PRIVATMEGLEREN
HALDEN

ELVEGATA 14

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Grunnbok og tinglyste erklæringer

Kommunale opplysninger

Formuesverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250094

Selger 1 navn
Vinojan Sooriyamoorthy

Gateadresse
Elvegata 14

Poststed	Postnr
HALDEN	1767

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 5

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

Document reference: 147250094

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært snakk om en lekkasje i taket . Sameiet er vel på saken .

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

Beskrivelse: Gammelt bygg . Så alt er ikke rett . har tidligere vært snakk om sprekker i leiligheten i kjelleretasje .

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus /rotte gjennom kjelleren . Men har ikke vært det på flere år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av spot og dimmer 2023

Arbeid utført av: Rikelelektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250094

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Allerede økt til 3500 for å spare opp kapital for fremtidig vedlikehold

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

Beskrivelse: Mus rotter kommet seg inn gjennom kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250094

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147250094

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vinojan Sooriyamoorthy	a9f5c7396cd0d682ab943 08982c429e80c9ded0d	13.10.2025 08:13:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147250094

- 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

Selveierleilighet (i småhus)
Elvegata 14
1767 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 26/11/2025

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.

©mstr.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:160, Bnr: 198
Hjemmelshaver:	Vinojan Sooriyamoorthy
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	1905
Tomt:	Felleseiet tomt 371 m²
Kommune:	3101 Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Halden v/Kim Myhre
Befaringsdato:	23.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er fellesareal og består av gruset gårdsplass og en enkel uteplass. Området benyttes til adkomst og parkering for beboerne.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er fundamentert på faste masser med plasstøpt betongdekke uten fuktsperre, noe som var vanlig ved byggetidspunktet. Underetasjen har pussede og malte yttervegger av tegl og betong. Yttervegger i etasjene over er oppført som bindingsverk i tre med utvendig kledning. Det er ikke kjent om veggene har isolasjon eller vindsperre. Takkonstruksjonen er plassbygd og tekket med eldre tegltakstein. Det er kun aktuell leilighet som er besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal teknisk tilstand for sin alder. Det er registrert flere forhold med TG 2, hovedsakelig knyttet til våtrommets alder og manglende dokumentasjon, lokale skjevheter i etasjeskille, slitasje på vinduer og enkel ventilasjonsløsning. VVS-anlegget fungerer ved enkel test, men manglende tilgang og dokumentasjon gir noe usikkerhet. Boligen vurderes som funksjonell, men med behov for vedlikehold og oppfølging av registrerte avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING
Varmekabler på bad og elektriske ovner.

BRANNTEKNISK
- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet.
- Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse, og bytte batterier etter produsentens anvisninger.
- Det anbefales å lokalisere, kontrollere og gjøre seg kjent med brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi, 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 bad, parkett øvrige rom.
VEGGER - Flis bad, tapet øvrige rom.
HIMLING - Malt slett

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
Det er ikke gitt opplysninger om vesentlige oppgraderinger.

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:

Ikke oppgitt.

©mstr.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	44				44	
SUM BYGNING	44				44	
SUM BRA	44					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, gang bad, 2 soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,20m og 2,28m i leiligheten.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

BOD
- Det er i etterkant av befaring tilsendt tegninger fra seksjonering og ombygging av boligen som viser at denne boligen har bod i kjeller. Denne er ikke opplyst eller fremvist for undertegnede og ikke oppmålt på befaring, og derfor ikke medtatt i arealtabell.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE

Det er etasjeskille i trekonstruksjoner. 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 25mm på strekker av 2m og opptil 39mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje. Det er visuelt sett større skjevheter mot himlingen og med det skjevheter i også den etasjeskille. Totalt sett er det målbare større skjevheter, men det må ses sammenhengende for boligen alder og byggemåte. Det kan forventes opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere.
- Det er for punkt til kjøkken i rapporten nevnt ett avvik/merknad mot gulvet. Det er ett lokalt punkt foran stekeovnen hvor det er svikt i gulvet som kan indikere svikt i etasjeskille og svekkelser i konstruksjonen. Det er tapet parkett i området. Her vurderes det som fuktutsatt over tid, og skader mot etasjeskillen kan ikke utelukkes. Det er nettopp vasket av leietaker på befaring, og vanskelig å få gjort gode undersøkelser med fuktmålerverktøy uten å gjøre destruktive tiltak. Men det er en klar anbefaling om ytterligere undersøkelser til dette, da det kan være skader mot konstruksjon under parkett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leietaker tok imot undertegnede. Det er pågående utvask av leiligheten av leietaker ved oppstart og underveis på befaringen. På spørsmål om det er noe bod knyttet til boligen svarer leietaker at det ikke er det , og det er derfor ikke lett ett dette, men som viser seg via kommunale opplysninger er seksjonert en bod tilknyttet denne seksjonen i 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:

Leietaker tilstede.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

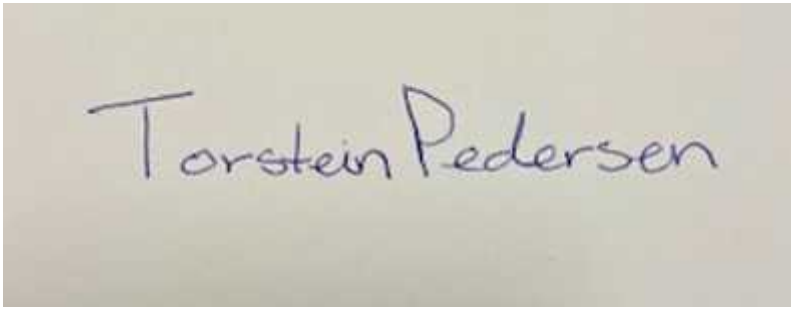
---

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

26/11/2025



Torstein Pedersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er tilgang til badet via gangen. Det er ett flislagt bad, med malt slett himling. Dusjing i lukket kabinett med avløp til sluk. Begrenset undersøkelse tilgjengelig under og bak dette. Det er ett avtrekk i himlingen i rommet.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dusjkabinett.
- Innredning med servant og 2- greps blandebatteri.
- Gulvstående toalett.
- Vannfordelingsskap.

Merknader: - Det er registrert fugeslipp og skader i elastiske fuger mellom fliser og i hjørner, som svekker tettheten i overgangene og kan øke risikoen for fuktopptak i underlaget; fugene bør utbedres og skiftes.
- Det er registrert riss i flisfuger enkelte steder, noe som kan skyldes bevegelser i underlaget og som reduserer tetthet i overflatene og dette bør utbedres ved reparasjon av fuger.
- Det er sprekk i flis ved dørområdet, noe som kan føre til fuktinntrenging bak flis og mulig skade på underlaget og skadet flis bør derfor skiftes.
- Det er ikke etablert tilluft under døren, noe som gir redusert luftveksling i rommet og kan medføre høy fuktbelastning og økt slitasje på overflater; dør bør kappes eller tilluft etableres.
- Det er svekkelser rundt spotter i himlingen og manglende deksel ved avtrekksåpning, som gir risiko for luftlekkasje og nedsatt funksjon på ventilasjonen; åpningene bør tettes og nødvendige deksler monteres.
- Det er manglende vedlikehold bak dusjkabinett, og svekkelser som følge av dette vil være naturlig konsekvens.
- Det registreres misfarging og svertesopp på elastiske fuger som følge av fuktbelastning over tid, noe som kan indikere økt vedlikeholdsbehov; fuger bør renses eller skiftes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

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

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

Det er flisalgt gulv med gulvvarme. Det er kontrollert fall på gulv med krysslaser. Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivaretatt derssom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep. Det kontrolleres en høyde over 25mm. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser.

Merknader: - Det er registrert slitt fugemasse og løs fuging i områder av gulvet, noe som gir redusert tetthet lokalt og bør utbedres for å hindre fuktopptak.
- Det er registrert områder med bom i fliser, blant annet ved dør, noe som indikerer svekkede hefteforhold som over tid kan gi oppsprekking eller løse fliser og forholdet bør følges opp.
- Det registreres riss i flisfuger og sprekker i flis ved døren, noe som reduserer overflatens tetthet og kan gi fuktinntrenging i underlaget og skadet flis og fuger bør repareres.
- Det er bom i fliser i flere områder, noe som gir svekket flisfeste og økt risiko for løs flis ved belastning og dette bør utbedres.
- Det er for lite fall på gulvet i områder utenfor dusjsonen, noe som gjør at vann kan bli liggende og avrenningen til sluk ikke er tilfredsstillende og forholdet bør utbedres.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Det er ikke kjent når våtrommet er fra, men en tidligere salgsoppgave nevner oppussing i 2005, som støttes av ferdigattest for ombygging av boligen fra samme år. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon til utførelse av våtrommet.

Det er ett sluk under dusjkanbinett. Det er preget av manglende vedlikehold over tid og lite tilgjengelig, og uoversiktlig. Det er ett plastsluk i gulvet. Ved enkel test av dusjkabinett og servant er det grei avrenning, men noe begrenset avrenning fra gulvet, da det er for lite fall.

FUKTSØK
- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende side, og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy. Det indikeres ikke tegn til fuktighet ved denne øyeblikkskontrollen. Det er boret fra tilstøtende stue og kontrollert med pigger i konstruksjonen uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Påpekes her at det er valgt å stoppe etter 3 platelag, da det er vurdert som for stor risiko å fortsette boring da konstruksjonen er svært gammel og oversiktlig oppbygging, med fare for å treffe rør-føringer.

Merknader: - Sluket er uoversiktlig og ikke mulig å gjennomføre en fullverdig kontroll av, noe som gir en viss risiko for skjulte svekkelser og sluket bør renses og kontrolleres nærmere.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.
- Våtrommet er trolig opp mot 20år. Det foreligger ikke dokumentasjon på benyttede produkter eller fagmessig utførelse, og oppbygging av membran og tettesjikt kan ikke verifiseres. Dette gir usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid. Det anbefales å fremskaffe bekreftelse på hvordan tettesjikt er etablert og hvilke produkter som er benyttet.
- Gjennomføringer i gulv kan ikke verifiseres for mansjetter og tilstrekkelig tetting, noe som gir risiko for lekkasje og forholdet bør undersøkes nærmere ved eventuell oppgradering.
- Samlet sett vurderes det at våtrommet har flere forhold som bør følges opp med vedlikehold og nødvendige utbedringer for å redusere risiko over tid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

I kjøkkenområdet er det parkett på gulvet tapet på vegger og malt slett himling

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

UTSTYR/INNREDNINGER
- Stekeovn med koketopp.
- Halvannen kum med benk i stål, 2 greps blandebatteri.

VENTILATOR
- Det er ventilator med avkast ut av bolig, testet med ok funksjon.

Merknader: - Det er ujevn utførelse i kranen som spruter utover i større grad enn ønskelig og dette bør utbedres.
- Det er registrert mus/rottefelle under benken, noe som indikerer mulig skadedyraktivitet og forholdet bør følges opp. Leitaker har ikke opplyst om problem med dette, men bør følges opp.
- Det er generell normal slitasje til innredningen, men normalt behov av justeringer og vedlikehold.
- Det er registrert svikt og misfarging i gulvet foran stekeovnen som vurderes å skyldes fuktpåvirkning over tid, men dette inngår ikke i vurderingen av kjøkkenets tilstand og forholdet omtales og vurderes under eget punkt for etasjeskille der konstruksjonsskaden hører hjemme.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Ingen andre rom av byggteknisk betydning. Overflater og slitasje i oppholdsrom omfattes ikke av vurderingen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR
- Ytterdør i malt trekarm.
- Modul 10x20
- Brann og lydklassifisert.
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER
- Vinduer i malte trekarmer.
- Dateringer 2005
- 2 – lags glass. sidehengslet flerramsvinduer.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

Merknader: - Vannbrettsbesalg uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall. Det er slitasje utvendig mot vannbrett og omramming.
- Det er værslittasje mot utvendige karmer som gir tørkesprekker og avflassinger. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmer for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.
- Det registreres slitasje mot glasslister og elastisk del mellom glass og trekonstruksjon, noe som kan svekke tettingen og denne overgangen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse.
- Det er slitasje mot ytterdøren og tettelistene til denne, som kan vurderes skiftet for å opprettholde god tetting mot karm.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendig vann- og avløpsinstallasjon er trolig oppgradert i forbindelse med ombygging av boligen rundt 2005, men det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen. Det ses rør-i-rør-installasjon for vanntilførsel i leiligheten, men tilgang til vannskap på bad er ikke tilgjengelig, slik at eventuell lekkasjeåpning og stoppekran ikke lar seg kontrollere. Det ses avløp i plast fra kjøkken og bad, og det er avløp ført ut på gulvet i badeområdet som har sluk i rom. Det er ikke innvendige stakeluker, men staking kan utføres fra rom avløp. Avløpslufting er ikke synlig, vurderes trolig ført over tak men ikke verfifisert.
Ved enkel test vurderes normal avrenning og vanntrykk. VVS-anlegget er visuelt kontrollert for synlige feil og eventuelle lekkasjer.

Merknader: - Stoppekran er ikke lokalisert, sannsynlig i vannfordelingsskap som ikke er tilgjengelig, noe som gir manglende mulighet for å stenge vannet ved akutte hendelser og tilgang bør etableres.
- Det foreligger ikke kontroll av vannskap, noe som gir usikkerhet om lekkasjeåpning og tetting er tilfredsstillende og forholdet bør undersøkes nærmere. Det er ikke tilgjengelig nøkkel til dette og fysisk ikke åpnet.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rør-i-rør-installasjon eller oppgraderinger av vann- og avløpsanlegget, noe som gir usikkerhet om anleggets oppbygning og dette bør vurderes av rørlegger ved behov.
- Det registreres betydelig begroing og avleiringer i vannlås og avløp under servant, noe som kan redusere kapasitet og gi risiko for tilbakeslag eller luktproblemer og avløpet bør renses og vedlikeholdes.
- Det er fuktmerker og skitt under innredningen på badet, noe som kan indikere lekkasje eller tidligere fuktpåkjenning og området bør undersøkes videre for å avdekke årsak.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Beredet ikke i leiligheten og ikke videre vurdert.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegg, noe som er normalt for bolig av denne typen og alder. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, men tilluft skjer hovedsakelig via vinduåpning og eventuelle spalter. Det er ikke etablert veggventiler i alle oppholdsrom, noe som kan påvirke luftutskifting og luftkvalitet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Det er ikke veggventil i stue og med det mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i alle oppholdsrom. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget.
- 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.
- Det registreres begrensninger i luftutveksling totalt sett, noe som kan gi dårligere inneklima og dette bør forbedres ved etablering av faste ventiler eller oppgradering av avtrekk.

