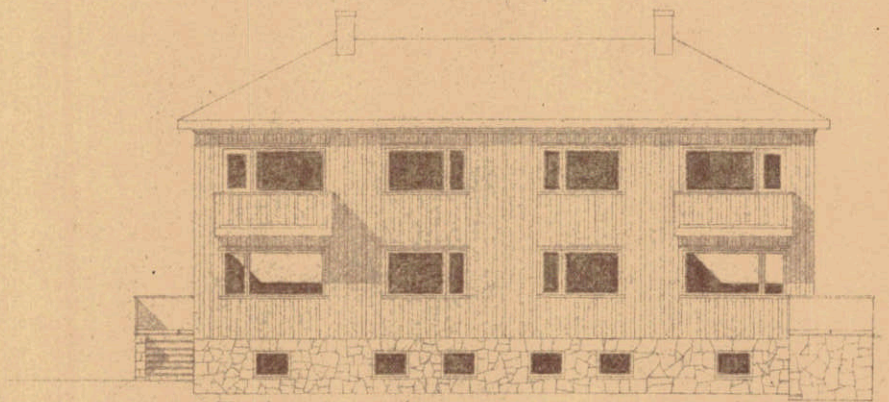
Ferdigattest.
Herved bevitnes at nybygget til Boligbyggelaget Marcus Thranes gate 19 var fullført den 1/6 1950 og kan betraktes som ferdig.

Halden byingeniørkontor 3. august 1950.

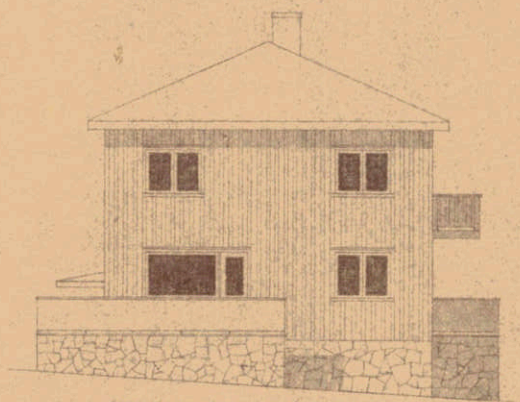
Fr. Hobell.

Halden Bygningsråd J.no. 159/1947 82/48 137/48

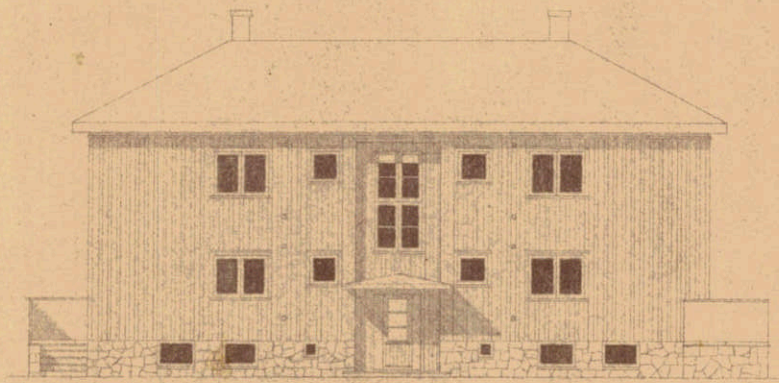
Fremlagt for Halden Bygningsråd den 23/12-1947 5/5-48 20/2-48
A. Skabell



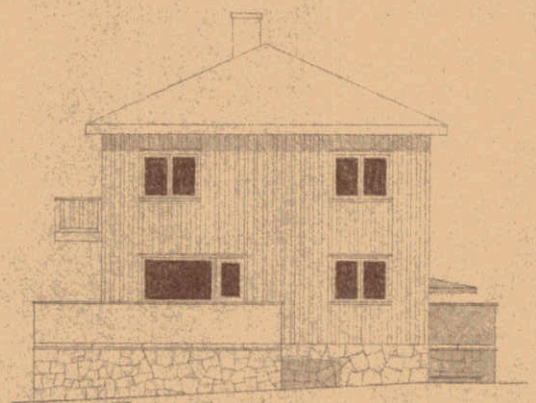
Fasade mot sydøst.



Fasade mot sydvest.



Fasade mot nordvest.



Fasade mot nordøst.

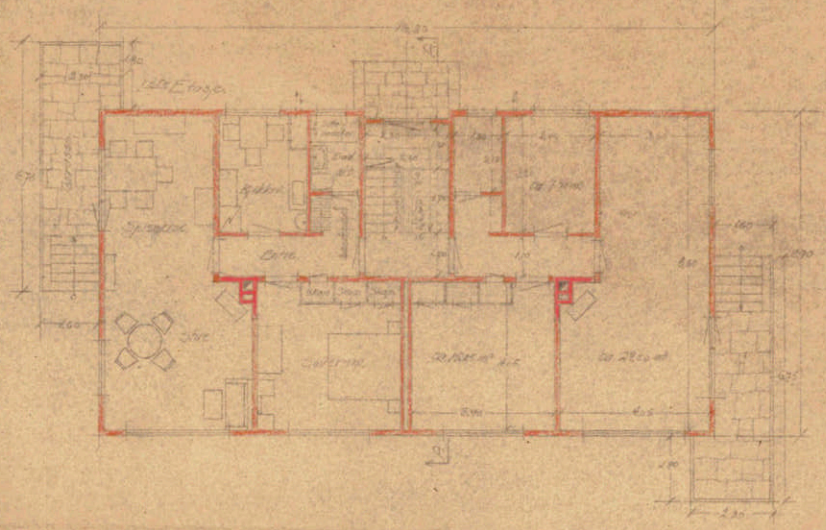
BYGGELAGET „Markus Thranes gt. 27" 19

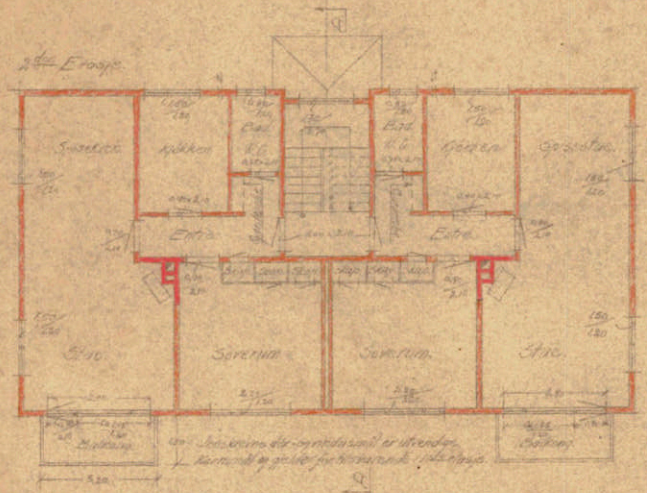
Funksjonærbolig. M. 1:100. Ragnvald Wilte

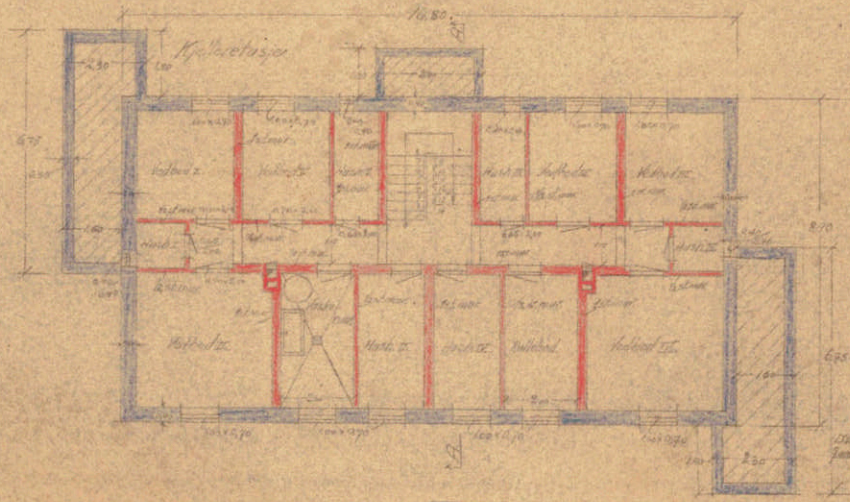
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

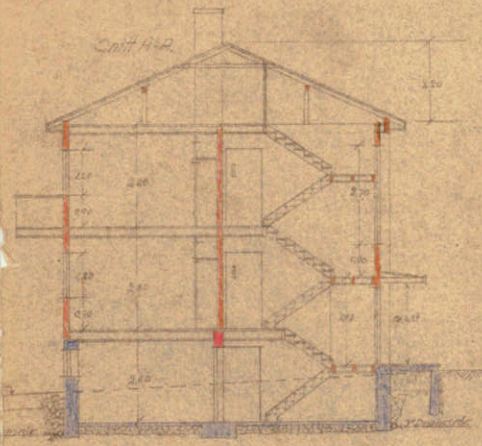
Hallen
Byggningsråd J.no. 159/1947 82/48, 157/48

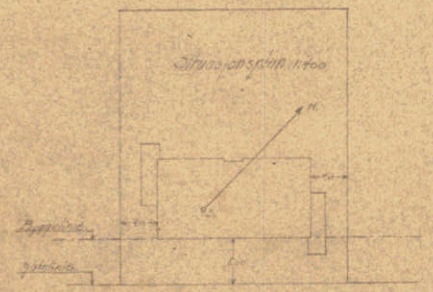
Fremlagt for Hallen
Byggningsråd den 22/12 1947 5/1948 20/2 48
L. Idebøll





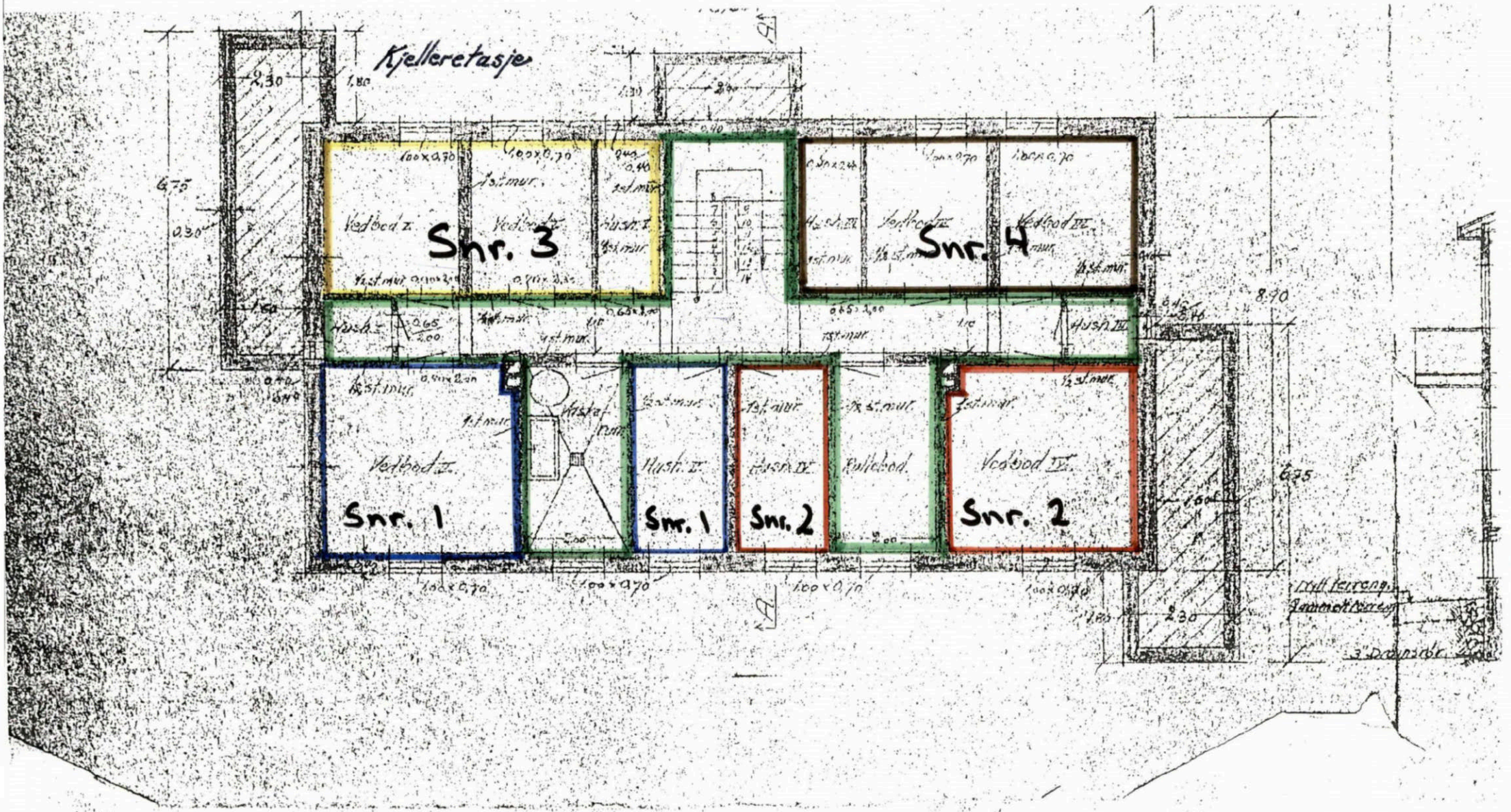


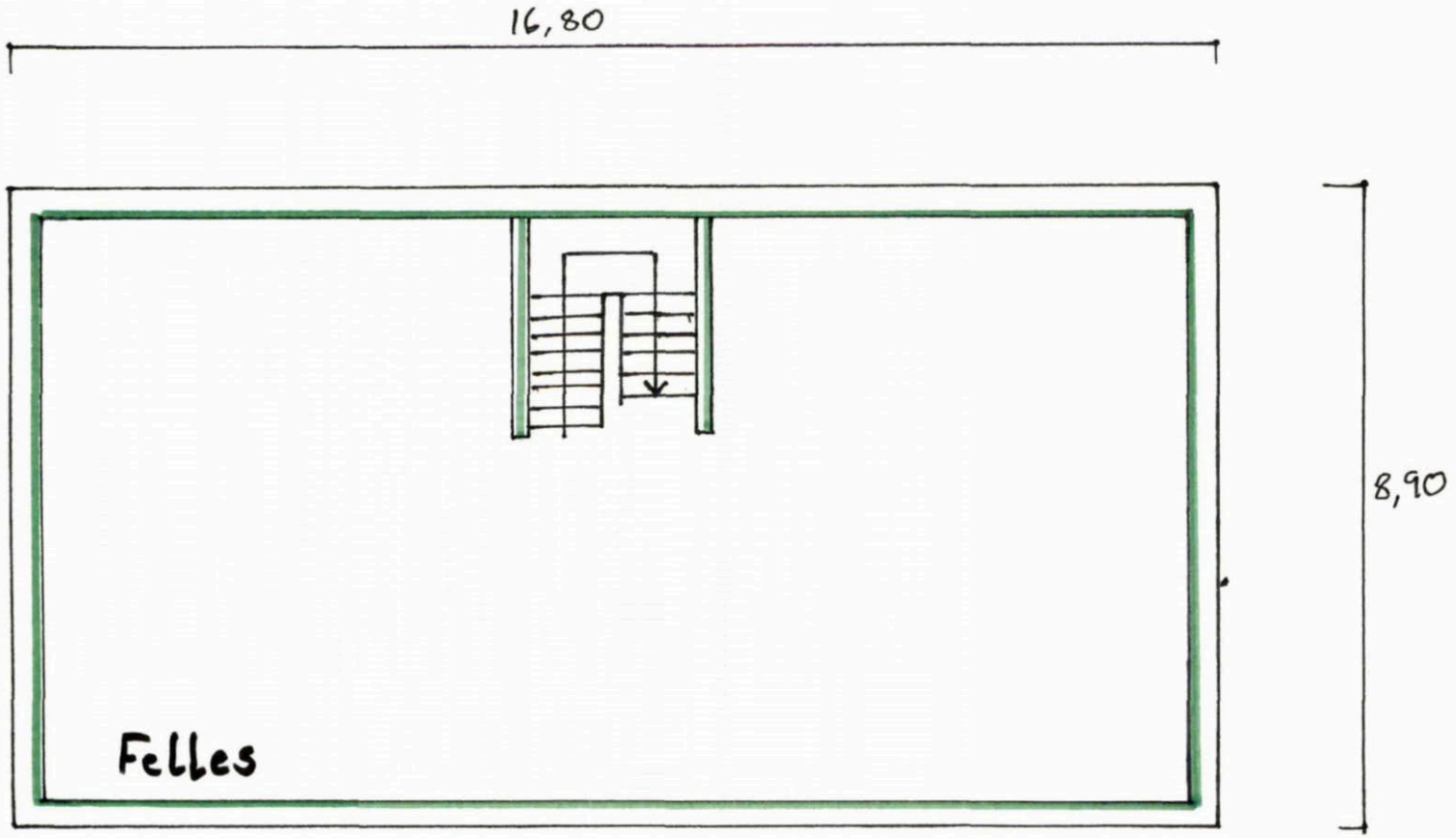




BYGGELAGET Markus Thranes gt. 27. 19.
Fremmøtebeis M. 1:100. Ragnvald Wille

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

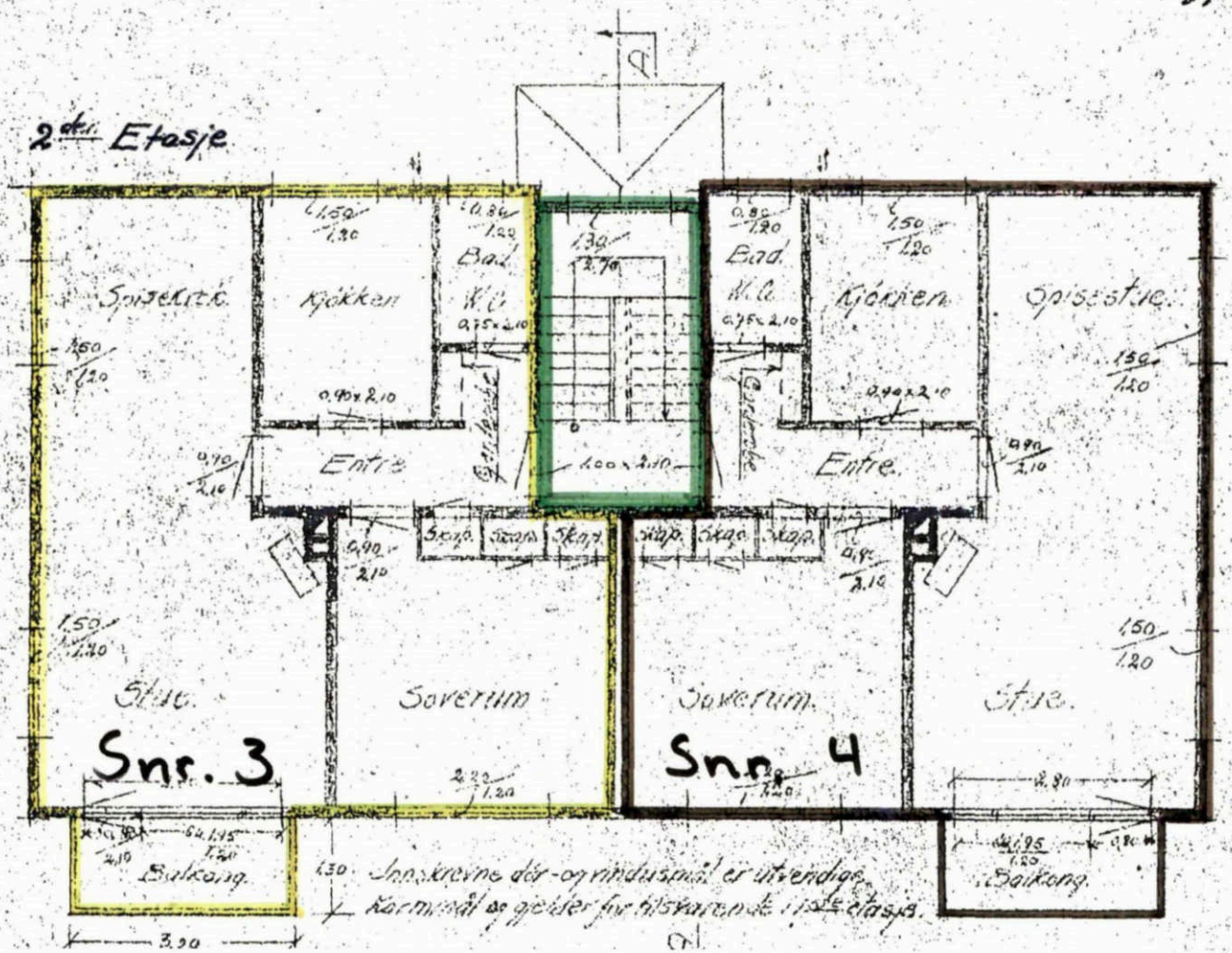

Kjelleretasje
Snr. 3
Snr. 4
Vedbod I.
Vedbod II.
Vedbod III.
Hush. I.
Hush. III.
Snr. 1
Hush. II.
Hush. IV.
Pulkebod.
Vedbod IV.
Snr. 2
Snr. 1
Snr. 2
Inngang Kjeller
3 Døra