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 er dokumentert at det lokale el-tilsynet har gjennomført kontroll av anlegget i løpet av de siste fem årene. I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2-18 er det derfor ikke utført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i forbindelse med denne rapporten.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
Det ble utført en kontroll av anlegg på denne adressen den 19.03.2024. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse med tiltakets art: Ombyggyng og rehabillitering av bolig datert 26.03.2008.
- Det foreligger ferdigattest for, tiltakets art: Ombygging og rehabilitering/bolig, med vedtak datert 15.02.2005, og dato for dokument 29.10.2008. I kommunale opplysninger er det også skrevet UGYLDIG og teksten "Se vårt brev av 21.11.07" med kulepenn på dokument. Undertegnede har ikke klart å se aktuelt brev, eller hva dette omfatter, og det må anbefales ytterligere undersøkelser til dette, hos byggesaksavdelingen til Halden Kommune.

ROM/ENDRINGER
- Det er fremvist tegninger til boligen som er stemplet godkjent 15.02.2005. Boligen fremstår samsvarende med disse tegningene.

SKJEGGKRE/SKADEDYR
- Eier opplyser at han er opplyst av sin leieltaker det har vært observert skjeggkre. Dette skal være opplyst etter at eier har signert egenerklæring. Det er observert musefelle i kjøkkenskap. Ikke opplyst i stor grad utfordringer med det i følge leietaker, men det bør leses og gjennomgåes eier egenerklæring.
- Det er registrert svekkelse ved stekeovn i kjøkkenområdet, som anbefales ytterligere undersøkt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er registrert fugeslipp og skader i elastiske fuger mellom fliser og i hjørner, som svekker tettheten i overgangene og kan øke risikoen for fuktopptak i underlaget; fugene bør utbedres og skiftes.
- Det er registrert riss i flisfuger enkelte steder, noe som kan skyldes bevegelser i underlaget og som reduserer tetthet i overflatene og dette bør utbedres ved reparasjon av fuger.
- Det er sprekk i flis ved dørområdet, noe som kan føre til fuktinntrenging bak flis og mulig skade på underlaget og skadet flis bør derfor skiftes.
- Det er ikke etablert tilluft under døren, noe som gir redusert luftveksling i rommet og kan medføre høy fuktbelastning og økt slitasje på overflater; dør bør kappes eller tilluft etableres.
- Det er svekkelser rundt spotter i himlingen og manglende deksel ved avtrekksåpning, som gir risiko for luftlekkasje og nedsatt funksjon på ventilasjonen; åpningene bør tettes og nødvendige deksler monteres.
- Det er manglende vedlikehold bak dusjkabinett, og svekkelser som følge av dette vil være naturlig konsekvens.
- Det registreres misfarging og svertesopp på elastiske fuger som følge av fuktbelastning over tid, noe som kan indikere økt vedlikeholdsbehov; fuger bør renses eller skiftes.

TG 2 gis på grunn av skadde og svekkede fuger, riss i flisfuger, sprekk i flis og mangelfull ventilasjonstilluft, som samlet gir behov for utbedringer og økt risiko for fuktbelastning i overflater.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er registrert slitt fugemasse og løs fuging i områder av gulvet, noe som gir redusert tetthet lokalt og bør utbedres for å hindre fuktopptak.
- Det er registrert områder med bom i fliser, blant annet ved dør, noe som indikerer svekkede hefteforhold som over tid kan gi oppsprekking eller løse fliser og forholdet bør følges opp.
- Det registreres riss i flisfuger og sprekker i flis ved døren, noe som reduserer overflatens tetthet og kan gi fuktinntrenging i underlaget og skadet flis og fuger bør repareres.
- Det er bom i fliser i flere områder, noe som gir svekket flisfeste og økt risiko for løs flis ved belastning og dette bør utbedres.
- Det er for lite fall på gulvet i områder utenfor dusjsonen, noe som gjør at vann kan bli liggende og avrenningen til sluk ikke er tilfredsstillende og forholdet bør utbedres.

TG 2 gis på grunn av riss og sprekker i fliser og fuger, registrert bom i flere fliser og mangelfullt fall i deler av gulvet, som samlet gir behov for oppfølging og lokale utbedringer.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

- Sluket er uoversiktlig og ikke mulig å gjennomføre en fullverdig kontroll av, noe som gir en viss risiko for skjulte svekkelser og sluket bør renses og kontrolleres nærmere.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.
- Våtrommet er trolig opp mot 20år. Det foreligger ikke dokumentasjon på benyttede produkter eller fagmessig utførelse, og oppbygging av membran og tettesjikt kan ikke verifiseres. Dette gir usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid. Det anbefales å fremskaffe bekreftelse på hvordan tettesjikt er etablert og hvilke produkter som er benyttet.
- Gjennomføringer i gulv kan ikke verifiseres for mansjetter og tilstrekkelig tetting, noe som gir risiko for lekkasje og forholdet bør undersøkes nærmere ved eventuell oppgradering.
- Samlet sett vurderes det at våtrommet har flere forhold som bør følges opp med vedlikehold og nødvendige utbedringer for å redusere risiko over tid.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon, uoversiktlig sluktilstand og ikke-kontrollerbare membranløsninger som samlet gir usikkerhet om tettesjiktets funksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er ujevn utførelse i kranen som spruter utover i større grad enn ønskelig og dette bør utbedres.
- Det er registrert mus/rottefelle under benken, noe som indikerer mulig skadedyraktivitet og forholdet bør følges opp. Leitaker har ikke opplyst om problem med dette, men bør følges opp.
- Det er generell normal slitasje til innredningen, men normalt behov av justeringer og vedlikehold.
- Det er registrert svikt og misfarging i gulvet foran stekeovnen som vurderes å skyldes fuktpåvirkning over tid, men dette inngår ikke i vurderingen av kjøkkenets tilstand og forholdet omtales og vurderes under eget punkt for etasjeskille der konstruksjonsskaden hører hjemme.

TG 2 gis på grunn av registrerte merknader knyttet til slitasje i innredning, ujevn funksjon på kran og observasjon av mulig skadedyraktivitet som samlet gir behov for oppfølging og mindre utbedringer.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Vannbrettsbesalg uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall. Det er slitasje utvendig mot vannbrett og omramming.
- Det er værslittasje mot utvendige karmer som gir tørkesprekker og avflassinger. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmer for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.
- Det registreres slitasje mot glasslister og elastisk del mellom glass og trekonstruksjon, noe som kan svekke tettingen og denne overgangen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse.
- Det er slitasje mot ytterdøren og tettelistene til denne, som kan vurderes skiftet for å opprettholde god tetting mot karm.

TG 2 gis på grunn av slitasje på vannbrett, omramming og karmer samt manglende oppbrett på beslag som samlet gir økt risiko for fuktpåkjenning og behov for vedlikehold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Stoppekran er ikke lokalisert, sannsynlig i vannfordelingsskap som ikke er tilgjengelig, noe som gir manglende mulighet for å stenge vannet ved akutte hendelser og tilgang bør etableres.
- Det foreligger ikke kontroll av vannskap, noe som gir usikkerhet om lekkasjeåpning og tetting er tilfredsstillende og forholdet bør undersøkes nærmere. Det er ikke tilgjengelig nøkkel til dette og fysisk ikke åpnet.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rør-i-rør-installasjon eller oppgraderinger av vann- og avløpsanlegget, noe som gir usikkerhet om anleggets oppbygning og dette bør vurderes av rørlegger ved behov.
- Det registreres betydelig begroing og avleiringer i vannlås og avløp under servant, noe som kan redusere kapasitet og gi risiko for tilbakeslag eller luktproblemer og avløpet bør renses og vedlikeholdes.
- Det er fuktmerker og skitt under innredningen på badet, noe som kan indikere lekkasje eller tidligere fuktpåkjenning og området bør undersøkes videre for å avdekke årsak.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon, manglende tilgang til stoppekran og vannskap samt observert begroing i avløp som samlet gir behov for vedlikehold og økt oppmerksomhet om anleggets tilstand.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

- Det er ikke veggventil i stue og med det mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i alle oppholdsrom. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget.
- 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.
- Det registreres begrensninger i luftutveksling totalt sett, noe som kan gi dårligere inneklima og dette bør forbedres ved etablering av faste ventiler eller oppgradering av avtrekk.

TG 2 gis på grunn av manglende tilluft i oppholdsrom og begrenset ventilasjonskapasitet som samlet gir økt risiko for redusert luftkvalitet og behov for utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 160 Bnr.: 198 Fnr.: Snr.: 4
Adresse(r):
Gateadresse: Elvegata 14
Gatenr: 2080
Kommune: HALDEN
Postkrets: 1767 HALDEN
Registreringsenhet:
Statens KartverkOppdatert per:12.10.2025 kl.
08.45

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER
Rettighetshavere til eiendomsrett
2012/574283-1/200 13.07.2012HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 680 000
Omsetningstype: Fritt salg
SOORIYAMOORTHY VINOJAN
F.NR:

PENGEHEFTELSER
Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».
Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.
Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1961/110-1/2 14.01.1961 ERKLÆRING/AVTALE
VISSE BYGNINGER
UNNTATT, SE HISTORISK
GRUNNBOK
EN GARASJE

RETT FOR BNR 201 TIL Å
BYTTE GÅRDSPLASS PÅ D E
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3101 GNR:
160 BNR: 198

2015/570078-1/200 24.06.2015PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
Beløp: NOK 680 000
Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2252305-1/200
18.11.2024 09:35** MASSETRANSPORT
FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Servitutter i grunn:

1994/4286-1/2 27.10.1994BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3101 GNR:
160 BNR: 198

2000/774-1/2 22.02.2000BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDN
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3101 GNR:
160 BNR: 198

GRUNNDATA
2006/380-1/2 24.01.2006 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/12
2020/464486-1/200 01.01.2020

00:00OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0101 GNR: 160 BNR: 198
FNR: 0 SNR: 4
2024/709219-1/200 01.01.2024

00:00OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3001 GNR: 160 BNR: 198
FNR: 0 SNR: 4
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: drift@websystemer.as
Deres referanse: Elvegata 14 (Kim Myhre)
Vår referanse: 2103846/12186180
Bestilling: C3 2020-03-10 8

Dato
10.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
774	2	22.2.2000	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	160	198	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
22 FEB. 2000
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 774

AVTALE

Følgende avtale er inngått mellom:

Unjo AS eier av eiendommen Elvegata 14 Gnr/Bnr 160/198 – Lasse Fosby eier av eiendommen Elvegata 12 Gnr/Bnr 160/201 – Peder Ruud eier av eiendommen Elvegata 10 Gnr/Bnr 160/203

I Henhold til vedlagte situasjonskart har eiendommene 160/198, 160/201 og 160/203 felles ~~Vann~~ og Avløpsledninger (stryk det som ikke passer). Eierne av respektive eiendommer er således solidarisk ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og eventuell omlegging i samme utstrekning som De er brukere av ledningen.

Unjo A/S

eier av 160/198

FAKTORGRUPPEN A/S

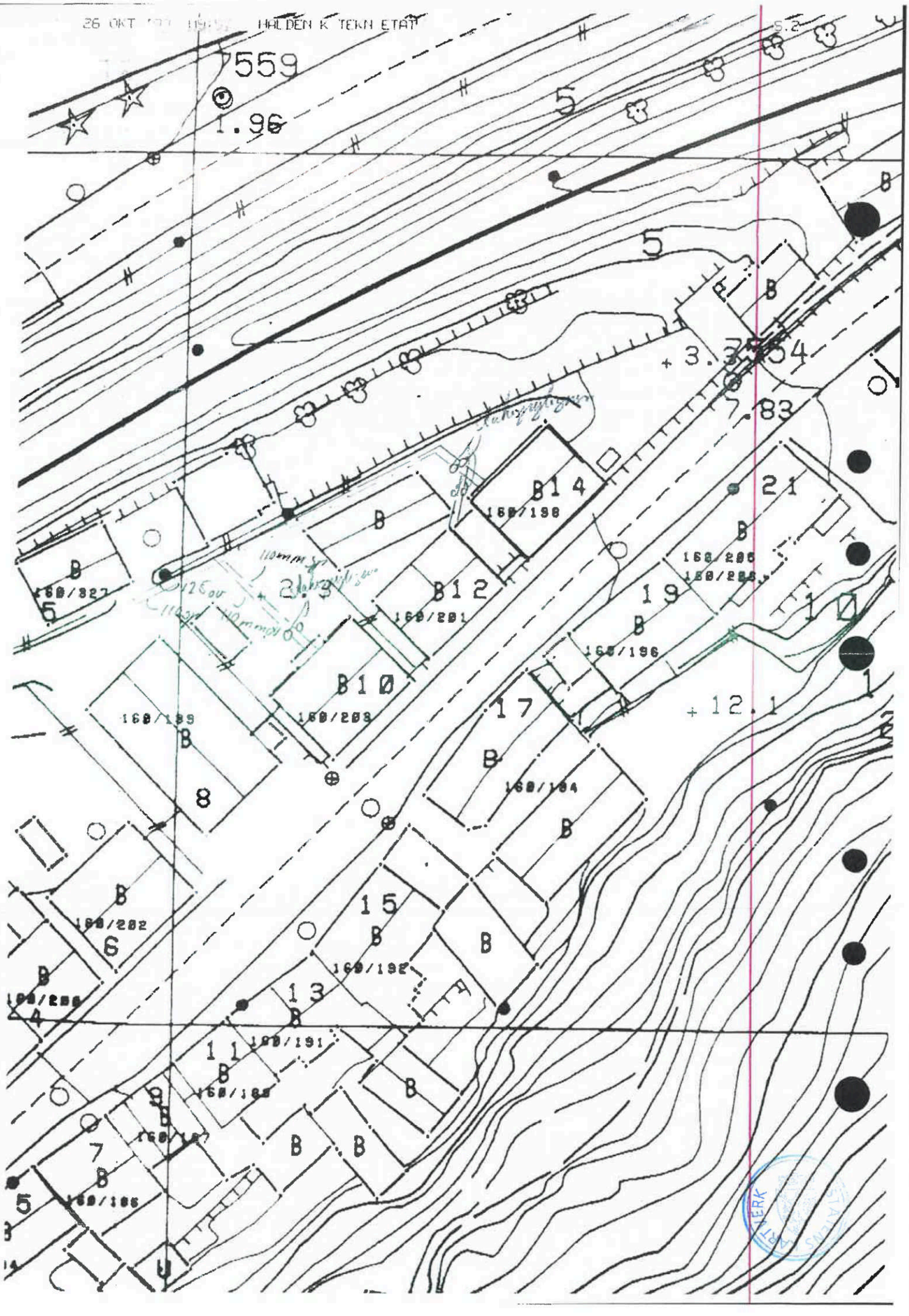
eier av 160/201

eier av 160/203

Dokn: 774 Tinglyst: 22.02.2000 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

STATENS KARTVERK


26 OKT
HALDEN K TEKN ETAT
559
1.96
5
5
+ 3.3
54
.83
B14
169/198
21
169/285
169/288
B12
169/281
19
169/196
B10
169/283
169/199
17
169/194
+ 12.1
8
15
169/192
169/282
6
13
11
169/191
169/188
7
169/186
5

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Elvegata 14 (Kim Myhre)
Vår referanse: 2103847/12186185
Bestilling: C3 2020-03-10 5

Dato
10.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
380	2	24.1.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	160	198	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

Proff Eiendomsmegling AS

TINGLYST
24 JAN. 2006
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR 380

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	160	198		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
980809056	PLANKEBYN BYGG AS	1/1

Doknr: 380 Tinglyst: 24.01.2006 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	2		13				25				37				49			
2	B	2		14				26				38				50			
3	B	2		15				27				39				51			
4	B	2		16				28				40				52			
5	B	2		17				29				41				53			
6	B	2		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: 12 = nevner: 12

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.