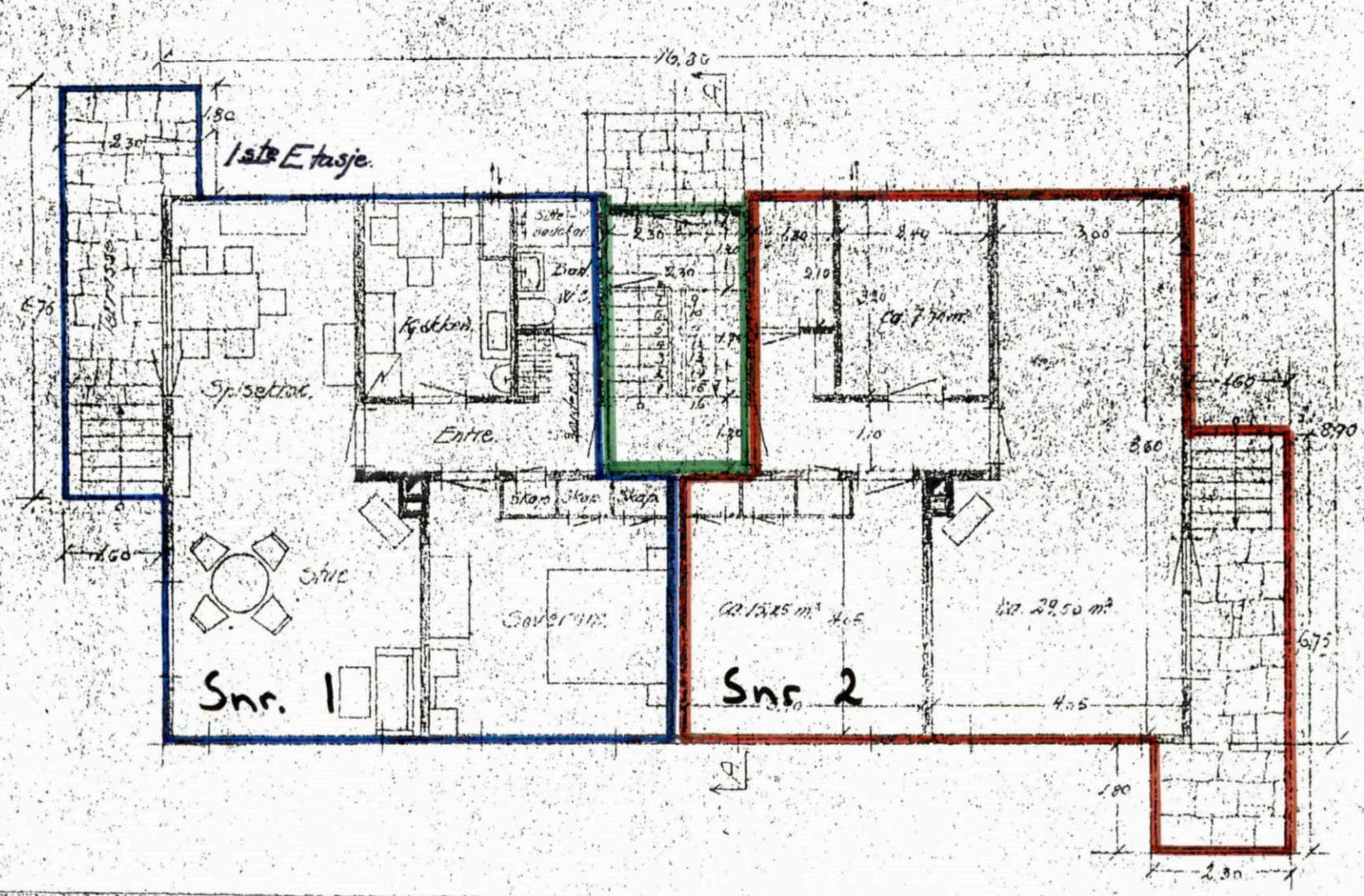
Loft Etasje

Halden
Bygningsråd J.no. 157/1947 82/48, 157/48

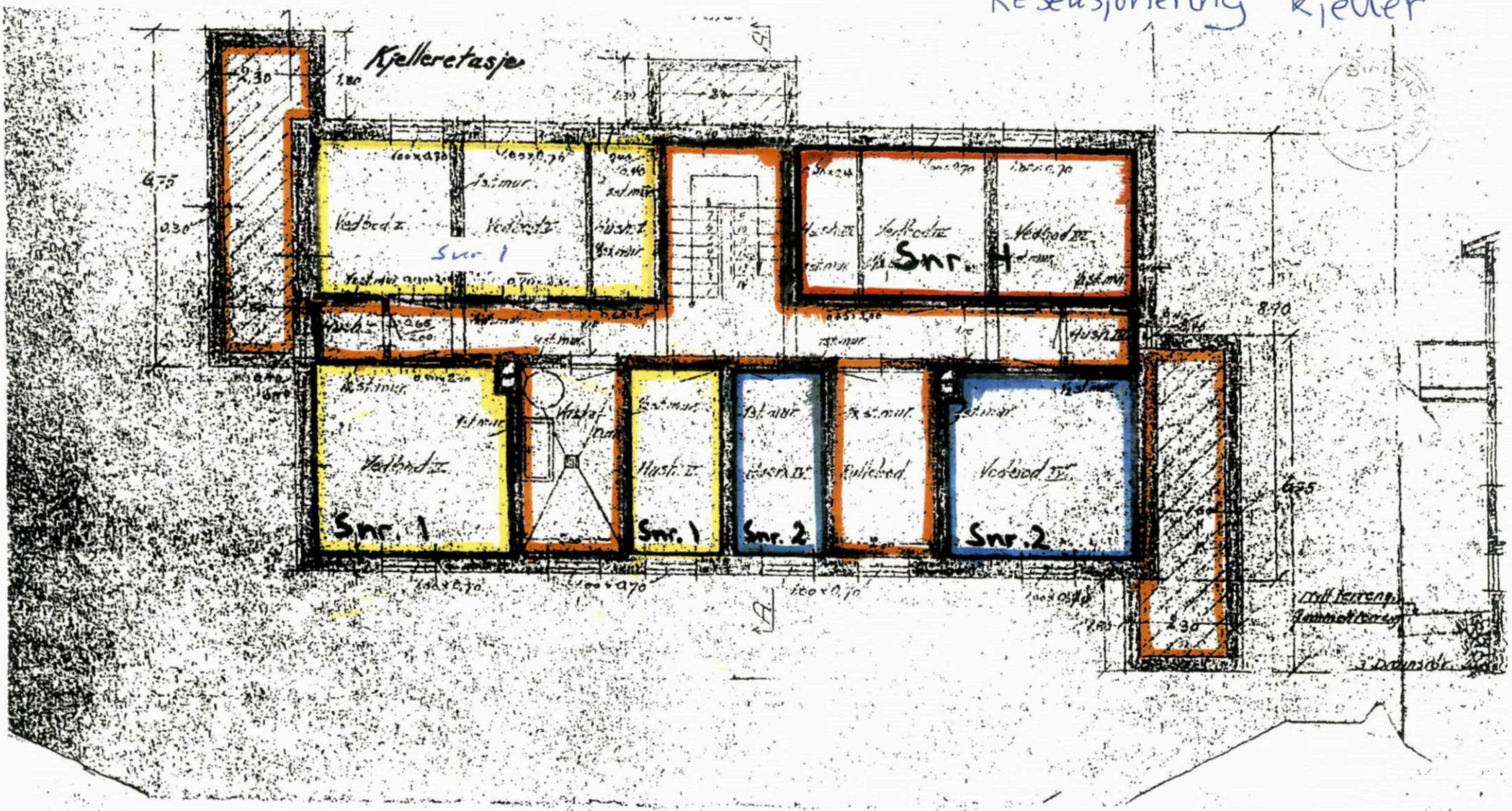
Fremlagt for Halden
Bygningsråd den 24/12 1947 5/1948 20/1 48
L. Stabell



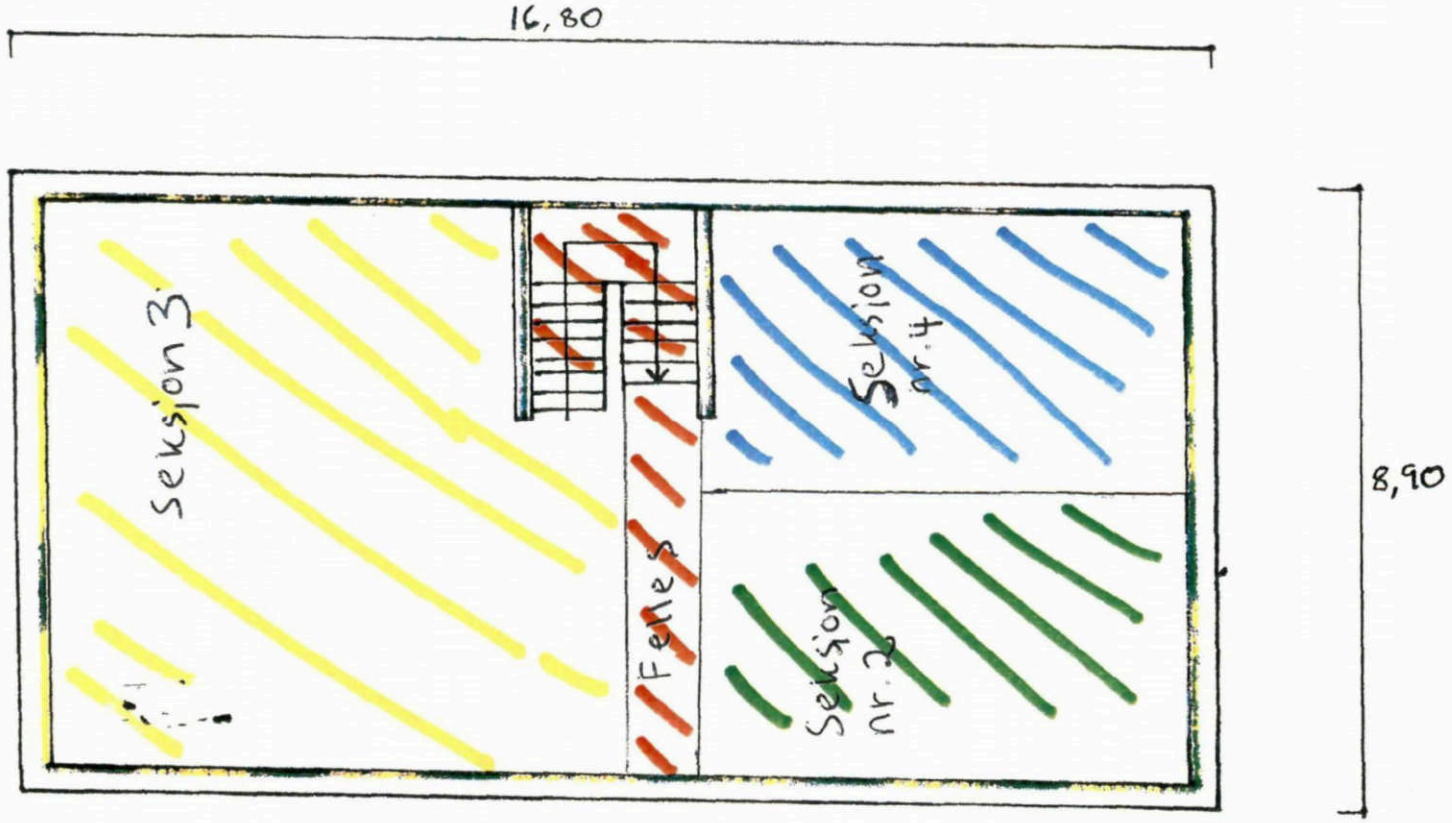
= Felles


1ste Etasje.
Spisestue.
Kjøkken
Entre
Bad
W.C.
Skap
Skap
Skap
Sofa
Sofabord
Ca. 15,45 m²
Ca. 29,50 m²
Ca. 7,74 m²
Snr. 1
Snr. 2
16,30
1,80
2,30
6,75
1,60
2,30
3,00
8,44
2,10
3,20
1,30
1,60
8,90
8,60
6,75
4,05
1,80
2,30

Reseksjonering kjeller


Kjellereitasje
Snr 1
Snr. 4
Snr. 1
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 2
Vaskerom
Fellesgang
Trappeh.
Vaskeri
Fellesgang

Reseksjonering av fellesareo



Loft Etasje

Felles
BSnr. 2
BSnr. 3
BSnr. 4

Vedlegg 2

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Seksjon 3101-66/634/0/2

Norkart
Utskriftsdato: 28.08.2025 10:15

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.05.1999	Arealmerknader	
Oppdatert dato	28.03.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	60/240	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/634, 66/634/0/1, 66/634/0/2, 66/634/0/3, 66/634/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/634, 66/634/0/1, 66/634/0/2, 66/634/0/3, 66/634/0/4
Seksjonering Reseksjonering	16.10.2012 16.10.2012	J123/12	Tinglyst 19.09.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØNNING UNN ANNI F170357*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Osbekkgata 1 1776 1776 HALDEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Marcus Thranes gate 19	H0101	66/634/0/2	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Marcus Thranes gate 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145044375		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145044375: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	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	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Marcus Thranes gate 19	H0101	66/634/0/2	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	0	0	0	0	0	0
H01	2	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 66/634

Bruksnavn	MARCUS THRANESGT. 1	Beregnet areal	1213.2
Etablert dato	13.06.1947	Historisk oppgitt areal	1208
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

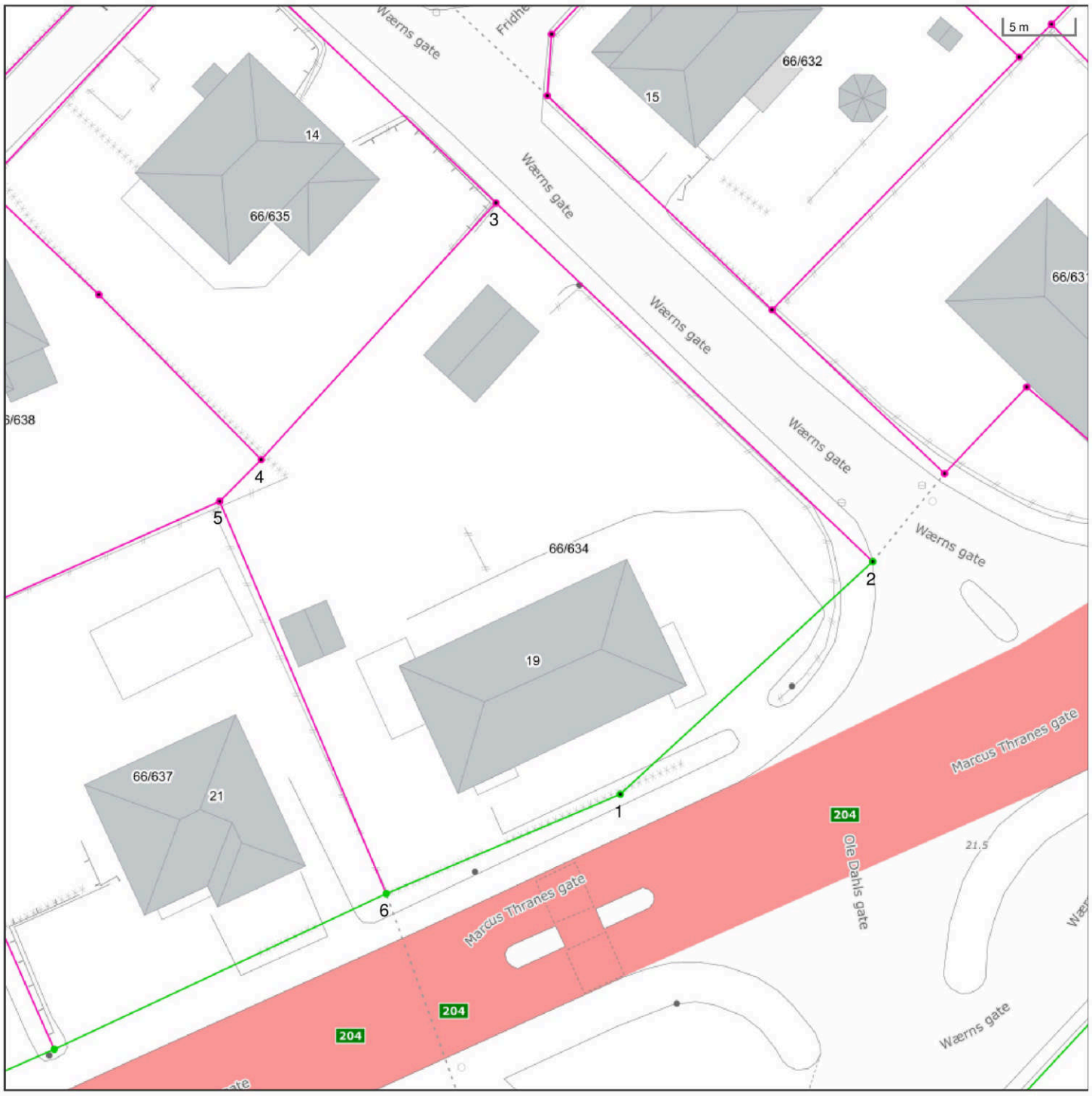
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556569	636135		Ja	1213.2	

Utskriftsdato: 28.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3101 - 66/634//2



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 213,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556569	**Øst**	636135	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556551,143	636146,013	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,97	
2	6556568,193415	636163,269945	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,26	
3	6556592,54	636135,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,75	
4	6556573,84	636119,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,57	
5	6556570,79	636116,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,16	
6	6556543,545	636129,728	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	30,08	

Tirsdag den 22. april 1947 blev en lovlig kart- og oppmålingsforretning avholdt over tomt nr. 17 av mtr. nr. 923, Ole Dahls lökke. Tomten har også betegnelsen Markus Thranesgt. 19.

Forretningen er rekvirert av Halden Arb. Handelsforening v/k. Carlsen.

Forretningen administreres av undertegnede.

Kartvitne var Harris Nilsen.

Alle vedkommende var varslet etter berammelsen.

Ved forretningen mötte for Halden Kommune ass. ing. Björn Björnstad, for Haldens Arb. Handelsforening A. Christoffersen, samt eieren av tomt nr. 20 Olef. Svendsen.

Tomtens grenser måler i meter: mot nord til tomt nr. 21 og 18 : 29.11 - mot öst til kant reg Warnsgt: 36.17 - mot syd til kant reg Markus Thranesgt: 24.26 - 17.97 og mot vest til tomt nr. 20 : 30.16.

Arealet utgjör 1208,2 m²

Nordretningen avsatt etter hovedkartet.

Forretningen hermed avsluttet.

A. Halvorsen.

Harris Nilsen

BYINGENIØREN

Bj. Björnstad

For oppmålingen
Kr. 35.- femogtredve kr.

Halden Bying. J. No. 6 317
Oppmåling 1947.

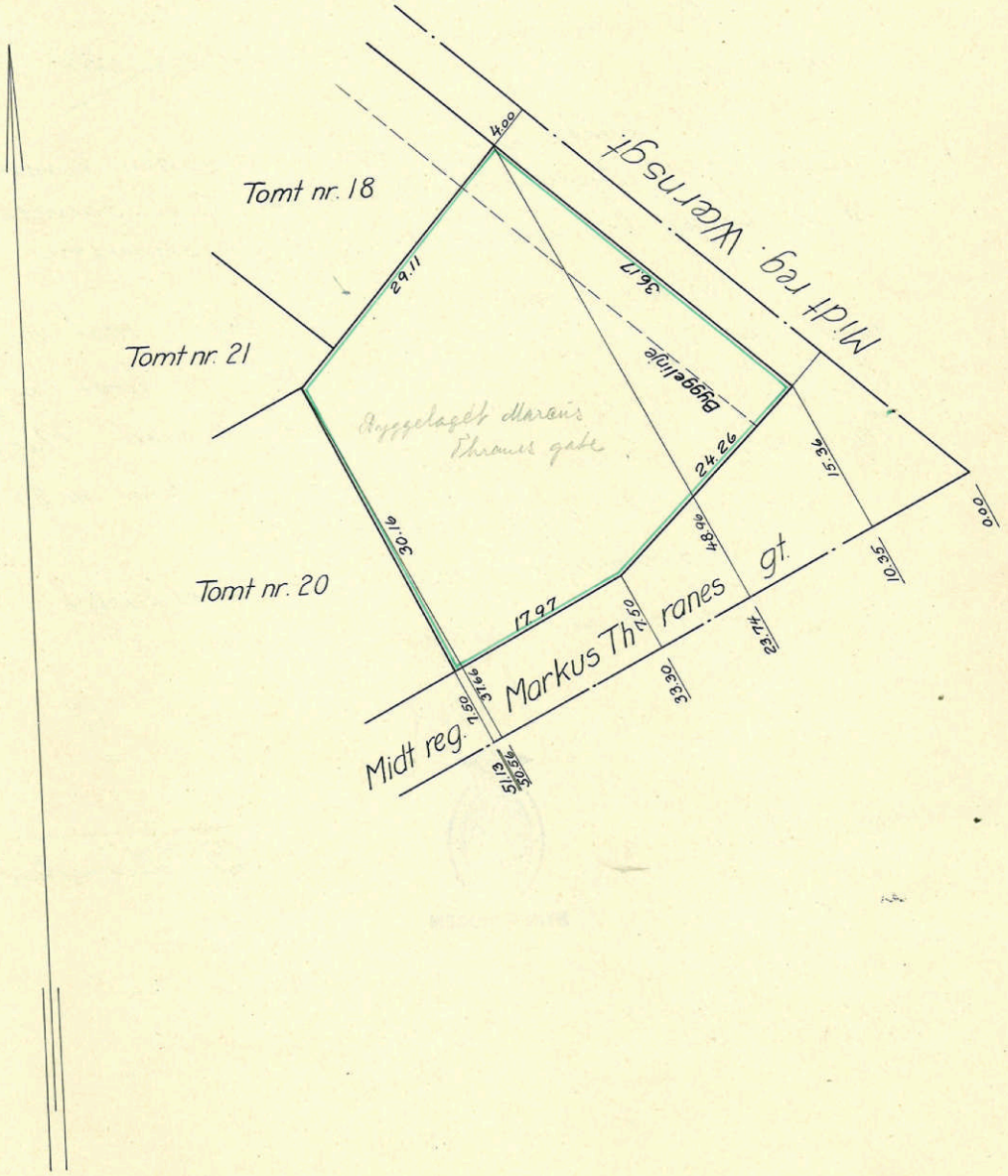
KART

over

tomt nr. 17 av mtrnr. 923, Markus Thranesgt. 19.

M = 1:500

Areal = 1208.2 m²



Statens vegvesen

PLANBESTEMMELSER DETALJREGULERINGSPLAN



Rv. 204 Sykkeltiltak Rødsveien/Marcus Thranesgate

PlanID: G-698

Halden kommune

Region øst
Moss kontorsted
Oktober 2024

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Rv. 204, Rødsveien – Marcus Thranes gate, sykkeltiltak"

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	15.12.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	Planendring 28.11.2024
Dato for kommunestyrets vedtak:	

§1 Planens avgrensing

Planområdet er på reguleringskartet, datert 09.01.2017, og sist revidert 08.11.2024, vist med reguleringsplangrense. Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

§2 Reguleringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 12-5

1. **Bebyggelse og anlegg**
   - ***Boligbebyggelse (B1 - B28)***
   - ***Hotell/ overnatting (HO1-2)***
   - ***Bensinstasjon/ vegserviceanlegg (BV1)***
   - ***Sentrumsformål (SF)***
   - ***Offentlig eller privat tjenesteyting (T)***

2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
   - ***Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, f_KV3, f_KV4)***
   - ***Fortau (o_FO1 – o_FO15)***
   - ***Torg (o_TO1 – o_TO2)***
   - ***Gang/- og sykkelveg (o_GS1 – o_GS8)***
   - ***Gangveg (o_GG)***
   - ***Sykkelanlegg (o_SA1 – o_SA5)***
   - ***Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1 – o_AVG37)***
   - ***Holdeplass/ plattform (o_HPP1 – o_HPP7)***
   - ***Leskur/plattformtak (o_LPL)***
   - ***Parkeringsplasser (o_PP1)***

3. **Grønnstruktur**
   - ***Turveg (o_TV1 – o_TV2)***
   - ***Friområde (o_FRI1 – o_FRI2)***

***§3* Hensynssoner,** jfr. plan og bygningsloven § 12-6

a) Sikringssoner - *Frisikt (H140_1 – H140_27)*

c) Særlig hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- og kulturmiljø – Hensyn *grønnstruktur (H540)*

***§4* Bestemmelsesområder,** jfr. plan og bygningsloven § 12-7

Anlegg og riggområde (#1 - #18)

§5 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

5.1 Kulturminner

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

5.2 Forurenset grunn

Dersom det ved anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jfr. Forurensingsloven §7.

5.3 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler, som er vist med piler på plankartet, er retningsgivende. Ved en eventuell justering må det dokumenteres at adkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, og at siktforhold blir ivaretatt.

5.4 Frisikt

I området mellom avkjørselspil og frisiktslinjer tillates ikke sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates. Trær innenfor siktsonen skal stammes opp til minimum 2,5 meter. Ved beskjæring av hul eik skal en fagkyndig person kontaktes for råd om tiltak.

Frisikt for avkjørsler markert med pil på plankartet skal være 4x45 meter mot riksvegen og fylkesvegen samt 3x35 meter mot sykkelvegkanten

5.5 Støy

Det vil tilbys fasadetiltak for boliger som har over L_{den} 65 dB på fasaden og samtidig har over $L_{pAeq24h}$ 38 dB innendørs i rom til støyfølsomt bruk. Støynivået skal bringes ned til $L_{pAeq24h}$ 35 dB etter tiltak. Dette gjelder kun for boliger bygget før teknisk forskrift trådte i kraft i 1987. Boliger som tidligere har fått støytiltak iht. støyretningslinjen T- 1442 og/eller forurensningslovens kap. vedr. støy tilbys ikke støytiltak.