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

STATENS KARTVERK

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

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 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 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 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebrøken reduseres)
Halden 11/1-06 Kenneth Reinsch		



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/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	Fnr	Snr	
160	198			Halden kommune

Dato	Stempel og underskrift
16.01.2006	J.S.Olsen oppm.sjef

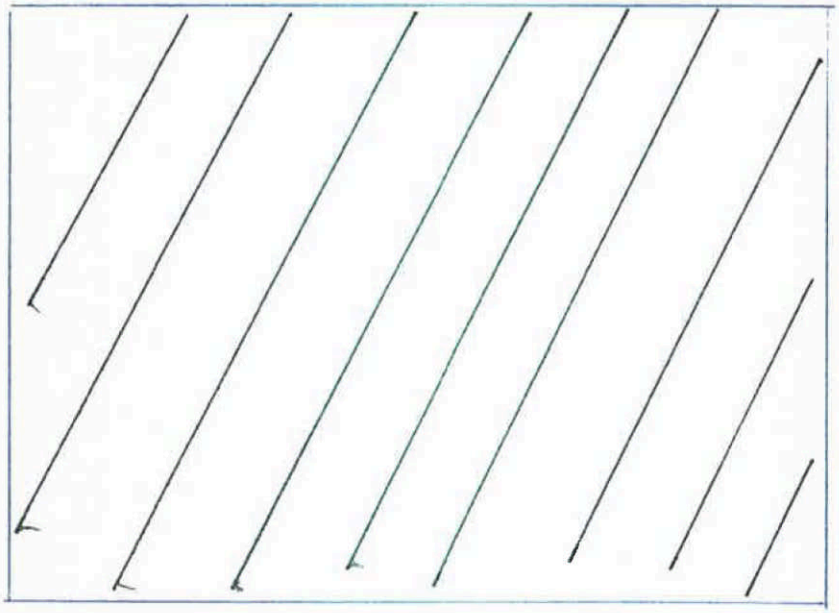
HALDEN KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

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 samlebrøk 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.

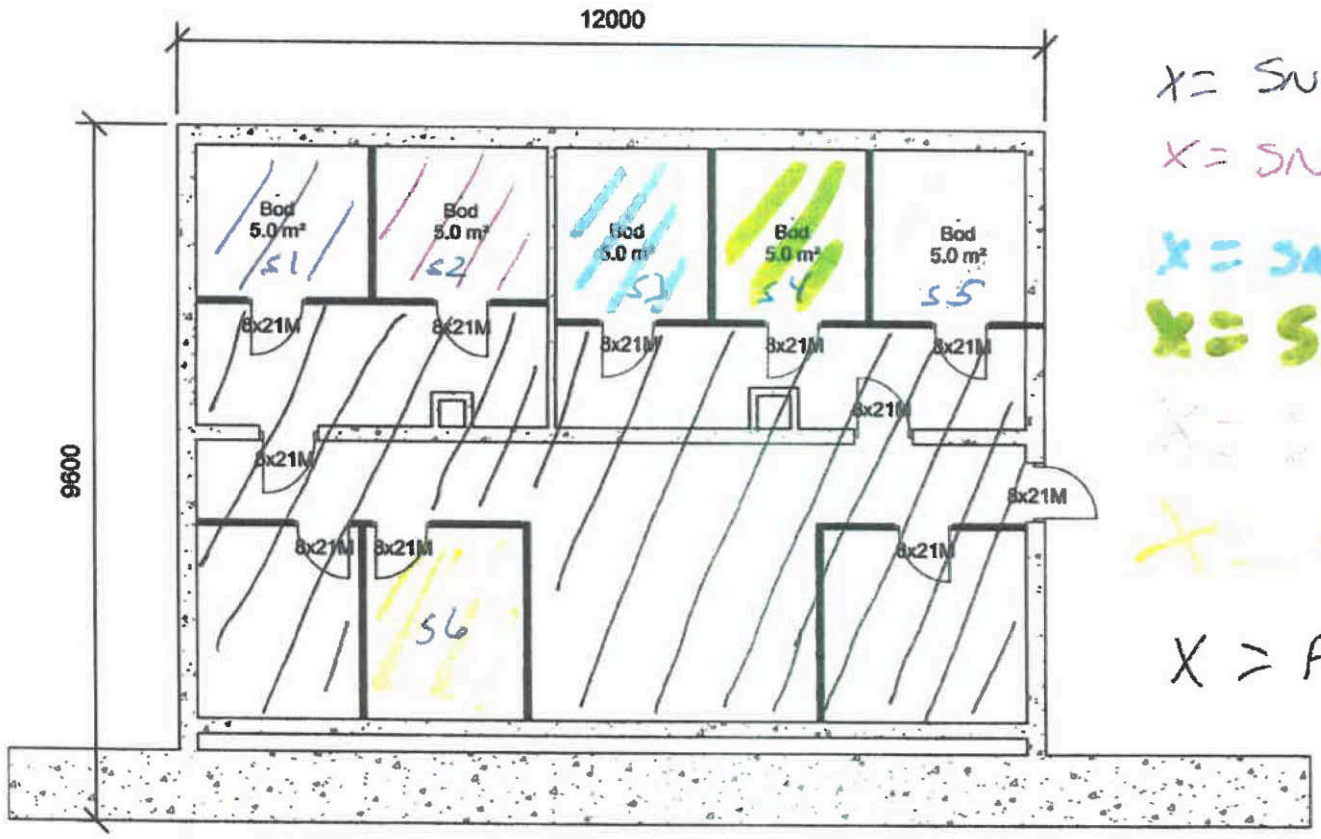
STATENS KARTVERK

LOFT



= Felles

STATENS KARTVERK



X = SNR 1

X = SNR 2

X = SNR 3

X = SNR 4

X = SNR 5

X = SNR 6

X > FELLES

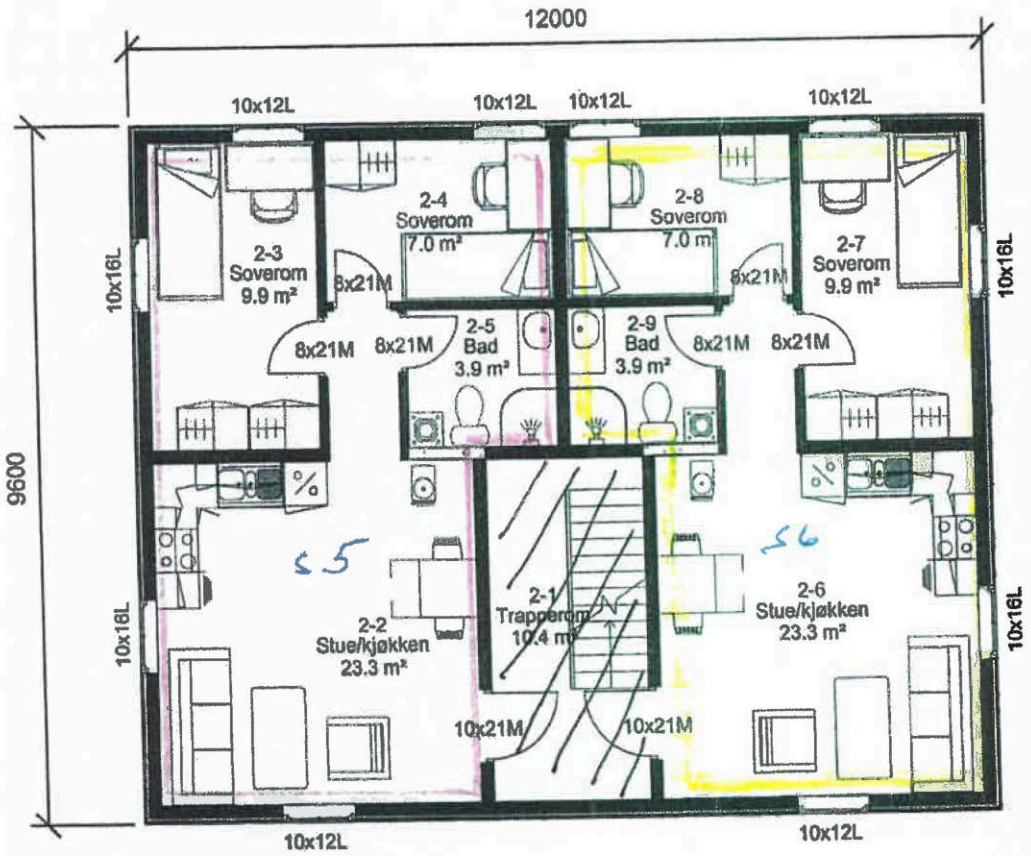
STATENS KARTVERK

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
30.01.05	480	05	1 : 100
Konstruksjonen: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan kjeller

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



X = SNR 5

X = FELLES

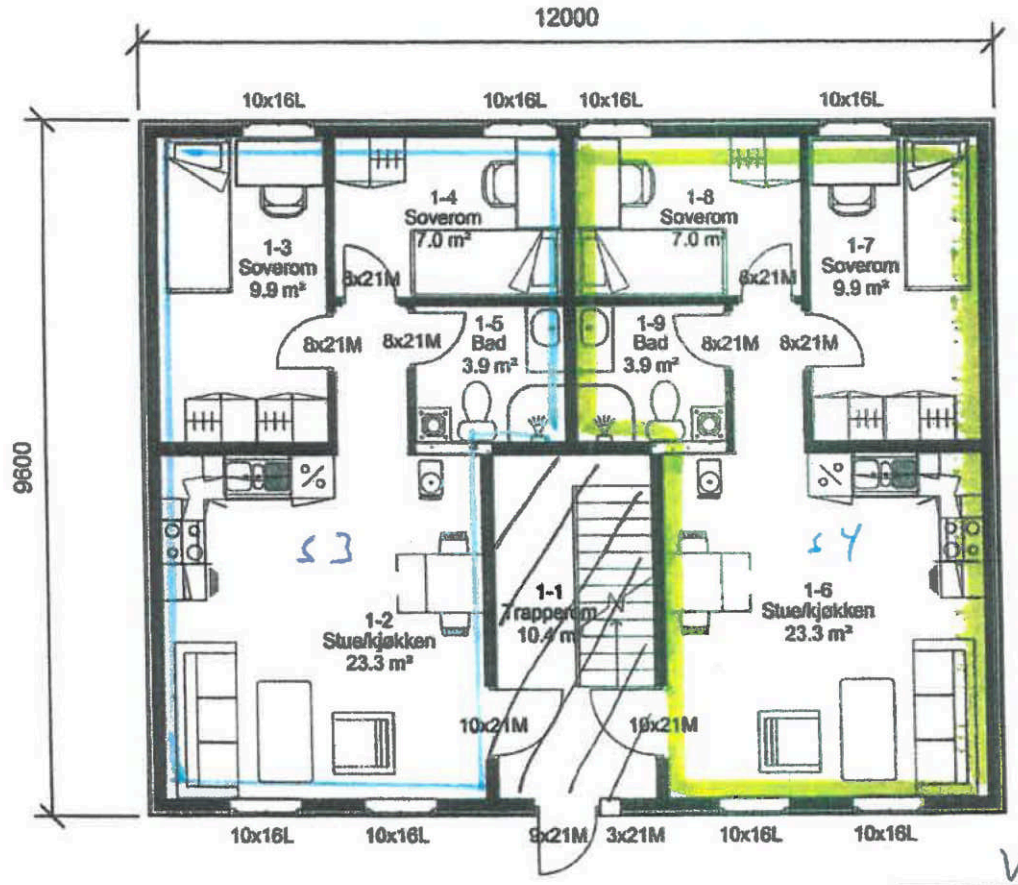
Vedlegg E-6

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	04	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan 2. etg

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



X = SNR 3

X = SNR 4

X = Felles

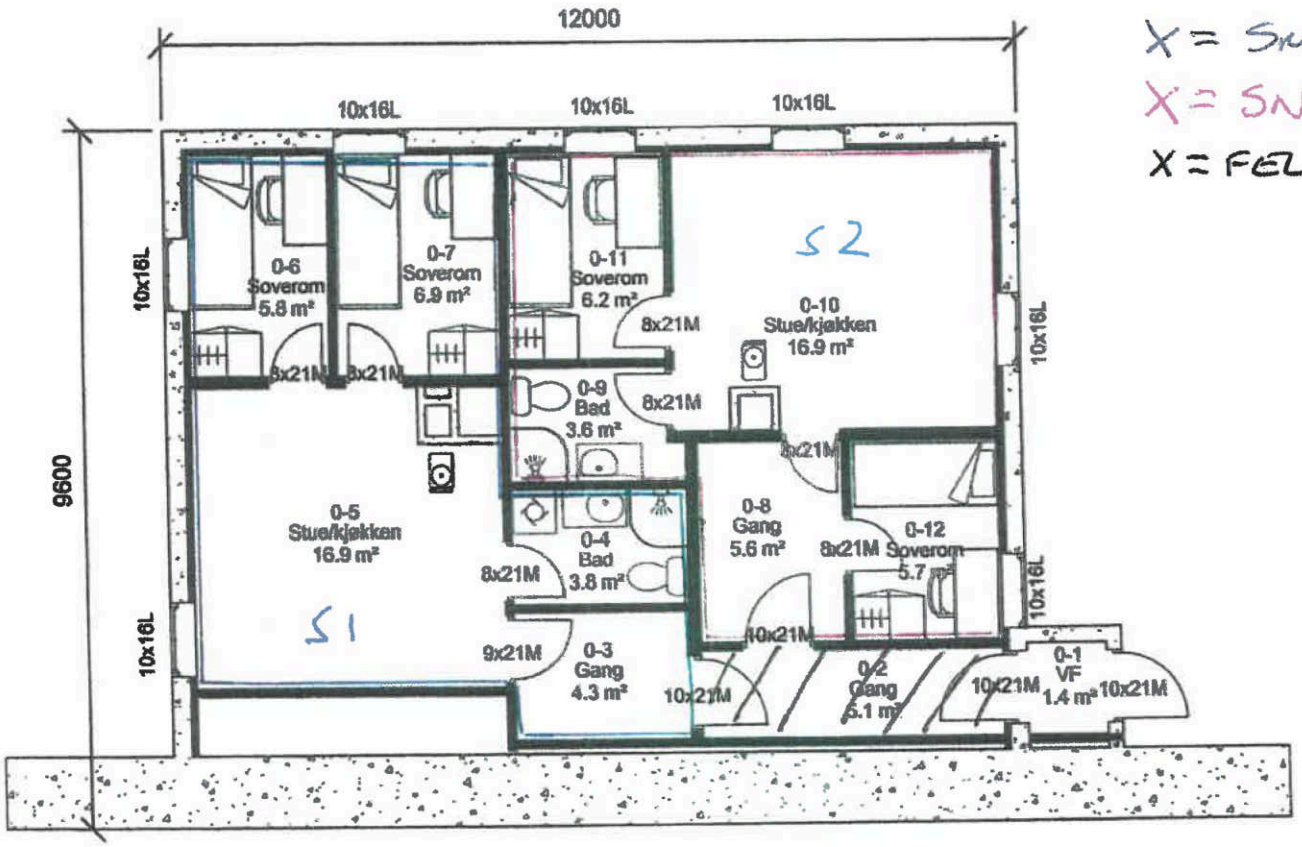
Vedlegg E-5

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	03	1:100
Konstruert: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan 1. etg