Det vil ikke bli vurdert nye støytiltak for utendørs oppholdsarealer.

Det tillates inngrep i eksisterende støyskjermer for anlegg av trafikkområdet med tilhørende konstruksjoner.

5.6 Eiendomsgrenser
Mindre endringer i skråningsutslag innenfor områder regulert til annen veggrunn, offentlig grøntareal (o_AVG) vil kunne skje som følge av utforutsette forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget. Areal som ikke blir brukt til vegformål, kan gå tilbake til opprinnelig formål.

5.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Ved opparbeiding av trafikkområde kan det foretas mindre endringer av grensene mellom de ulike trafikkformålene. Bredde på grøntrabatten mellom vei og sykkelvei kan likevel ikke endres slik at etablering av tre-, busk-, staude- og gressplanting vanskeliggjøres på strekningen mellom Rødsveien 53 (profil 0) og Oscar Borgs plass (profil 1130). Det tillates avvik fra regulert støttemur på 1 meter.

5.8 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg, slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.9 Eksisterende trær som skal bevares
Hule eiker, vist i plankartet som «Regulert tre», skal bevares.

Før arbeidet igangsettes skal bevaringsverdige trær beskyttes og sikres. Arbeidet utføres med bistand fra godkjent arborist eller annen fagperson med relevant kompetanse. Området rundt eikene, minst 5 meter radius fra trærne, må tas hensyn til samt sikres mot inngrep som kan skade rotsystemet eller endre grunnvannsforholdene i nærområdet.
Gravearbeid nærmere enn 5 meter kan tillates dersom det gjøres spesielle tiltak for å ivareta trærnes stabilitet og evne til å ta opp vann og plantenæringsstoffer. Graving innenfor 5 m radius skal skje med eksempelvis vakumsuging, luftspade eller håndgraving. Røtter må eventuelt skjæres over med sag for å få rene snitt.

5.10 Naturmangfold
Ved felling av den hule eika som tillates felt på eiendom 66/683, skal stammen deles i så få og store deler som mulig. Arbeidet skal gjøres i samråd med en fagkyndig for å kunne vurdere egnet lokalisering av stammen. Det skal gjenplantes minimum en ny eik innenfor planområdet som erstatning for treet som felles.

5.11 Anleggsperioden, dokumentasjonskrav
<u>Geotekniske forhold</u>
Resultatene fra geoteknisk undersøkelse skal innarbeides i de tekniske løsningene og legges til grunn i byggeperioden.

<u>Faseplan/trafikksikring</u>
Det skal utarbeides detaljerte faseplaner for omlegging av trafikk samt vurdering av trafikksikkerhetstiltak. Planen skal redegjøre for kjøreruter for ordinær- og anleggstrafikk. Den skal også redegjøre for nye ruter for kollektivtrafikk og vurdere behovet for økt andel kollektivtrafikk. Planen skal redegjøre for alternative traseer for gående og syklende.

Plan for ytre miljø (YM –plan)
Det skal utarbeides en plan for ytre miljø (YM- plan) som skal beskrive hvordan forhold knyttet til ytre miljø skal vurderes og håndteres i den videre prosjekteringen og anleggsperioden. Planen skal beskrive tiltak for beskyttelse av omgivelsene mot forurensing, støy, vibrasjoner og skade samt andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Rigg- og marksikringsplan
Planen skal utarbeides i samarbeid med arborist, biolog eller annen relevant fagperson og skal vise anleggsgrenser, verdifulle/ spesielle områder/ soner samt trær som skal bevares. Hule eiker som skal bevares skal skjermes med fysiske tiltak. Det skal utarbeides detaljplan for hvordan trærne skal skjermes. Svartlistede arter skal markeres. Den skal også redegjøre for hvilke områder som skal sikres og hvilke områder som skal istandsettes etter anleggsperioden er ferdig. Masser innenfor områder som er identifisert med uønskede arter skal håndteres slik at spredning hindres.

Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei
For tiltak som berører fv. 104 Rødsveien, skal byggeplan godkjennes av Østfold fylkeskommune før tiltak kan igangsettes.

§6 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse (B1 – B28)
Feltene B1 - B6, B8 - B14 og B15 – B28 er uteområder for eksisterende boligbebyggelse. Feltene kan ikke bebygges. I feltene B1-10 og B15 tillates oppført gjerder inntil 1,5 meter høyde mot veien. Eventuelle gjerder skal oppføres i tre og skal planlegges og utformes helhetlig, i samråd med kommunen, for hele kvartalet samlet. Plassering, materialvalg, høyde, form og farge må være godkjent av bygningsmyndigheten før tiltaket kan gjennomføres. Alternativ til tregjerde er flettverksgjerde med vegetasjon mot veien. Gjerder og vegetasjon må ikke hindre sikt i avkjørsler og kryss. Boligtomtene kan beplantes og for øvrig benyttes til uteopphold på vanlig måte. Unntak fra dette er arealer under hensynssoner hvor det er angitt særskilte restriksjoner, jf. § 17, 18 og 5.9.

For forbedring av støyforhold på uteareal tillates etablert støyskjerm/voll mot vei i feltene B3, B5, B6 samt B10 og B15. Skjermingstiltak skal planlegges og utformes helhetlig for hele strekningen mht. plassering, høyde, materialvalg, farge og detaljering. Eventuelle støyskjermer/voller skal planlegges i kombinasjon med beplantning slik at de fremstår grønnere og mer avdempet mot omgivelsene. Tiltaket er søknadspliktig og skal være godkjent av kommunens bygningsmyndighet før gjennomføring. En eventuell etablering skal gjøres samtidig for eiendommene Rødsveien 51 og 49 og Glenneveien 2. Tomtene Rødsveien 43-47 krever også samtidig gjennomføring.

I felt B14 tillates oppført garasje med bruksareal (BRA) på inntil 50 m^2 med maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3 og 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform og øvrig utforming/materialbruk og farge skal tilpasses bolighuset.

I felt B7 og B15 tillates oppført enebolig eller tomannsbolig med garasje. Tillatt grad av utnytting er maks 30 % BYA. Boligbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. I felt B7 tillates kun saltak, mens det i felt B15 tillates både saltak og valmet tak. Takvinkel og materialbruk skal tilpasses nabobebyggelse. For garasje gjelder samme bestemmelser som for felt B14. Det skal avsattes to parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt (inkl. evt. garasjeplass).

§7 Bebyggelse og anlegg - Hotell/ overnatting (HO1 – HO2)

Området skal benyttes til adkomst og uteanlegg for hotellvirksomhet.

§8 Bebyggelse og anlegg - Bensinstasjon/ vegserviceanlegg (BV1)
Felt BV1 er adkomst og uteanlegg til bensinstasjonen/vegserviceanlegget.

§9 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål
Formålet omfatter utearealer til eiendommen 62/508. Bestemmelser i «Sentrumsplan for Halden 2017-2029», vedtatt 9. mars 2017, gjelder for området.

§10 Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting
Formålet omfatter utearealer til eiendommen 62/504. Bestemmelser i «Sentrumsplan for Halden 2017-2029», vedtatt 9. mars 2017, gjelder for området.

§11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg, kjøreveg, fortau, torg, gang/- sykkelveg, gangveg, sykkelveg, samt bussholdeplasser med lehus skal opparbeides som vist på plankartet og i samsvar med tekniske planer som følger plansaken. Løsninger i tekniske planer for strekningen mellom Oscar Borgs plass (profil 1090) og Busterudgata (profil 1420) er retningsgivende, men må justeres iht. regulerte bredder og løsning på Oscar Borgs plass. Langs kjørebaner i Marcus Thranes gate skal det benyttes platekantstein i granitt og renner med minimum 2 rader storgatestein.

§§12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg (KV1 – o_KV2, – f_KV3 – f_KV4)

§12.1. o_KV1, adkomstforhold og endret vegmønster.
a) Blomsterveien ved profil 50 skal opprettholde dagens situasjon med gjennomkjøring forbudt. Etter adkomst til eiendom 62/574 til rv. 21 blir den resterende Blomsterveien gang-/sykkelveg (o_GS3).
b) Adkomst til eiendom med gnr 62 /bnr 589, Rødsveien 52, stenges fra riksvegen til å kun få adkomst fra Blomsterveien.
c) Det skal bygges forbikjøringslomme i vegprofil 195 – 240 til Glenneveien.
d) Rødsveien, ved vegprofil 260 stenges for gjennomkjøring. Etter adkomst til eiendom 61/105 til o_FO5 blir den resterende Rødsveien gang-/sykkelveg (o_GS4).
e) Adkomst til eiendom med gnr 61 /bnr 103, Rødsveien 43, og gnr 61/ bnr 102, Rødsveien 41, stenges fra riksvegen til å kun få adkomst fra Solveien. Ny adkomst til eiendom gnr 61/ bnr 103 er vist med avkjørselspil.
f) Adkomst til eiendom 62/545 flyttes mot sør og har adkomst via o_KV2.
g) Ringveien ved vegprofil 340 stenges for gjennomkjøring. Etter adkomst til eiendom 62/545 til o_FO6 blir den resterende Ringveien gang-/sykkelveg (o_GS5).
h) Grusvei (o_TV1) til Rød Herregård saneres og flyttes fra vegprofil 360 til vegprofil 400.
i) Adkomst til eiendom med gnr 62/ bnr 471, Marcus Thranes gate 40, stenges fra riksvegen til kun å få adkomst fra Rødsveien.
j) Fridheimveien stenges for gjennomkjøring ved vegprofil 1385. Vegen får utkjøring via Forstrøms vei. Resten av Fridheimveien skal benyttes som gang-/ og sykkelveg (o_GS8). Fridheimsveien kan ikke stenges før påkobling til Forstrømsvei.

§12.2. o_KV2 er en offentlig veg og gir adkomst til eiendom gnr 62/ bnr 545.

§12.3. f_KV3 skal tilpasses nytt veganlegg og er felles veg for gnr 66/ bnr 661, gnr 66/ bnr 662, 66/ bnr 607, gnr 66/ bnr 607/1 og gnr 66/ bnr 607/2.

§12.4. f_KV4 er en felles veg for gnr 66/ bnr 844, gnr 66/ bnr 845.

§12.5. KV5 er en privat veg og skal gi adkomst til kjelleretasje på eiendommen 62/482. Vegen skal tilpasses nytt veganlegg i Marcus Thranes gate.

§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Torg (o_TO1 – o_TO2)
Områdene avsatt til offentlige torg skal opparbeides med stort innslag av grønt og trær.

§14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1 – o_AVG37)
Områdene o_AVG1 – o_AVG31 og o_AVG33 – o_AVG37 kan brukes til grøft, skulder, snødeponi samt skråningsutslag. Det tillates å oppføre armatur, støttemur, rekkverksrom samt beplantning innenfor områdene. Annen veggrunn skal revegeteres og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner/frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

Område o_AVG32 kan brukes til skulder, snødeponi samt skråningsutslag. Det er tillatt å oppføre ny armatur innenfor området. Sikkerhetsbeskjæring samt kroneavlastning av hul eik tillates og skal gjøres i samarbeid med en fagkyndig person.

Områdene avsatt til grøntareal skal opparbeides etter teknisk plan, Beplantningsplan tegning O001, datert 21.12.2018, som følger plansaken. Mellom Fridtjof Nansens gate og Oscar Borgs plass skal rabatten mellom kjørevei og sykkelvei ha busker og/eller lav staudebeplantning. Mellom Oscar Borgs plass (profil 1160) og Reissigers plass (profil 1390) tillates også steinsetting med naturstein i rabatten mellom kjørevei og sykkelvei. Grøntarealene skal ferdigstilles senest innen ett år etter at tiltaket er åpnet, avhengig av årstid.