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



X = SNR 1

X = SNR 2

X = FELLES

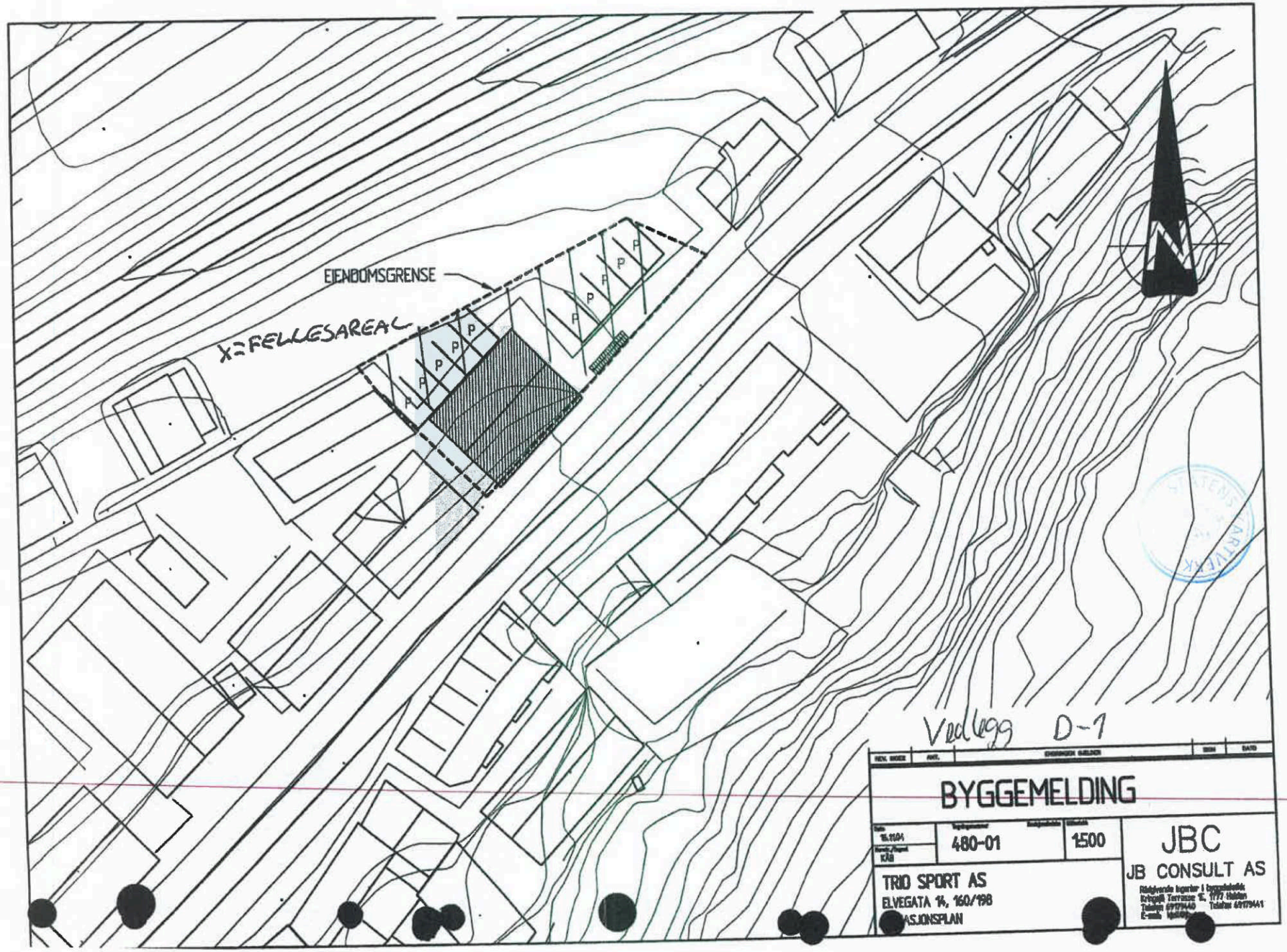
Vedlegg E-4

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	02	1 : 100
Konstruert KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan u. etg

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 15, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no


EIENDOMSGRENSE
FELLESAREAL
P
Vedlegg D-1
BYGGEMELDING
480-01
1:500
TRID SPORT AS
ELVEGATA 14, 160/198
ASJONSPLAN
JBC
JB CONSULT AS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Elvegata 14 (Kim Myhre)
Vår referanse: 2103843/12186165
Bestilling: C3 2020-03-10 10

Dato
10.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
110	2	14.1.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	160	198	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Forevist kjøpekontrakt, dat. 12. januar 1961, stemplet med kr. 515,- kassert her i dag.

IDD OG MARKER SORENSKRIVEREMBETE, 14. januar 1961.

Bjørn Pettersen
bem.

110 61-14/1

S K J Ø T E.

Undertegnede Oddvar Caspersen f.7/8-1930 skjøter og overdrar med dette til frk.Anette Andersen f.10/5-1902, min eiendom Elvegt.14 av mtr.nr.103 a.2. i Halden for kjøpesum stor:

Kr.50.500.- femtitusenfemhundredekroner-

som er avgjort omforenet i h.t. kjøpekontrakt av d.d.

1. Kjøperen er gjort bekjendt med og samtykker i at eieren av mtr.nr.103 a.5. har latt oppføre en bilgarasje mellom mtr. nr.103 a.2. og mtr.nr.103 a.5. og på grund fra begge eiendommer. Denne garasje har til enhver tid eieren av mtr.103 a.5. den fulle disposisjonsrett over likesom han har rett til å benytte gårdsplassen på mtr.nr.103 a.2. for inn og utkjøring av sin bil. Blir nåværende garasje revet bortfaller i sin helhet de i dette punkt gjellende bestemmelser.
2. Garasjen medgår ikke i handelen vedkommende mtr.nr.103 a.2.
3. Borghild og Martha Hansen har rett til leie av sin nåværende leilighet på l.v. og kj. så lenge de ønsker det mot vanlig leieavgift.
4. Utgiftene vedrørende den felles septiktank for mtr.nr.103 a.2. og 103 a.5. fordeles likt mellem eierne.
5. Punkt 4 i skjøte av 22/12-1955 bortfaller.

HALDEN, den 12.januar 1961.

Samtykkes:

Annette Andersen
Anette Andersen /s/

Oddvar Caspersen
Oddvar Caspersen /s/

Jeg bekrefter med dette at Oddvar Caspersen og Anette Andersen begge idag i mitt nærvær har undertegnet nevnte skjøte og at de er over 21 år.

HALDEN, den 12.januar 1961.

Reidar Olsen
Statsaut. Eiendomsmegler
Halden

Overenstemmende med lov av 20.mai 1927 nr.1 § 14 samtykker jeg herved i skjøtningen.

D.U.S.

Ina Caspersen

Til vitterlighet:

Reidar Olsen
Statsaut. Eiendomsmegler
Halden

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus
STATENS KARTVERK

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Seksjon 3101-160/198/0/4

Norkart
Utskriftsdato: 11.11.2025 09:45

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	16.01.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	2/12	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	160/198, 160/198/0/1, 160/198/0/2, 160/198/0/3, 160/198/0/4, 160/198/0/5, 160/198/0/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	160/198, 160/198/0/1, 160/198/0/2, 160/198/0/3, 160/198/0/4, 160/198/0/5, 160/198/0/6
Seksjonering Seksjonering	16.01.2006			160/198, 160/198/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOORIYAMOORTHY VINOJAN F240791*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bøkkerveien 22B 0579 0579 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvegata 14	H0102	160/198/0/4	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Elvegata 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1767 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	301 Sydsiden	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140057711		Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140057711: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvegata 14	H0102	160/198/0/4	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
U01	2	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 160/198

Bruksnavn	ELVEGT. 1	Beregnet areal	370.7
Etablert dato	18.07.1884	Historisk oppgitt areal	434
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	6556095	636970	0	Ja	370.7	

Utskriftsdato: 11.11.2025

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.**	160	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Elvegata 14, 1767 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	2 450,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	3 150,00 kr
Sum	**9 985,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
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
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	**9 537,22 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.

Utskriftsdato: 11.11.2025

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.**	160	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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: 11.11.2025

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.**	160	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Elvegata 14, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2024**
20021123	2237	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	666

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

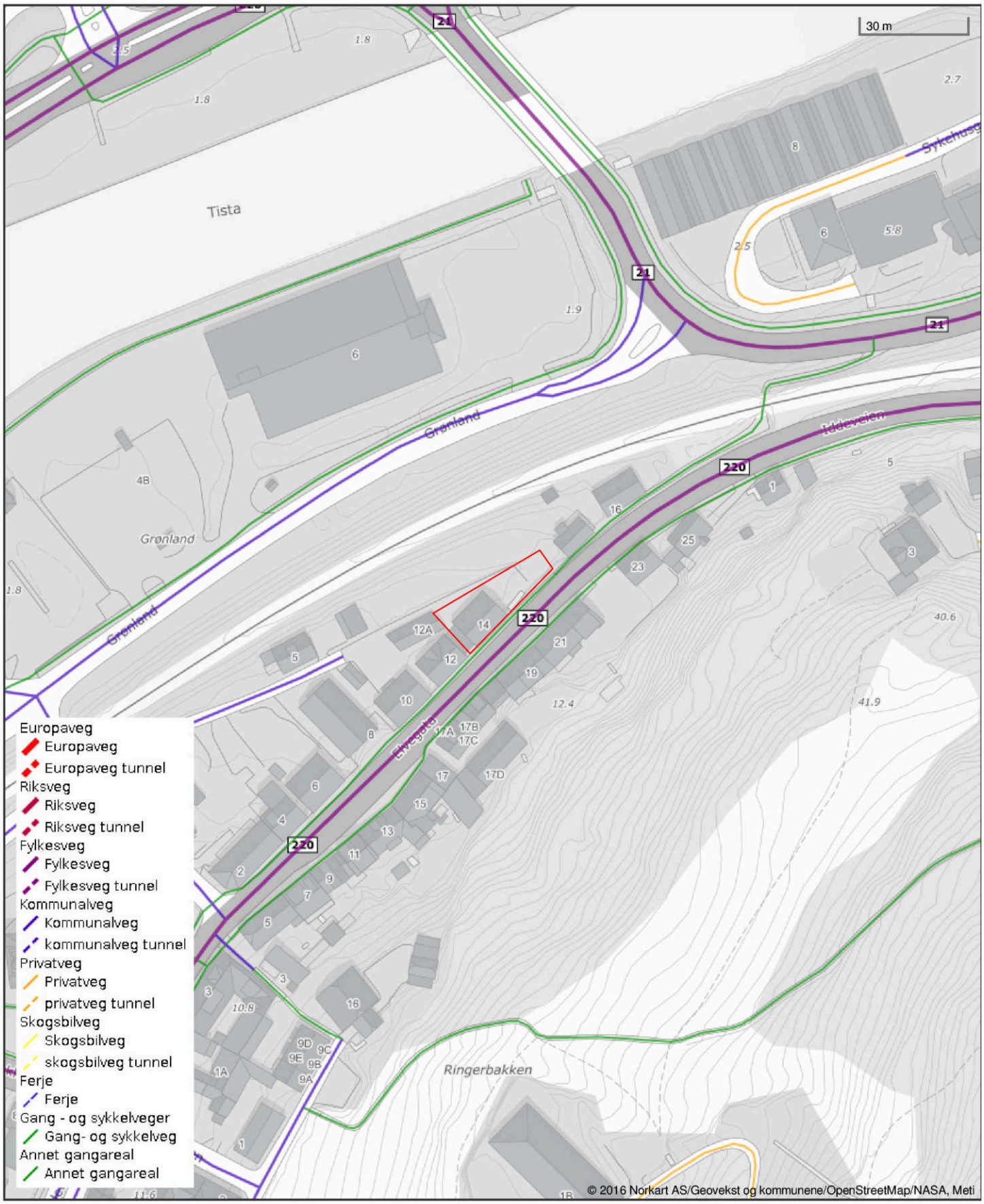
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 11.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 160/198//



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

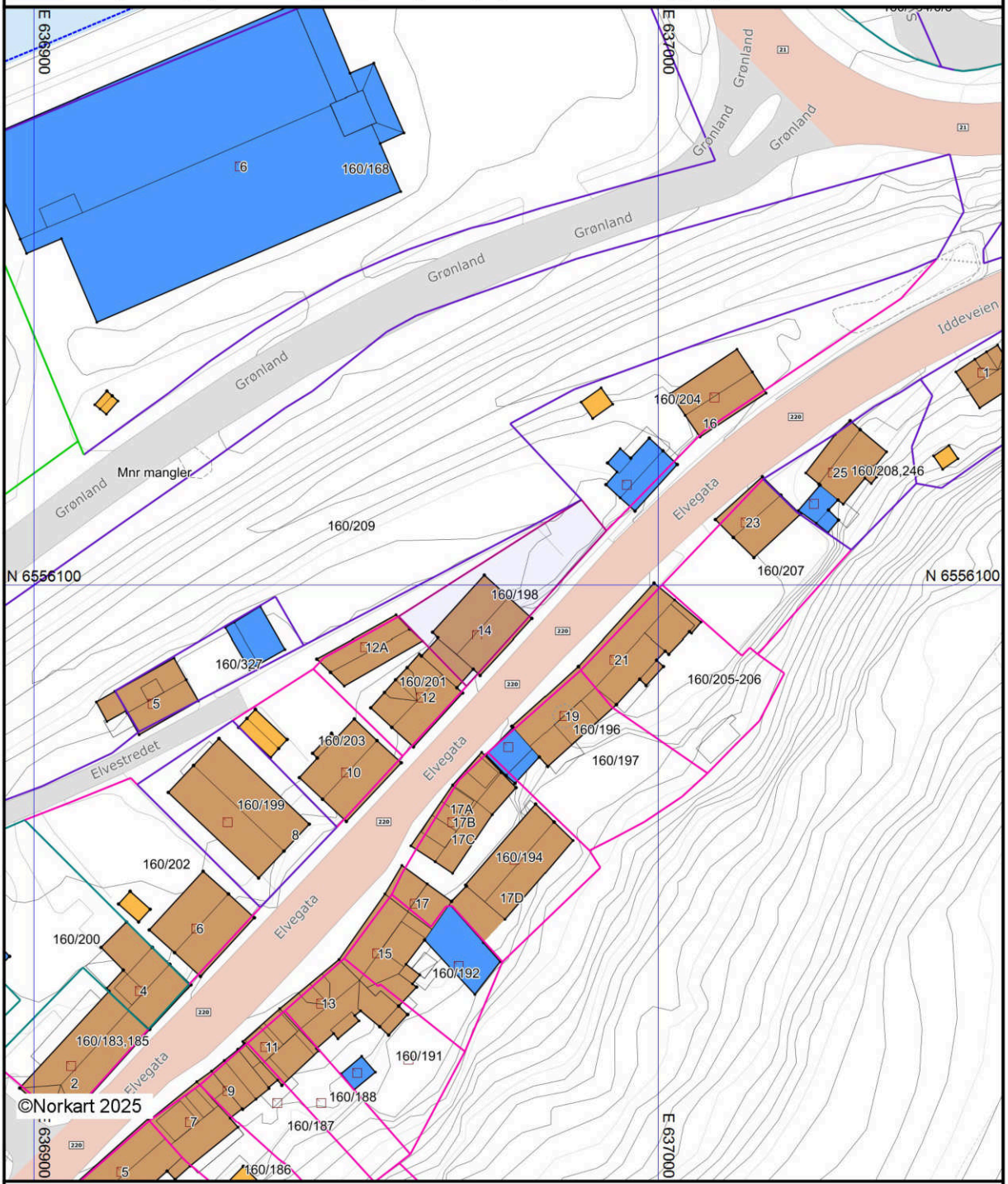
Grunnkart

Eiendom: 160/198/0/4
Adresse: Elvegata 14
Dato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 11.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3101 - 160/198//4