§15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Holdeplass/ plattform (o_HPP1, o_HPP4, o_HPP5 og o_LPL)
Innenfor områdene o_SH1, o_SH4, o_SH5 og o_SH8 er det tillatt å oppføre lehus samt sykkelstativ. Dette skal ikke oppføres på en slik måte at det vil være til hinder for gående eller syklende.

§16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Parkeringsplasser (o_PP1)
For området vist som parkeringsplasser «o_PP1» skal det opparbeides offentlige parkeringsplasser med adkomst fra Ole Dahls gate.

§17 Grønnstruktur –- Turveg (o_TV1 – o_TV2)
Turvegene skal tilpasses mot o_FO6 samt opparbeides med grusdekke i 3 meters bredde. Eksisterende gangtraseer til Rød herregård skal ivaretas.

§18 Grønnstruktur –- Friområde (o_FRI1 – o_FRI2)
Formålet omfatter grøntområder mot Rød Herregård. Området kan ikke bebygges.

§19 Hensynssoner - Sikringssoner, Frisikt (H140_1 – H140_27)
I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates. Trær innenfor siktsonen skal stammes opp til minimum 2,5 meter. Arbeidet skal gjøres i samarbeid med godkjent arborist eller annen fagperson med relevant kompetanse.

§20 Bestemmelsesområder – Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1 - #18)
Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til lagerplass, kjøreareal, parkering, deponi, riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Anlegg- og riggområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

a) Innenfor #11 kan det i tillegg oppføres midlertidige brakkerigger, midlertidige verksted- og lagerbygninger, kjøre- og parkeringsarealer, tekniske anlegg m.m. Området skal etableres på duk for å bevare underliggende grunn. #11 skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddig og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene. Ved opphør av #11 skal området ryddes og opparbeides med lekeapparater i samme stand som før området ble tatt i bruk, dette etter avtale med Halden kommune.

b) Ved opphør av #1 - #10 samt #12 - #18 skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand eller etter avtale med berørte grunneiere.

c) Bestemmelsene om de midlertidige anleggsområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt. Etter at anlegget er ferdig og senest 1 år etter at anlegget er åpnet for trafikk, skal områdene være satt i stand og tilbakeført til arealbruksformålet.

d) Eksisterende reguleringsplan skal gjelde som underformål for områdene avsatt til anlegg- og riggområde, med unntak av der hvor det reguleres inn nye formål, jfr. §6 – 8.

§21 Rekkefølgebestemmelser
Ved igangsettelse av tiltaket skal det foreligge en plan for overvannshåndtering som skal være godkjent av Halden kommune. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt og naturbaserte løsninger skal prioriteres. Rapportene *Klimaprofil for Østfold* og *Klimapåslag for korttidsnedbør* skal legges til grunn for dimensjoneringen.
Oscar Borgs plass skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Utarbeidet av Hjellnes Consult as for Statens vegvesen Region øst.

Statens vegvesen
Region øst
Ressursavdelingen
Postboks 1010 Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER
Tlf: (+47 915) 02030
firmapost-ost@vegvesen.no

vegvesen.no

Trygt fram sammen

Vedtekter for Stangeløkka.

A. Blokkbebyggelse.

1. På parsellene 13, 17, 19, 23, 24, 26, 27, 28 skal oppføres blokker i mur eller armert betong.

2. Samtlige blokker innredes for vanlig boligbebyggelse. Plasering og størrelse er vist på planen.

3. På parsell 24 kan der i blokkens underetasje innredes en butikk.

4. På parsell 66 skal oppføres en forretningsgård. Plasering og størrelse er vist på planen.

5. Parsell 30 er avsatt til herredshus for Berg kommune.

6. Etasjeantallet er angitt på planen. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapping fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i m. 1 : 500.
Blokkene på parsellene 13-28 skal ha ens takform og takvinkel.

7. Garasjer plaseres som vist på planen.

8. Parsell 18 er fellesområde for beboerne av parsellene 13, 14, 15, 16, 17; tilsvarende er 21 fellesområde for 19,20,22,23 og 25. For 24;26,27 og 28. På disse fellesområder kan oppføres lekestue (uværsskur) for barn, og eventuelle hobbyrom.

9. Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

10. Det oppsettes fellesantenne for hver bygningsblokk.

11. Det skal anordnes søppelnedkast i hver blokk, godkjent av bygningsrådet. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

12. Blokkene skal gis samstemt material- og fargebehandling, som skal godkjennes av bygningsrådet.

13. Særskilt takplan (med oppriss) må innsendes til bygningsrådet med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

14. Gjerde tillates ikke oppsatt mellom blokkparsellene. Mot offentlig vei kan anbringes lave hegn av levende vekster.

15. Planering og beplantningsplan for blokkparsellene (med fellesområde) i minst m. 1 : 200 skal foreligge sammen med bygningstegningene og godkjennes av bygningsrådet.

B. Villabebyggelse.

16. Våningshusene oppføres i tre, betong eller mur.

17. Planen angir bebyggelsens plasering i forhold til de regulerte veier, tomte- og eiendomsgrenser. Likeledes er angitt etasjeantall.
Bygningens form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.

18. Størrelsen av hvert enkelt hus i villa- og rekkebebyggelsen kan være opptil 11 % av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m2.

19. Garasjer skal være ildfaste, i størrelse ikke over 25 m2.

20. Tørkeplassens plasering og eventuelle innhegning ved pergola eller lign. skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder plasering av utvendige søppelkasser.

21. På fellesarealet innregulert i en villagruppe kan oppføres lekestue eller lign. for barn.

22. Mot regulert vei oppsettes gjerde med en høyde ikke over 1,oo m. utført etter godkjenning av bygningsrådet. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerde skal stå, etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, eventuellt settes forstøtningsmur hvor dette er påkrevet. For porter gjelder samme høydebestemmelser som for gjerder. Selve utførelsen kan imidlertid her varieres, men skal godkjennes av bygningsrådet.

23. Fargen på hus, garasjer etc. og gjerde med port skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Generelt.

24. Innenfor de på planen viste parkarealer (bortsett fra de i punkt 8 og punkt 21 nevnte fellesarealer) kan anlegges barnehager eller lign. etter nærmere forslag.

25. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet fabrikk, industrielle anlegg bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o.l. Anlegg, virksomheter eller foretagender som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende er også forbudt. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av bygningsrådet etter innhentede uttalelser fra skjønnhetsråd, brannstyre og helseråd.

26. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

27. Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter punkt 2-10 og 16-22 innenfor bygningslovens ramme. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven.

Utskriftsdato: 28.08.2025

Halden kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	634	Festenr.		Seksjonsnr.	2

BruksenhetId	237859494	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145044375	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marcus Thranes gate 19, 1776 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
25.02.2015	Tilsyn	24.08.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237859494

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Halden kommune

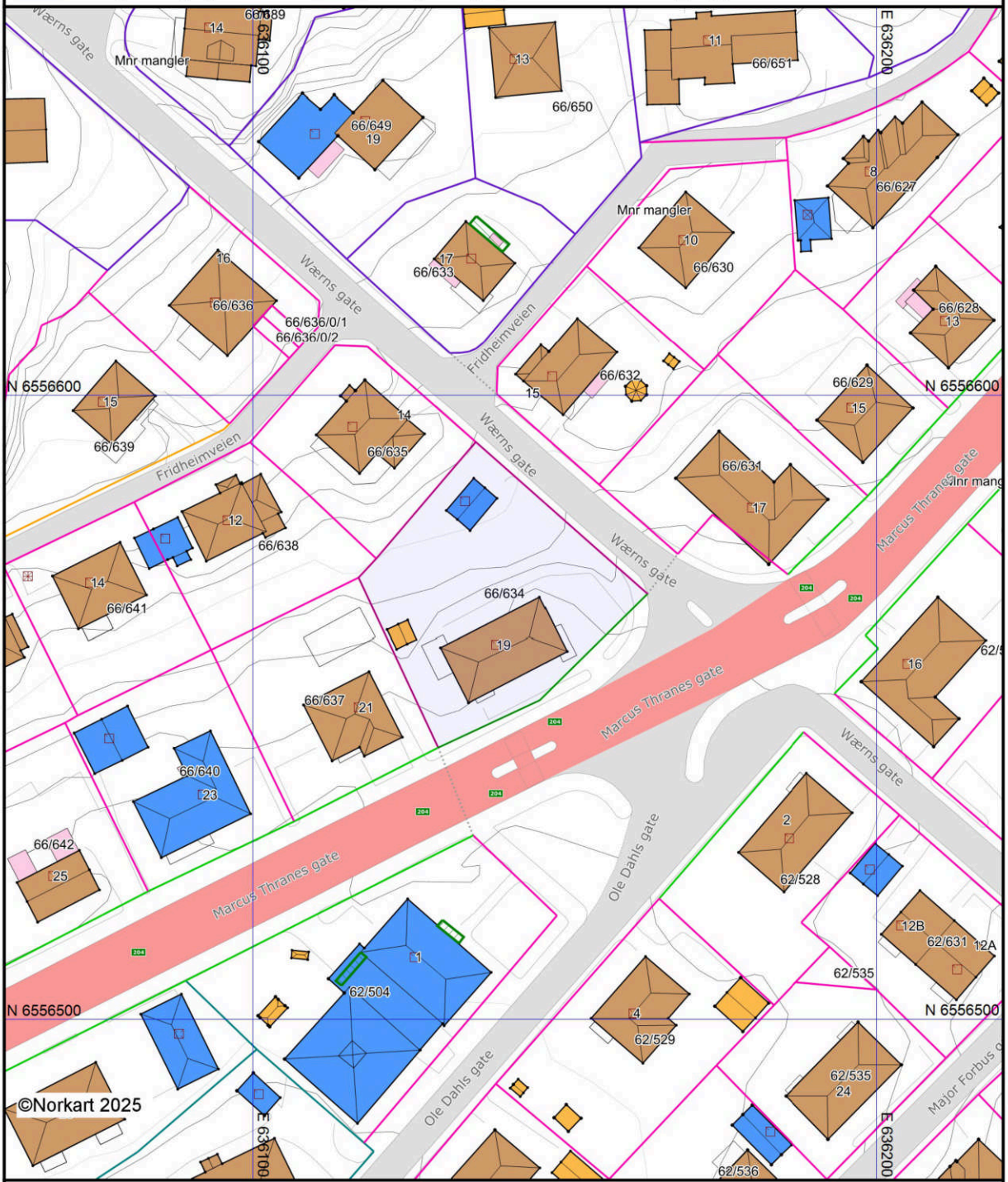
Grunnkart

Eiendom: 66/634/0/2
Adresse: Marcus Thranes gate 19
Dato: 28.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