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

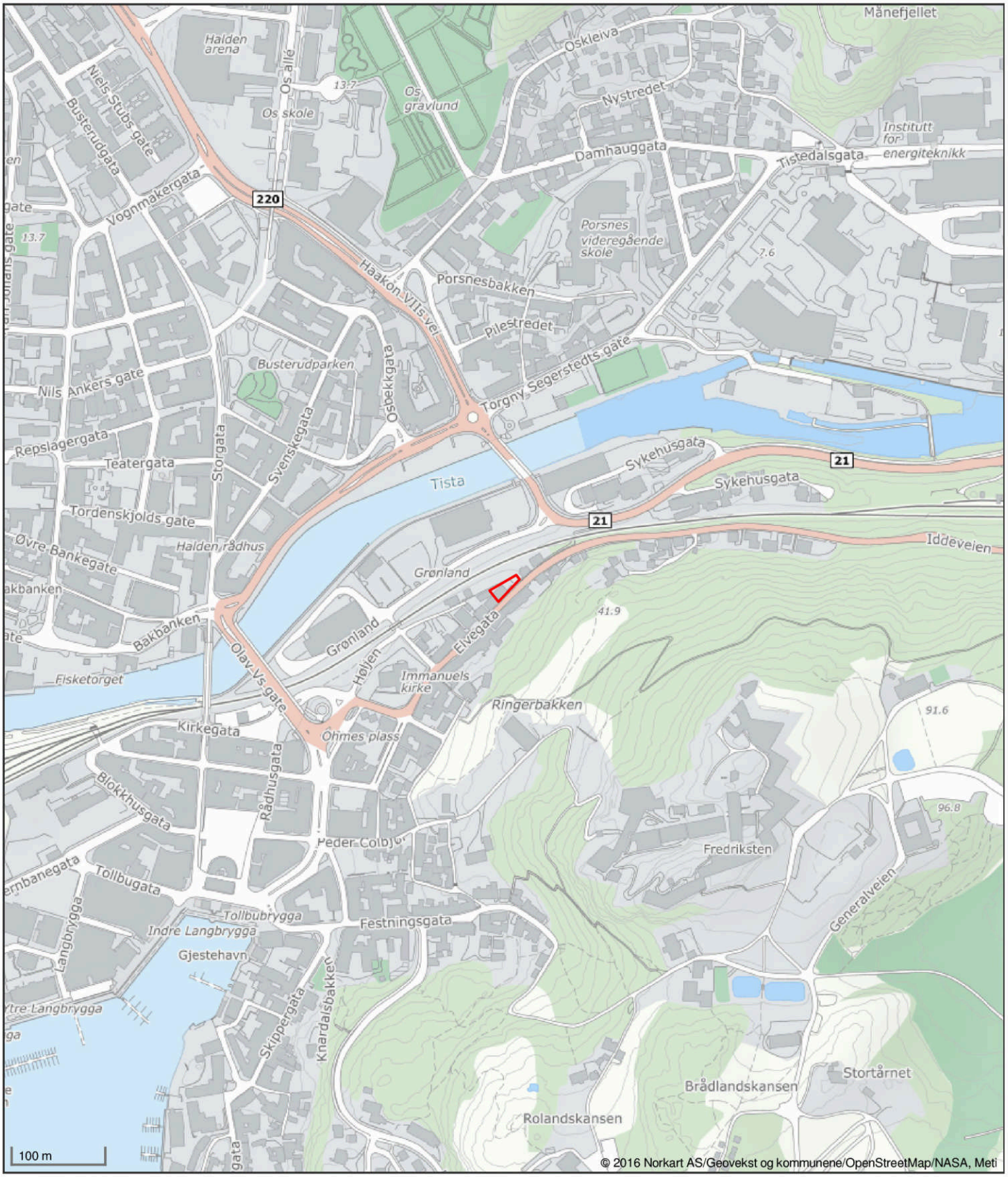
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	370,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556095	**Øst**	636970	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556083,78	636969,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,59	
2	6556108,68	636991,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,51	
3	6556113,64	636987,71	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	
4	6556094,96	636958,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,73	

Utskriftsdato: 11.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3101 - 160/198//



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: 11.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Elvegata 14, 1767 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** 371 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** 371 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H-570
	Delareal 12 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 358 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 296 m^2 **KPHensynsonenavn** H-130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-345
Navn	Grønland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/108/G-345.pdf
Delarealer	**Delareal** 110 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 63 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 274 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 198 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B5

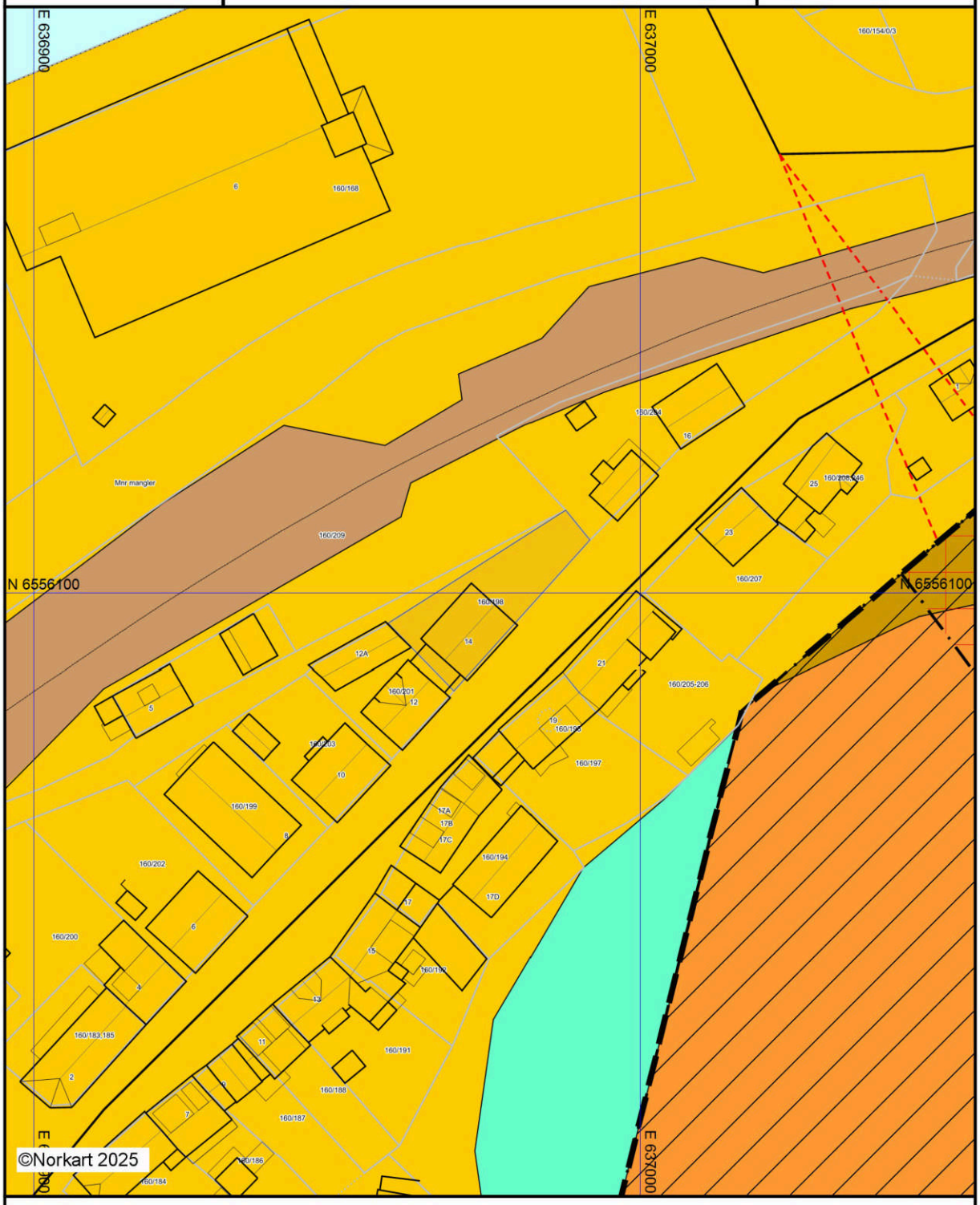
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/198/0/4
Adresse: Elvegata 14
Utskriftsdato: 11.11.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Bane- nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kraftledning - nåvårende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Jernbane - nåværende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

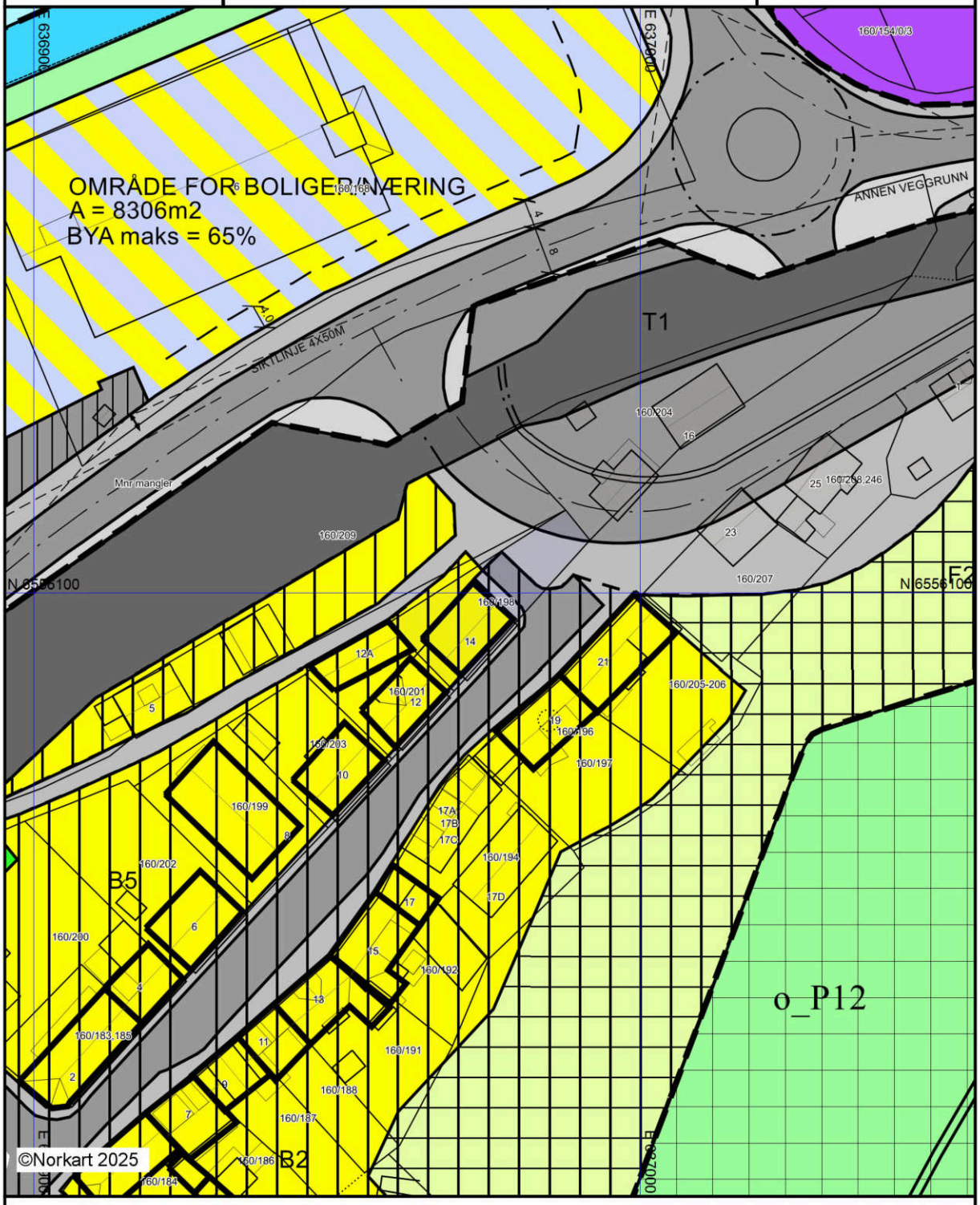
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/198/0/4
Adresse: Elvegata 14
Utskriftsdato: 11.11.2025
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
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Friområder
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Bolig/Forretning
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Båndlegginggrense nåværende
- Turveg
- Park
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, 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)

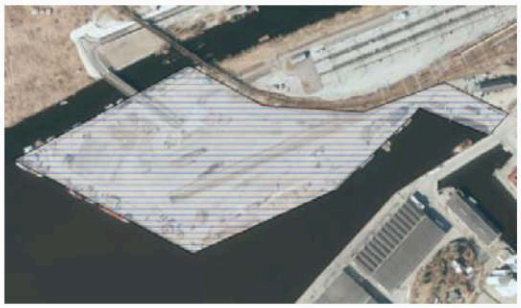
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "GRØNLAND".

Dato for siste revisjon av planen: 21.11.91

Dato for kommunestyrets vedtak: 17/9-92, sak nr. K-sak 82/92.

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

2. Området reguleres for følgende formål:

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

   - Spesialområde for bevaringsverdig gategrunn.

   - Boligområder

   - Friområder

   - Trafikkområder

   - Industriområder

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET.

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

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

5. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° så fremt dette ikke strider mot bestemmelsenes pkt 12 a) eller 14 d). Takvinkel skal tilpasses nabobebyggelse. Fastmonterte reklameskilt tillates ikke oppført på noen av bygningenes takflater eller slik at takflater dekkes/skjules.

OMRÅDER FOR BOLIGER, MERKET B.

6. Områdene merket B3 og B4 skal benyttes til boligformål. Eiendommene kan bebygges med inntil 45% av tomtas nettoareal (inkl. garasje/uthus).

7. I områdene B3 og B4 kan bygningene føres opp i maks. 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeleta sje.

INDUSTRIOMRÅDER, MERKET I.

8. Områdene merket I1 - I2 skal benyttes til industri med tilhørende anlegg. Områdene kan bebygges med inntil 75% av netto tomteareal.

9. I områdene merket I1 - I2 kan det føres opp bygninger i maks. 3 etasjer.

FRIOMRÅDER, MERKET FR.

10. Området merket F1 skal benyttes som park, med tilhørende anlegg.

11. Området merket F2 skal benyttes som park, og skal fungere som del av Fredriksten festnings forterreng.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OMRÅDER FOR BOLIGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE,MERKET B.

15. Områdene B1, B2, B5, B6 og B7 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Eiendommene kan bebygges med inntil 65% av tomtas nettoareal (inkl.garasje/uthus).

16. I områdene B1, B2, B5, B6 og B7 kan hovedbygningene føres opp i maks 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeletasje.

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

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

18. I området BF1 kan bygningene føres opp i maks. 3 etasjer,med muligheter til å benytte lofts- og sokkeletasje.

TRAFIKKOMRÅDER/BEVARINGSVERDIG GATEGRUNN.

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

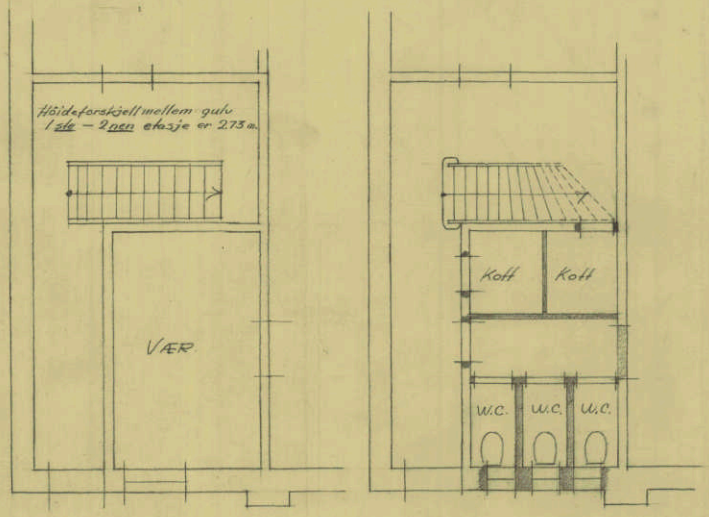
Halden kommune planavdelingen 17/9-92.

Kalden Bygningsråd S.No. 14/1939

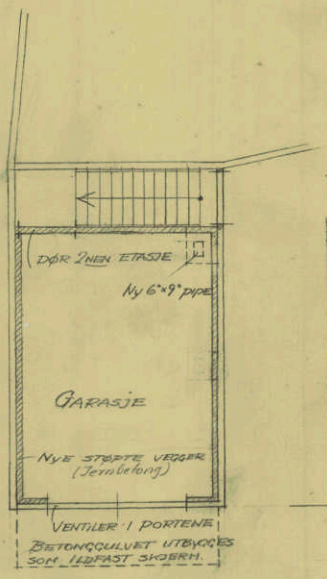
Fremlagt for Kalden Bygningsråd
den 14.2.1939
[illegible]
v.f.

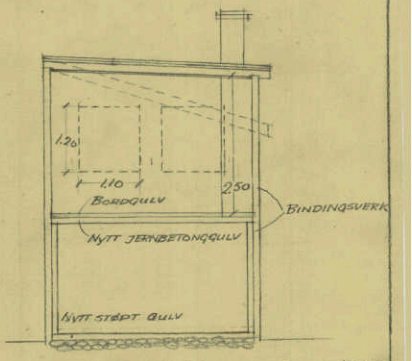
HERR BYGGMESTER JOHN OLSSON

FORANDRINGSARBEIDE — MÅLESTOKK 1:50



GRUNNPLAN (NUVÆRENDE) . GRUNNPLAN (NYTT)



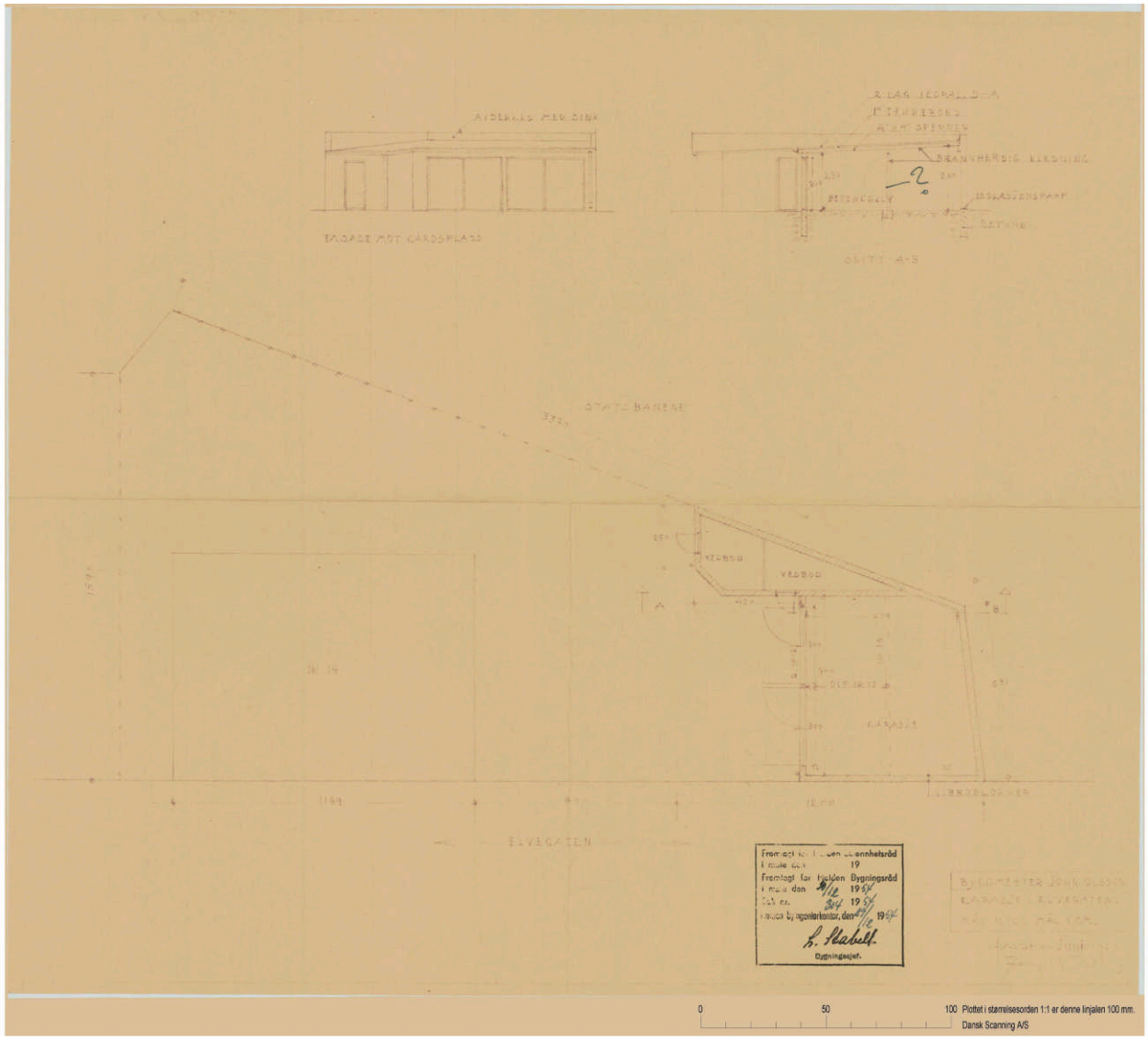


SNITT

2NEN ETASJE GULVFL. 17.18 kvm
GLASSFLATE 18.48 –

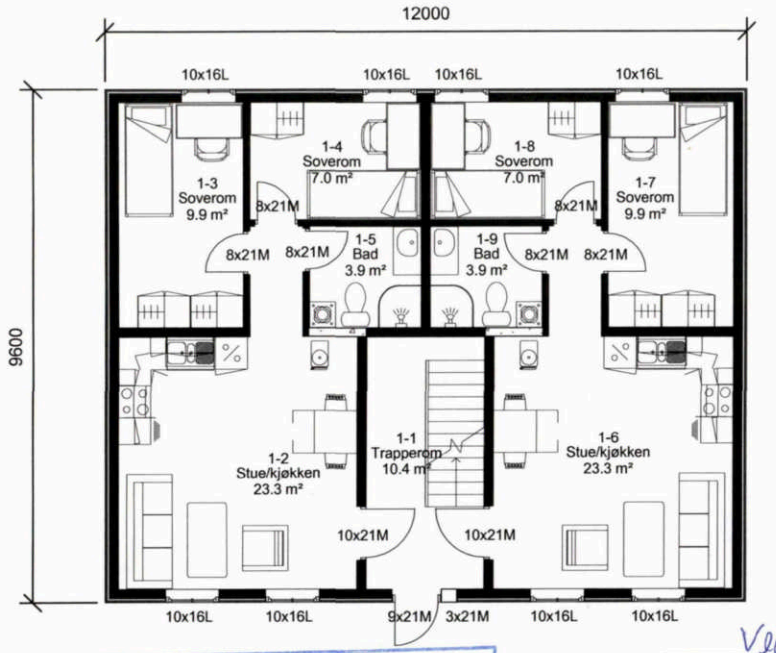
ARKITEKT DAG BORG

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



Fremlagt for Bygningsrådet
i møte den 9/12 19 64
Sak nr. 364 19 64
Kristiansand bygningskontor, den 4/12 19 64
S. Skabelt
Bygningssjef.

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



Vedlegg E-5

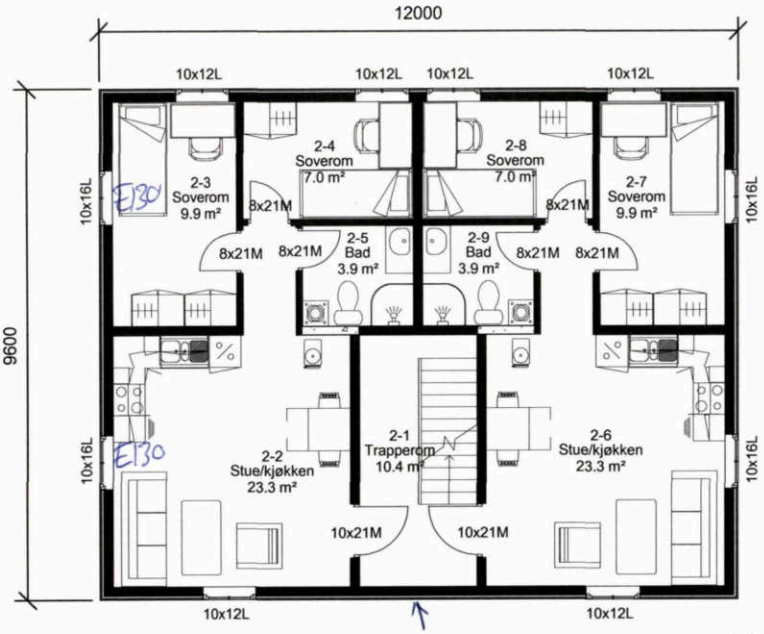
GODKJENT 15/2 -2005
Halden Kommune, Byggesakseksjonen

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	03	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan 1. etg

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



Vedlegg E-6

GODKJENT 15/2 -2005
Halden Kommune, Byggesakseksjonen

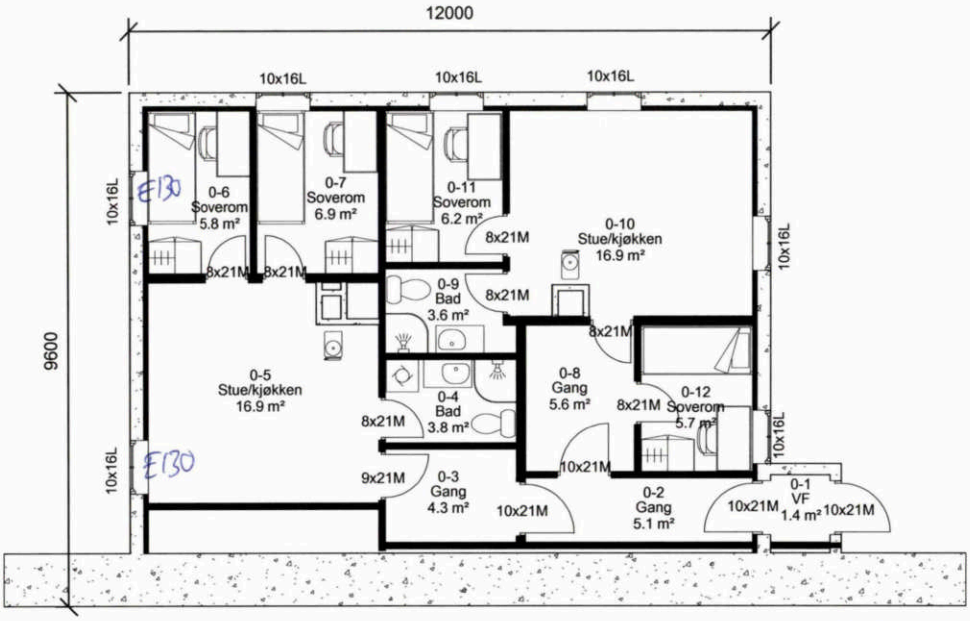
Eksist. vann- ?