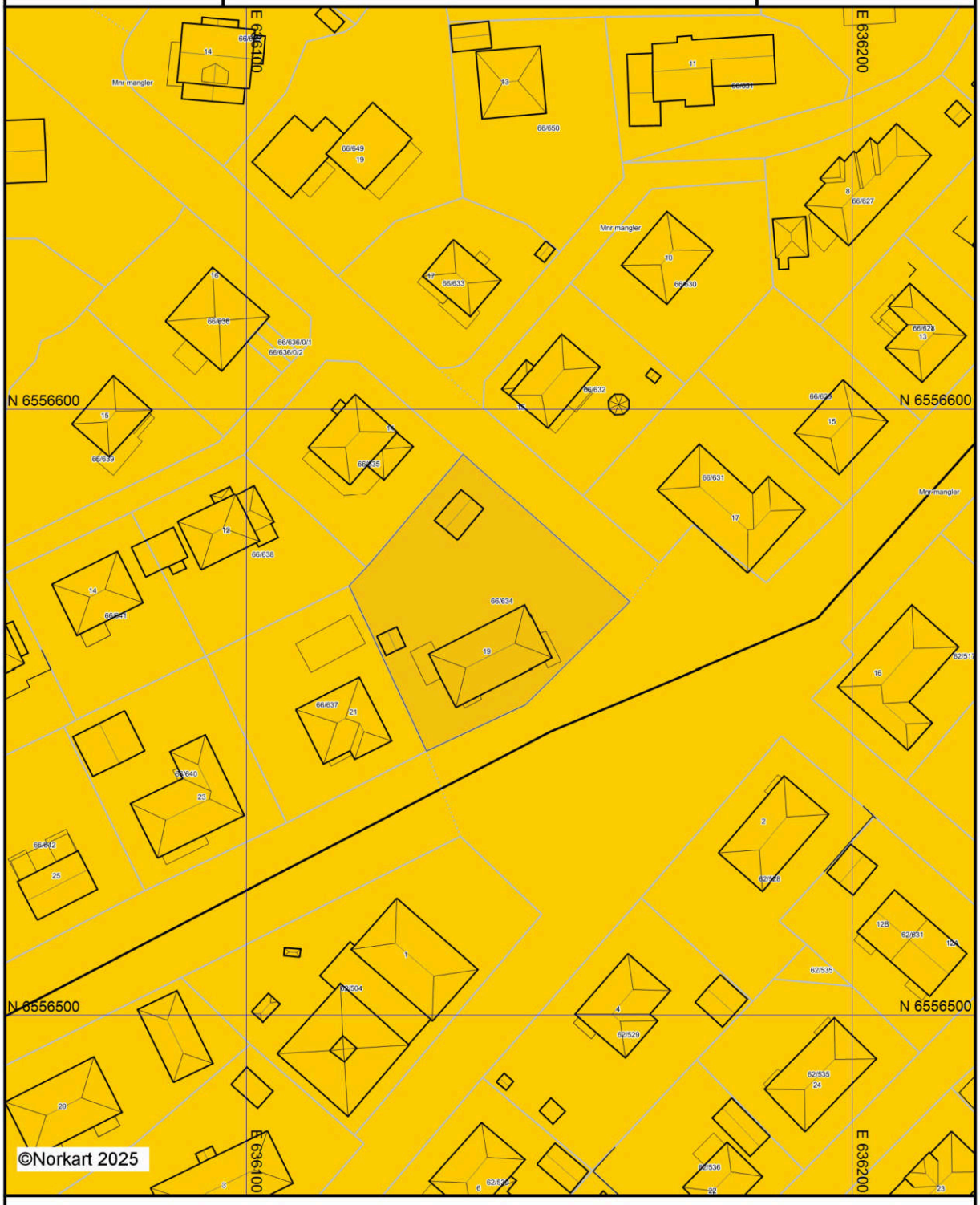
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/634/0/2
Adresse: Marcus Thranes gate 19
Utskriftsdato: 28.08.2025
Målestokk: 1:1000

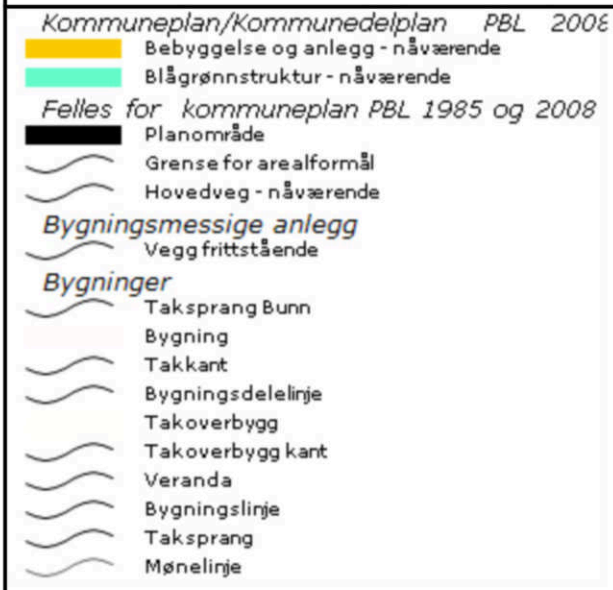
N

UTM-32



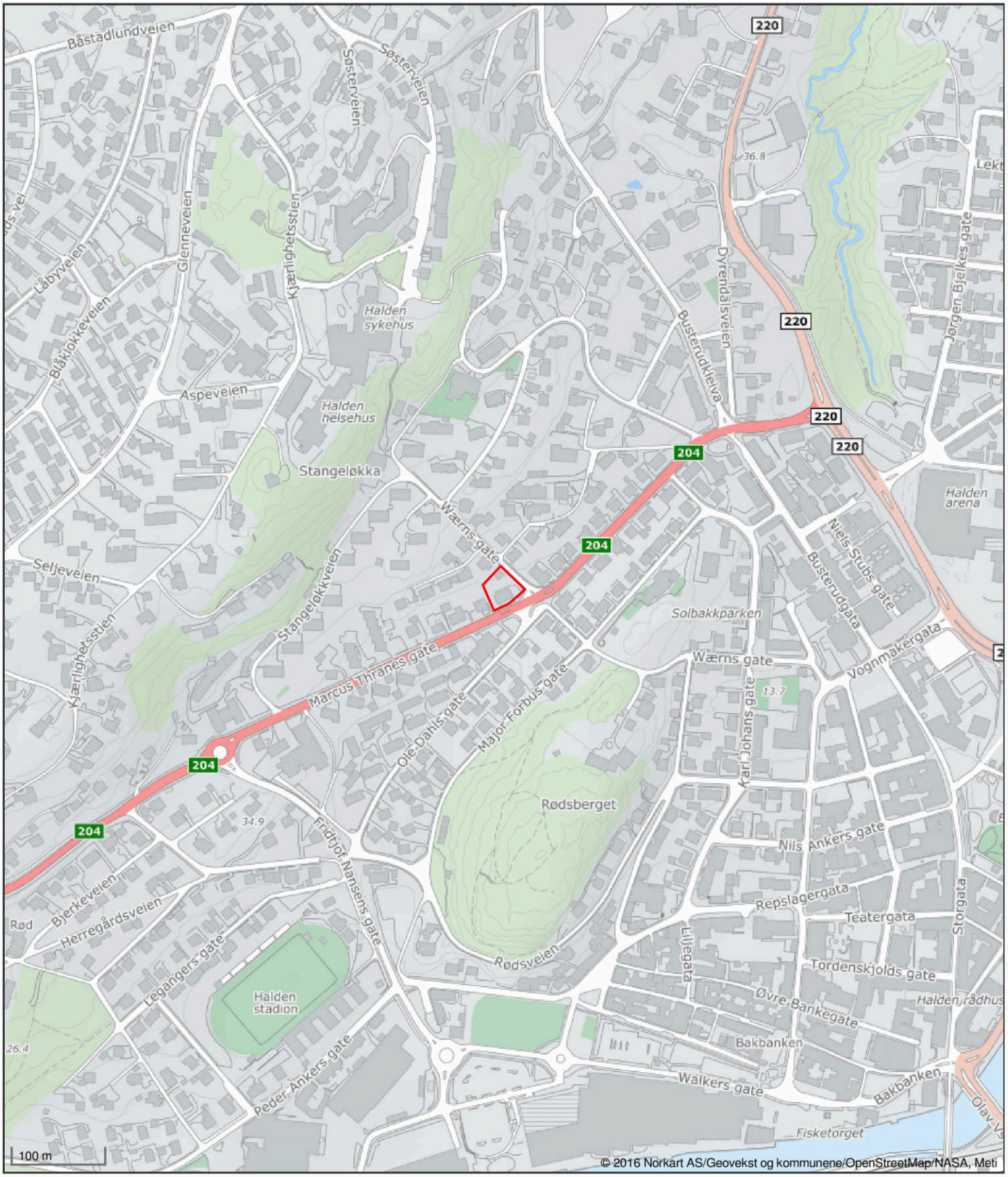
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3101 - 66/634//



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: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Marcus Thranes gate 19, 1776 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 213 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 202 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 11 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-698
Navn	Rv. 204, Rødsveien-Marcus Thranes gate, sykkeltiltak
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2350/Bestemmelser%20datert%2015.12.17%20og%20sist%20revidert%2028.11.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FO9
	Delareal 26 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG20
	Delareal 152 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B22
	Delareal 152 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde

Id	G-519
Navn	Stangeløkka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/311/Bestemmelser.pdf

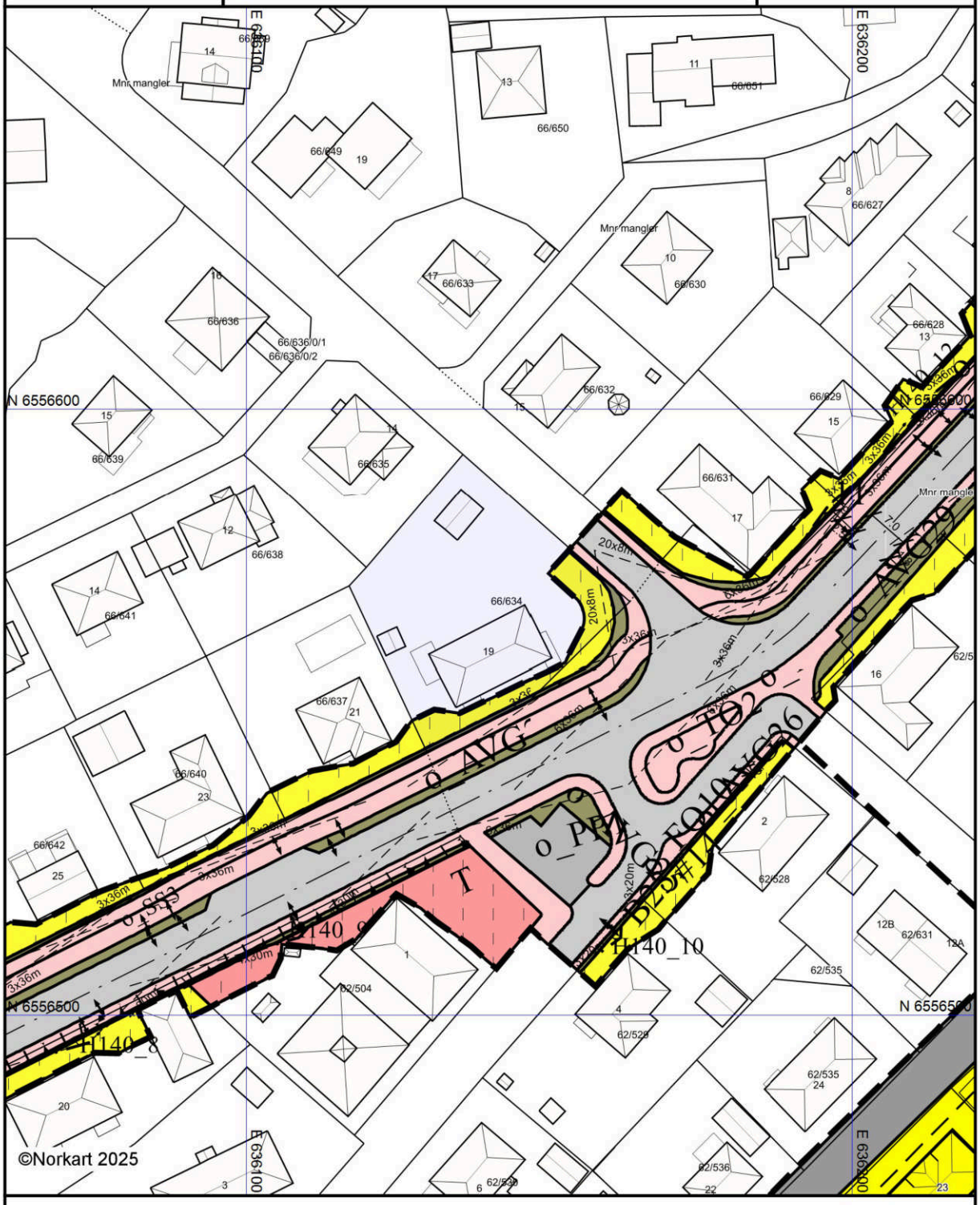
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/634/0/2
Adresse: Marcus Thranes gate 19
Utskriftsdato: 28.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gangveg
- Park

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

3



Sentrumsplan for Halden 2017 - 2029

Bestemmelser

Rettet etter formannskapets behandling 7. mars 2017

Kommunedelplan

Innhold

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

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

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

Gjeldende veiledninger

Vernevurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.