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	04	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan 2. etg

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



Vedlegg E-4

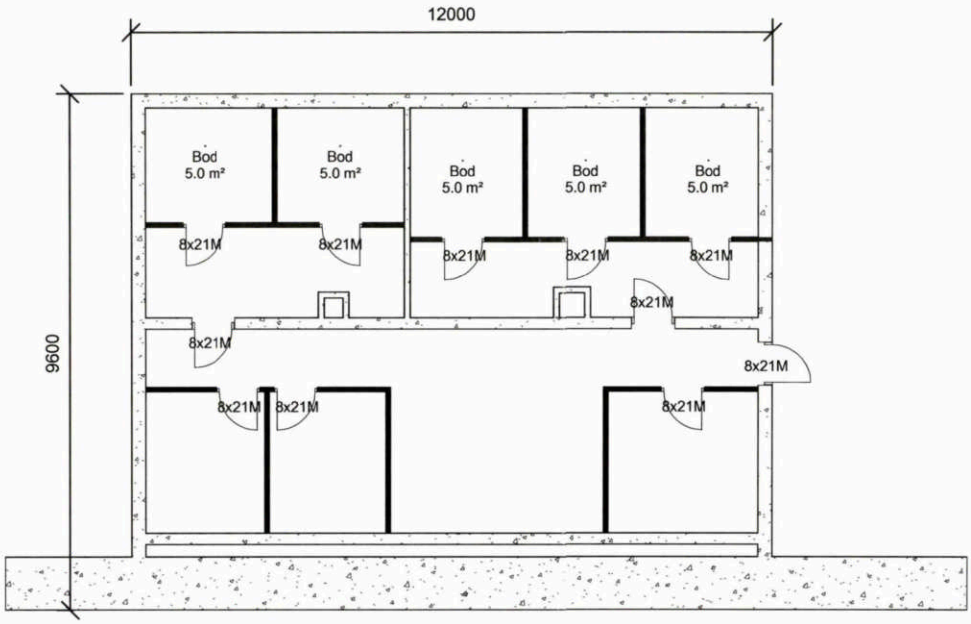
GODKJENT 15/2 -2005
Halden Kommune, Byggesakseksjonen

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	02	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan u. etg

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



GODKJENT 15/2 -2005
Halden Kommune, Byggesakseksjonen

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
30.01.05	480	05	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan kjeller

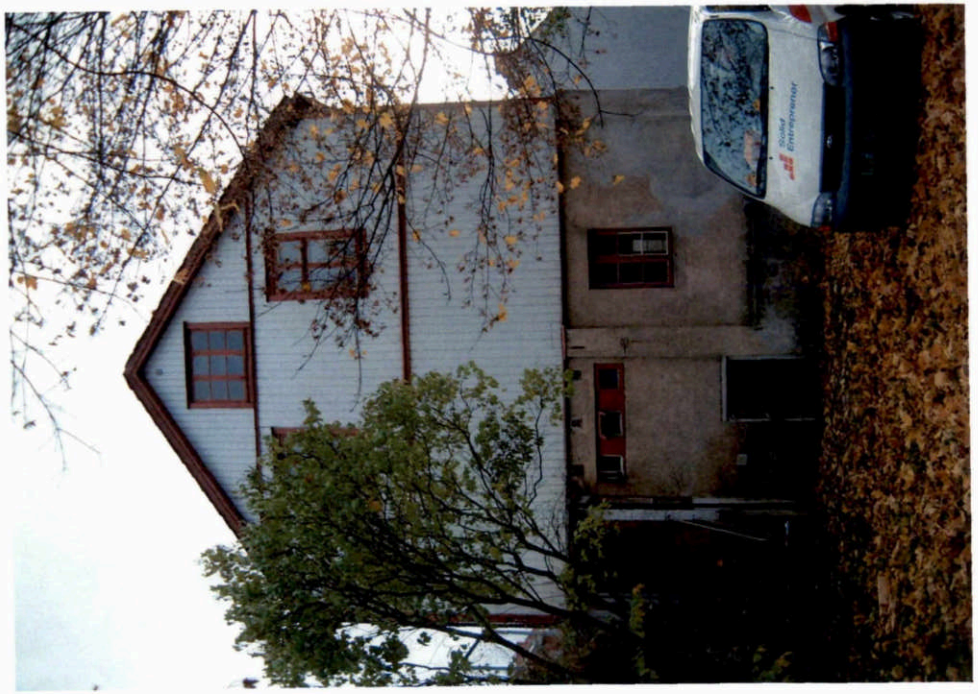
JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no

E-7









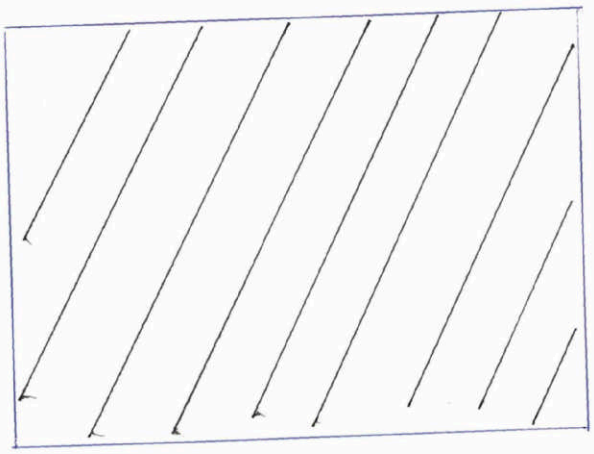




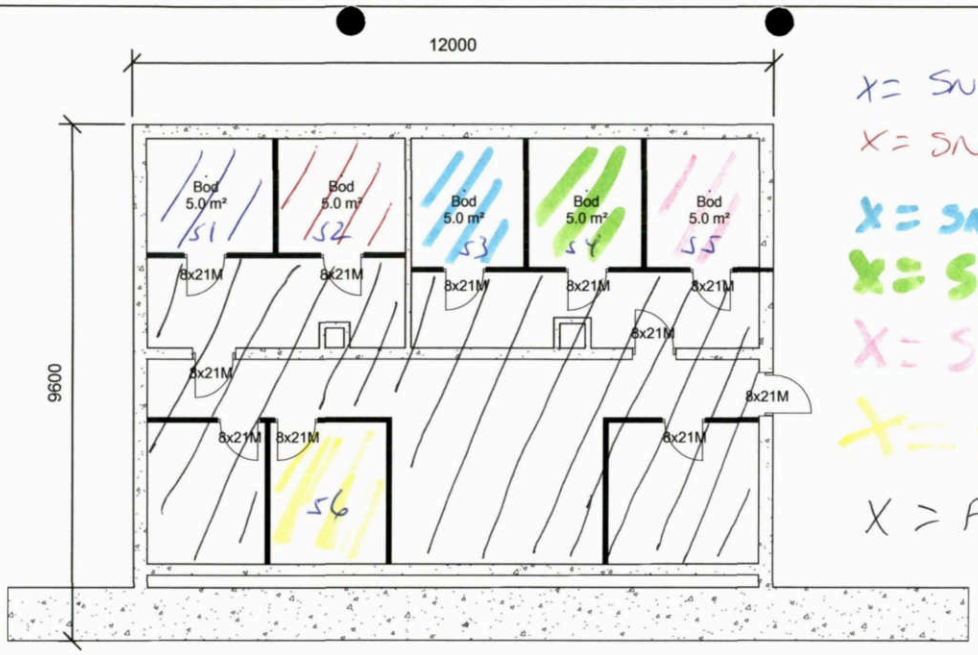




LOFT



= Felles

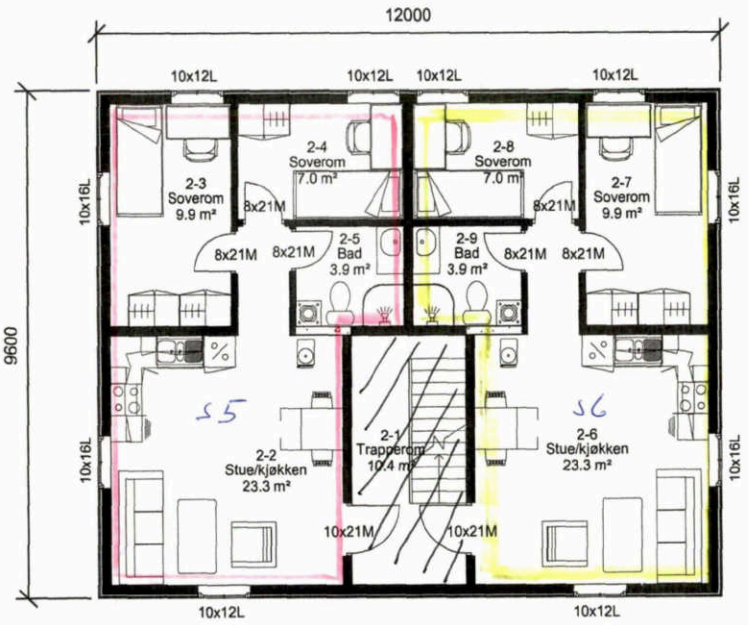


Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
30.01.05	480	05	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan kjeller

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



X = SNR 5

X = SNR 6

X = FELLES

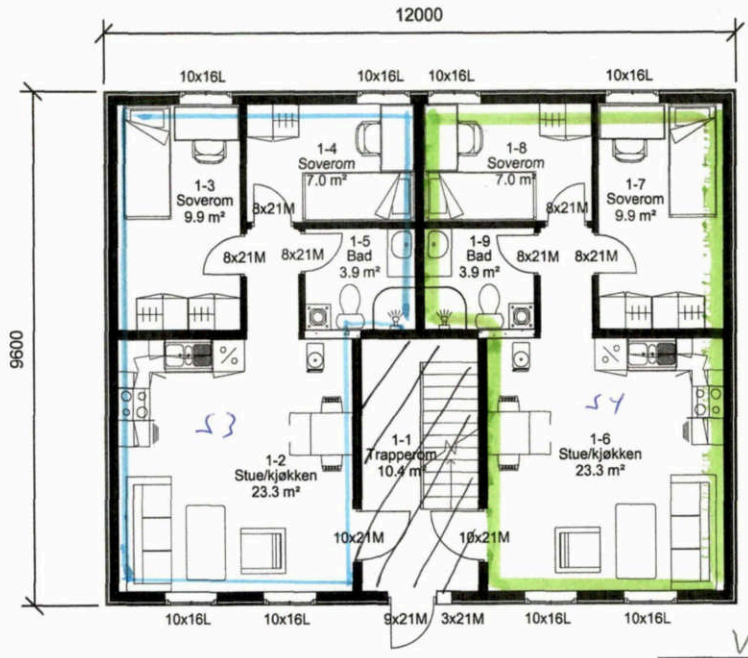
Vedlegg E-6

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	04	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan 2. etg

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



X = SNR 3

X = SNR 4

X = Felles

Vedlegg E-5

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	03	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS

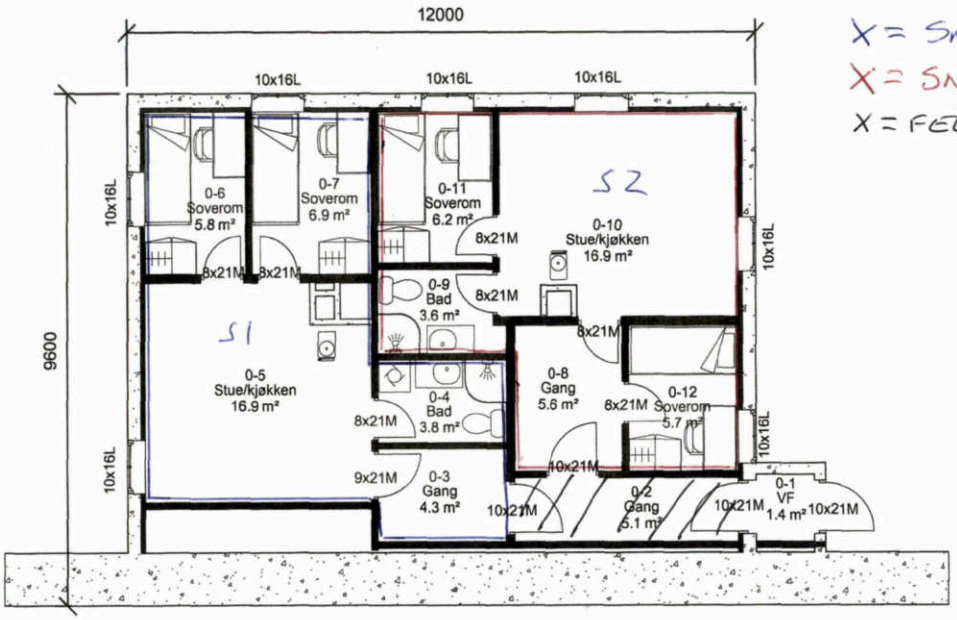
Elvegata 14, 160/198

Plan 1. etg

JBC

JB CONSULT AS

Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



X = SNR 1
X = SNR 2
X = FELLES

Vedlegg E-4

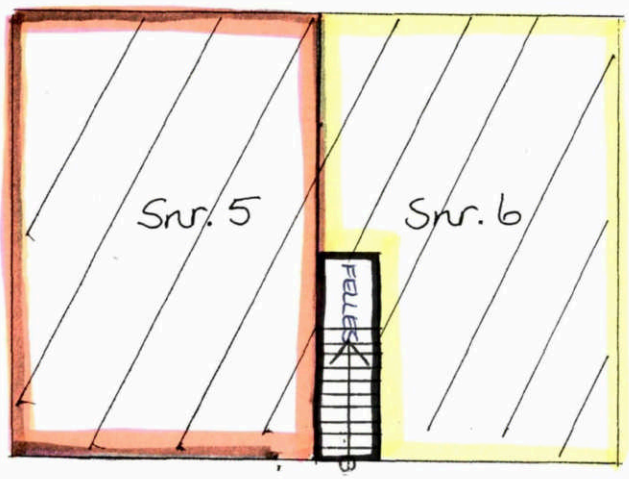
Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
16.11.04	480	02	1 : 100
Konstr/tegnet KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan u. etg

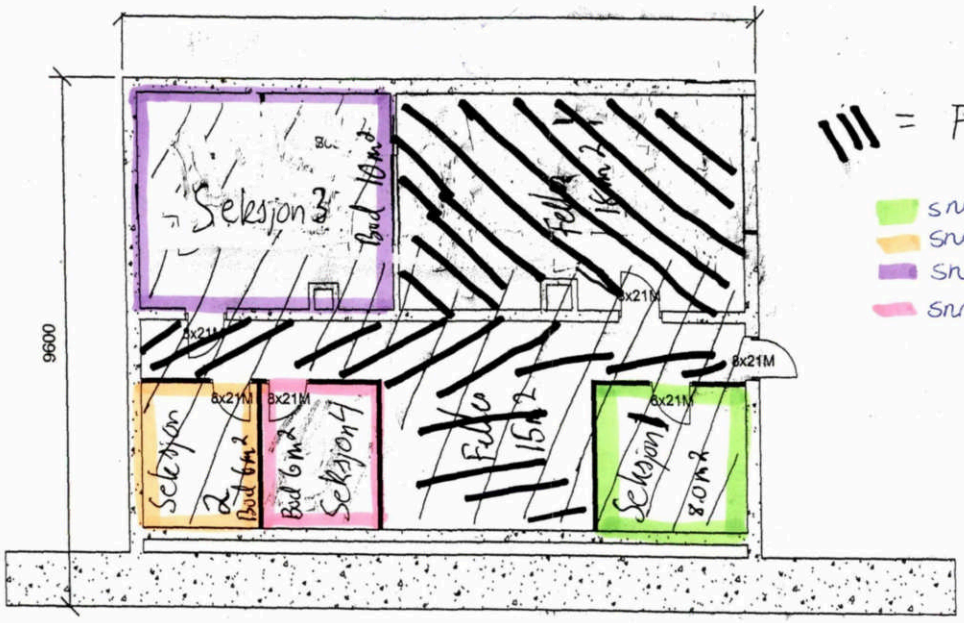
JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no

LOFT



Snr. 5
Snr. 6
felles

Gnr. 160
Bnr. 198
Snr. 5 og 6
Halden kommune



/// = FELLES

- snr. 1
- snr. 2
- snr. 3
- snr. 4

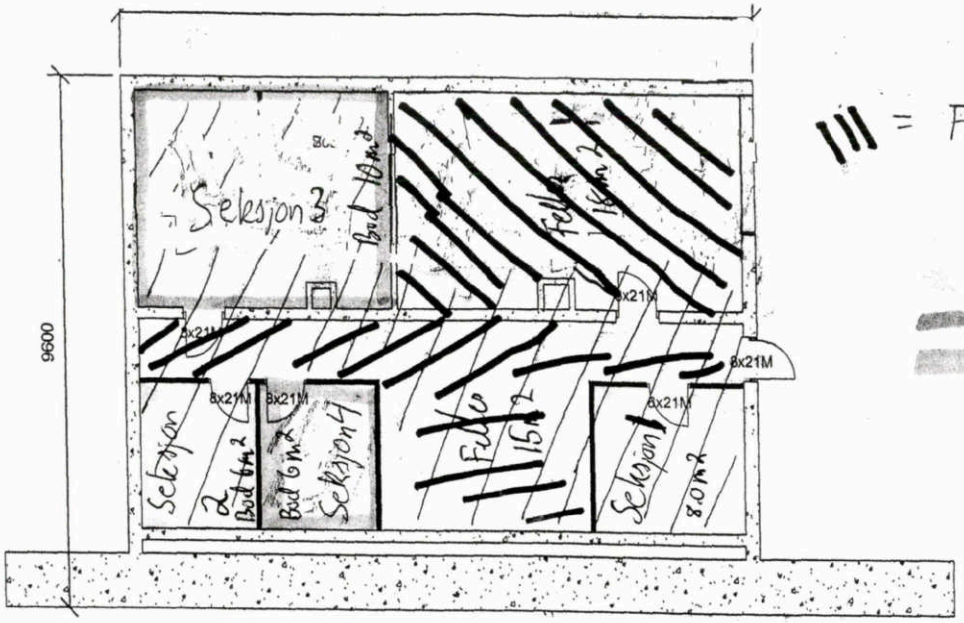
Boder Kjeller.