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

Bestemmelser

§ 1.1 RETTSVIRKNING

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

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

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

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

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan sentrum:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pkt. 5:
Kirkegården på Os med utvidelse.

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

§ 1.3 Støysone

(jfr. PBL. § 11-8a)

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

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

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

§ 1.4 Luftforurensning

(jfr. PBL § 11-9 pkt.6)

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

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

§ 1.5 Faresone

(jfr. PBL § 11-8a)

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

§ 1.6 Grunnundersøkelser

(jfr. PBL § 28-1)

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

§ 1.7 Sikringssone jernbane

(jfr. PBL § 11-8 b)

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

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

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

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

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

§ 1.8 Kulturminner

(jfr. PBL § 11-8 c))

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

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

§ 1.9 Sjøareal

(jfr. PBL §11-9 pk.t 8)

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

§ 1.10 Universell utforming

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser



§ 2.1 Formål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.2 Områdekarakter

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

§ 2.3 Gatestruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.4 Kvartalsstruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

§ 2.5 Bebyggelsens formspråk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

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

§ 2.6 Hjørner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.7 Tak.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

§ 2.8 Materialbruk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

§ 2.9 Avfallshåndtering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

§ 2.10 Sykkel/bilparkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

Boliger

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

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

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet

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

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

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

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

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

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

Midlertidig parkeringsplass på rivingstomter tillates ikke.

§ 2.11 Overvann

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 3)

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

§ 2.12 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 2.13 Byggehøyder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

Laveste kotehøyde for bygging 2.2

§ 2.14 Bebygd areal BYA

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

§ 2.15 Arealer til lek og opphold

((jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

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

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

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

Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:

Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA

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

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

Nye permanente baldakiner skal ikke bygges.

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

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

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

§ 2.19 Bygningsdybder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

Areal som ikke regnes er:

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

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

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

§ 2 .21 Arealer til lek og opphold

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

OS

§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

«Park Hotell»

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

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

Tista/Høvleriområdet

§2.24 Tistasenteret/Høvleriet

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

JERNBANE

§2.25 Uttrekkssporet på Mølen

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

§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.

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

Fisketorget

§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 3 OFFENTLIGE ROM

Fellesbestemmelser

§ 3.1 Offentlige fellesrom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

§ 3.2 Møblering i offentlige rom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.3 Belegningsstein

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.4 Ramper

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.5. Reklame

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 parkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

§ 4.2 Gatebelegning

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

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

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

§ 5 HENSYNSSONER

§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

(jfr. PBL § 11-8 c))

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

§ 5.2 Spesialområder

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

§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse

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

§ 5.4 Rammer for endringer

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

§ 5.5 Restaurering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 5.6 Riving

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

§ 5.7 Hensynsone Jernbane

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

§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

Etablerte stier i den grønne strukturen skal ikke nedbygges.

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

§7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter

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

§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter

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

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

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

RETNINGSLINJER

Retningslinje til § 1.3 Støysone

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

Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning

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

Retningslinje til § 1.5 Faresone

a)Faresone skredfare

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

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

Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate

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

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

- Butikkvinduer bør være opplyst også utenom forretningens åpningstid.

- Farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

Retningslinje til § 2.20

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

Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

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

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

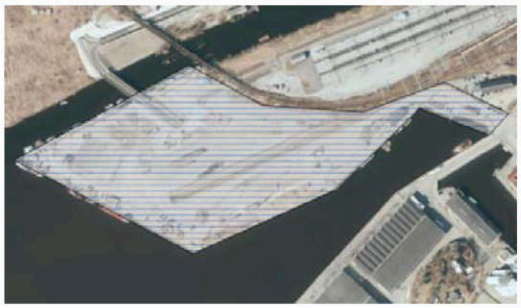
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

MØLEN

Område for havnevirksomhet defineres ut fra kommunens arbeid med havnestrategi.

På grunnlag av denne avsettes nødvendig havneareal.

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



Uttrekksporet til NSB reguleres langs eksisterende hovedspor.

JERNBANETOMTA

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

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



Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas,

GRØNLAND

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

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

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



STANGELØKKA / HOLA

50 - talls område bygd rundt plan fra 1947.

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

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

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



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

RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.

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

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

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



OS

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

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



OS KIRKEGÅRD

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

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

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

Alleen langs Kirkegårdsgata re-plantes.

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



Krav til søknad

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

8.1.1 Faglig kompetanse

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

8.1.2 Estetiske begrunnelser

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

8.1.3 Stedstilpassing

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

8.1.4 Modell

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

8.1.5 Soldiagram

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

8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan

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

8..7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1)

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

Utskriftsdato: 28.08.2025

Halden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Marcus Thranes gate 19, 1776 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

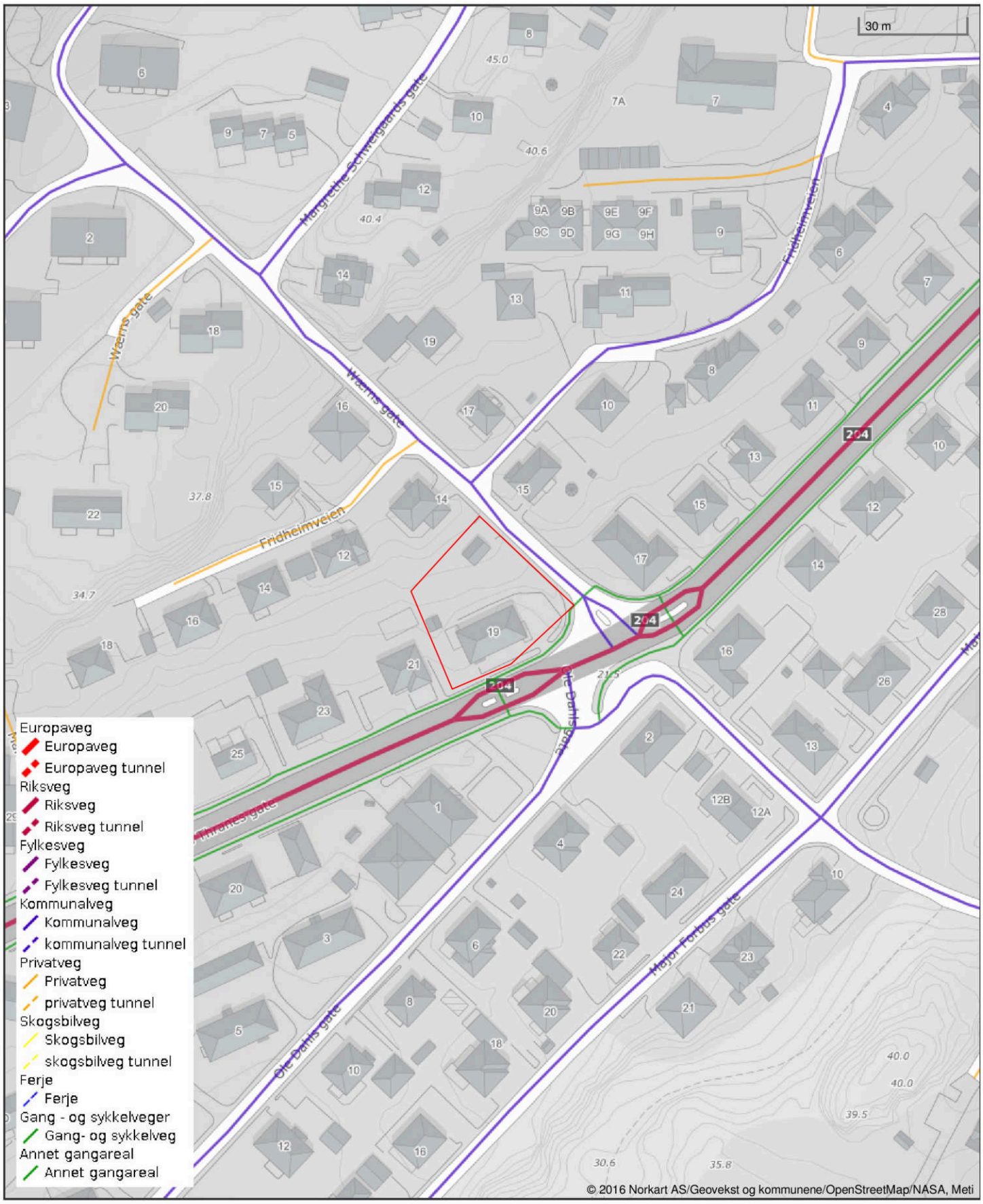
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/634//



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.

Skatteetaten

Dato
18.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HAFSRØD & PARTNERS EIENDOMSMEGLING AS
Storgata 2A
1767 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 66 Bnr 634 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Marcus Thranes gate 19, 1776 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 511 220
Som sekundærbolig:	kr 2 044 879

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Marcus Thranes gate 19

Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	23 min 1.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	22 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	13 min 1.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Baptistkirken Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	15 min 1.3 km

BARNEHAGER

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	3 min 0.2 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Busterudgate	7 min
Rema 1000 Høvleriet	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tista Senter	11 min
Vitusapotek Høvleriet	10 min
Halden Vinmonopol	11 min

SPORT

Rødsberg ungdomsskole	5 min
Os skole	7 min
SKY Fitness Halden	9 min
Timeout Energy Club	10 min

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

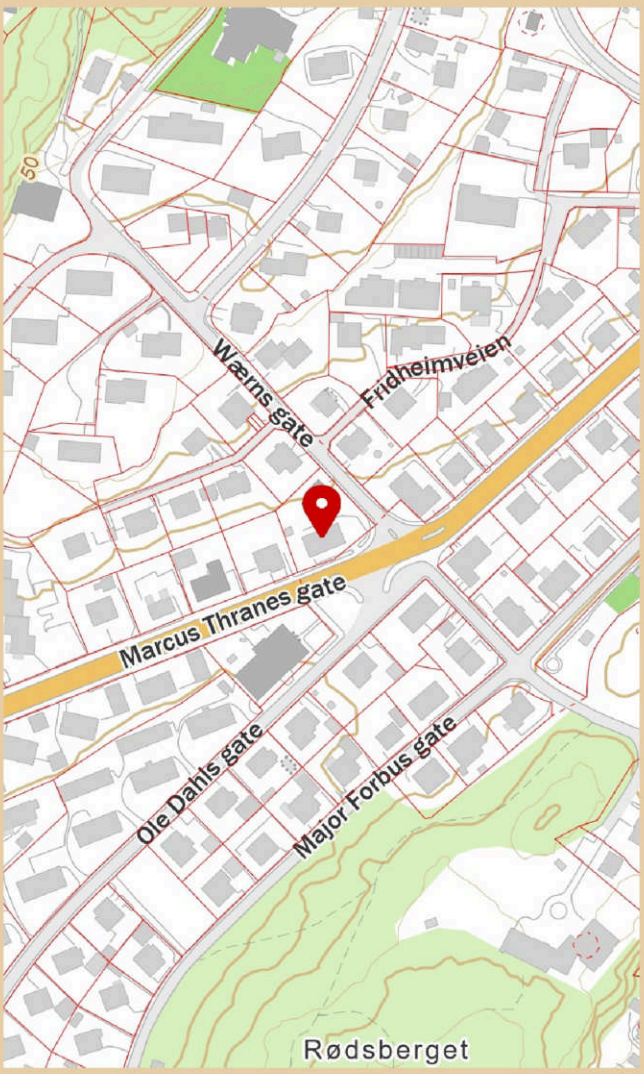
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marcus Thranes gate 19, 1776 Halden
Gnr. 66, Bnr. 634, Snr. 2, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250079

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Bjørn-Andrè Hafsrød

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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