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
30.01.05	480	05	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan kjeller

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no



/// = FELLES

SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4

GNR. 160
BNR. 198
Halden kommune

Boder Kjeller.

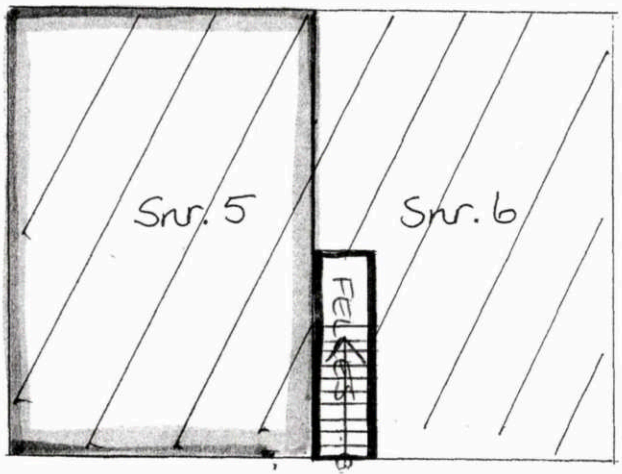
Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
30.01.05	480	05	1 : 100
Konstr/tegnet KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan kjeller

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no

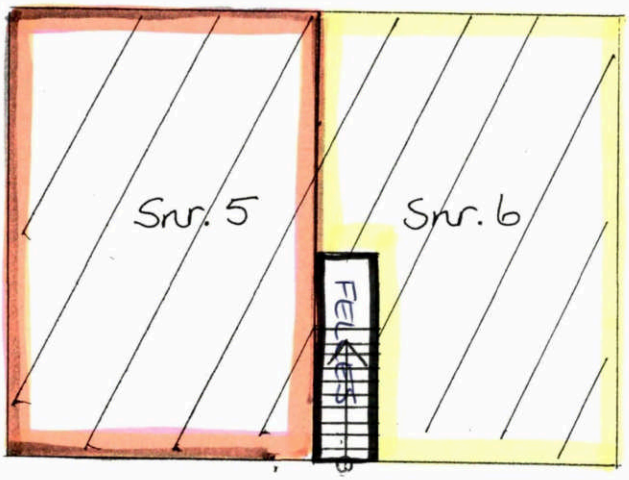
LOFT



snr. 5
snr. 6
felles

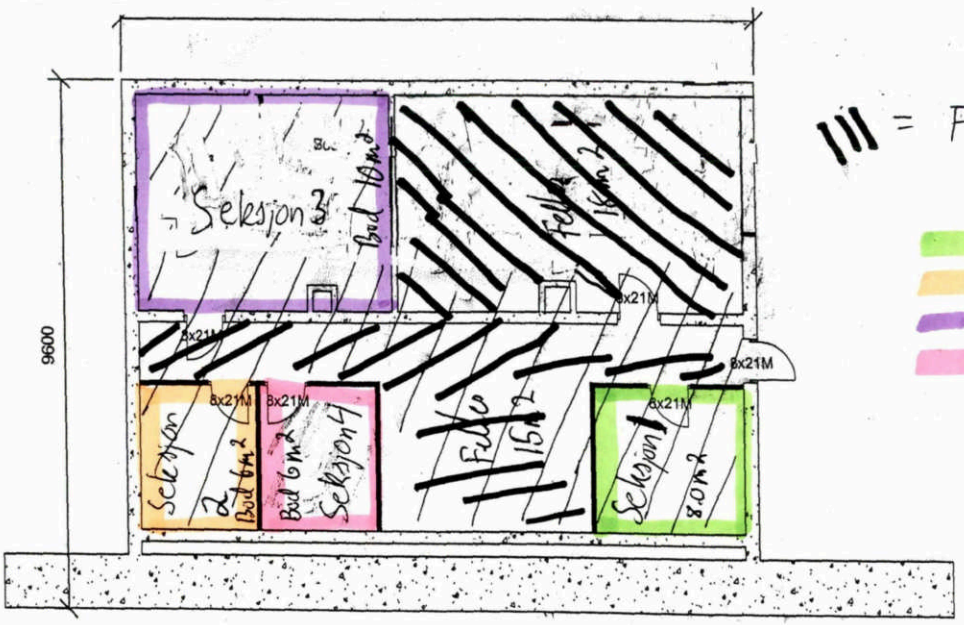
Gnr. 160
Bnr. 198
Snr. 5 og 6
Halden kommune.

LOFT



snr. 5
snr. 6
felles

Gnr. 160
Bnr. 198
Snr. 5 og 6
Halden kommune



/// = FELLES

snr. 1
snr. 2
snr. 3
snr. 4

Gnr. 160
Bnr. 198
Halden kommune

Boder Kjeller.

Byggemelding

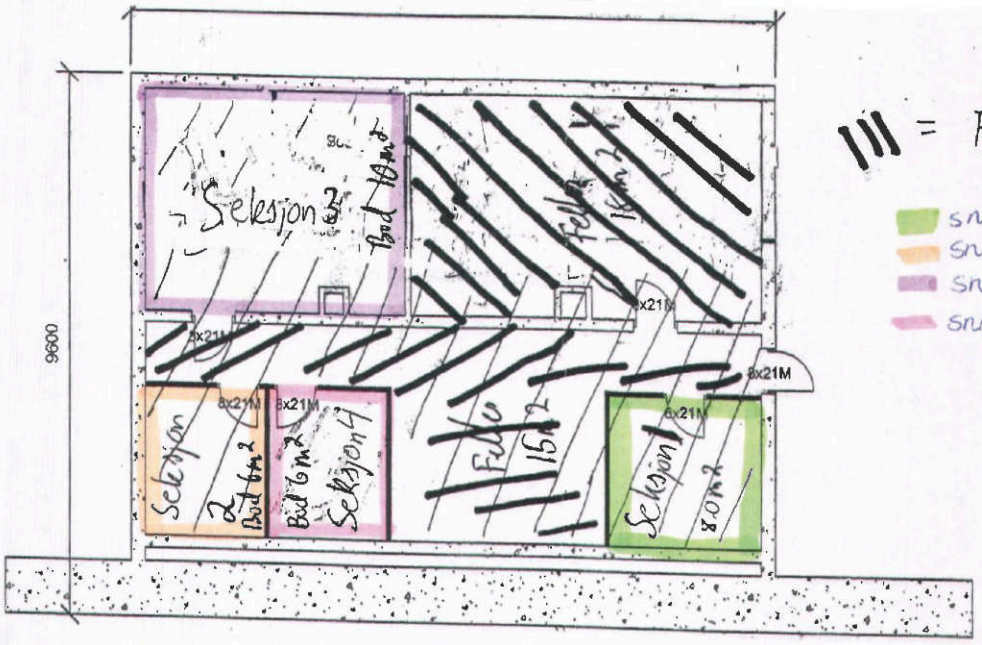
Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
30.01.05	480	05	1 : 100
Konstr/tegnet KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan kjeller

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69179440 Telefax 69179441
E-mail: kjell@jb-c.no

2009/5294

17 07 2009



/// = FELLES

snr. 1
snr. 2
snr. 3
snr. 4

Boder Kjeller.

Byggemelding

Dato	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Målestokk
30.01.05	480	05	1 : 100
Konstr/tegnet: KÅB			

Trio Sport AS
Elvegata 14, 160/198
Plan kjeller

JBC
JB CONSULT AS
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk
Kringsjå Terrasse 1E, 1777 Halden
Telefon 69170440 Telefax 69170441
E-mail: kjell@jb-c.no

FERDIGMELDING 18/11-94

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

503.1-94.1458

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

Til teknisk etat i (Kommunens navn): Halden

Byggeplass/eiendom, adresse	Matr.nr.	Gnr.	Bnr.	Parsell nr.
Elvegt. 14		160	198	

Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg	Adresse
Unjo A/S Tom Undeberg	Huskestua 1760 Berg
Ansvarshavende rørlegger	Adresse
Kolås Eftf. A/S	Nedre Bankegt. 34

Bygningens art (sett x)

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

Arbeidets art (sett x)

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

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:

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

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

Sted	Dato	Sted	Dato
Halden	27/10-94.	Halden	27/10-94.

Eiers underskrift: Unjo A/S Tom Undeberg

Ansvarshavende rørlegger: KOLÅS EFTF A/S, Nedre Bankegt 34, 1771 HALDEN, Tlf. 09184749

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!

Vedtak

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

GODKJENT

Eiendommen vil senere bli pålagt å legge ny spillvannsledning.

Sted	Dato	
Halden	2/11-94.	HALDEN TEKN. ETAT Byggekontroll

Underskrift: P. Gaulin

Anlegget er godkjent-

Sted	Dato

Underskrift:

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

Vannforsyning

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning –	32	PE 50	PN 10

Reduksjonsventil	☐ Ja	☒ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja	☒ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja	☒ Nei	Vannmåler	☐ Ja	☒ Nei
Annet utstyr	☐ Ja	☒ Nei			

Avløp

☐ Fellessystem ☐ Dobbeltsystem

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning			
Overvannsledning			

Slamavskiller	☐ Ja ☐ Nei	Våtvolum i m³	Antall kummer
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja ☐ Nei	Angi hvilket	

Arealer m.m.

	Brutto golvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²
Byggets/tilbyggets areal			

Opparbeidet hageareal	Areal i m²	Svømmebasseng	Volum i m³
Vannklosett	☐ Ja ☐ Nei		

Tegningsbilag

Vedlagt søknaden

☒ Situasjonsplan ☐ Kjellerplan

☐ Installasjonstegning ☐ Etasjeplan — Angi antall: 1

☐ Andre tegninger — Angi hvilke

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

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

☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.

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

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

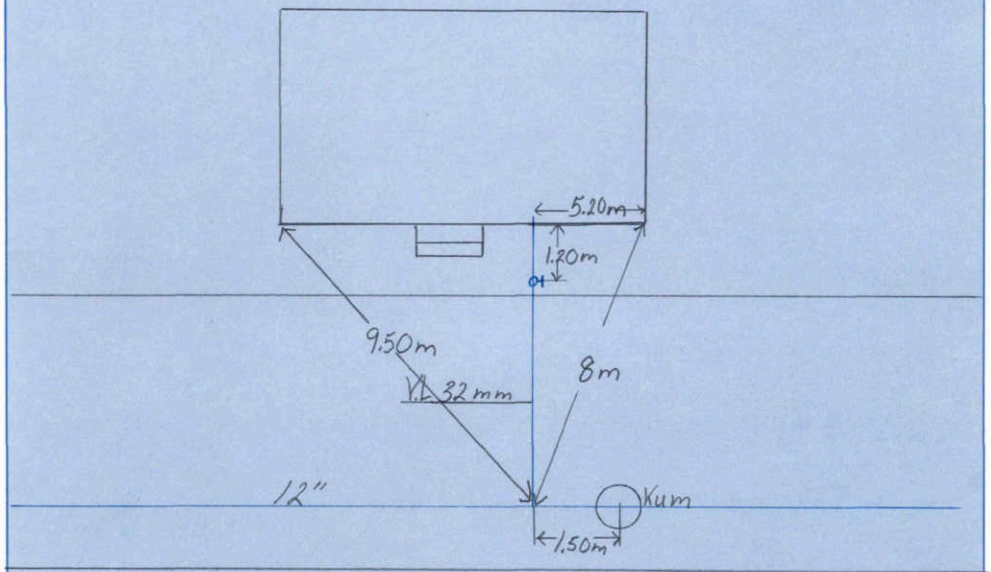
☐ Andre forhold — Angi hvilke

Dispensasjonssøknad (angi grunn)

Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

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



Halden kommune

Byggesak

JB Consult AS
Storgata 4 B
1767 Halden

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2008/264-2	160/0198	Knut R. Nilsen	29.10.2008

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produkter tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produkter som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: **Elvegata 14**	Gnr **160**	Bnr **198**	Festenr	Seksjonsnr
Tiltakets art: **Ombygging og rehabilitering/bolig**				
Vedtak fattet av: Halden kommune - *byggesak*		Vedtak dato 15.02.05	Vedtaksnr 035-B/05	
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). Det vises til innsendte anmodning om ferdigattest 04.07.08.			
	Kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			

Med hilsen

Asbjørn Montelius
leder

Knut R. Nilsen
byggesaksbehandler

Kopi til:
Solid Entreprenør AS Bjørnengveien 11 1664 ROLVSØY

Halden kommune
Byggesak

KOPI

JB Consult AS
Storgata 4 B
1767 Halden

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2008/264-2	160/0198	Knut R. Nilsen	29.10.2008

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produkter tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produkter som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: **Elvegata 14**	Gnr **160**	Bnr **198**	Festenr	Seksjonsnr
Tiltakets art: **Ombygging og rehabilitering/bolig**				
Vedtak fattet av: Halden kommune - *byggesak*		Vedtak dato 15.02.05	Vedtaksnr 035-B/05	
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). Det vises til innsendte anmodning om ferdigattest 04.07.08.			
	Kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			

Med hilsen

for Asbjørn Montelius
leder

Knut R. Nilsen
byggesaksbehandler

Kopi til:
Solid Entreprenør AS Bjørnengveien 11 1664 ROLVSØY

Postadresse: Postboks 150, 1751 Halden
E-post: postmottak@halden.kommune.no
Besøksadresse: Svenskegata 6
Internett: www.halden.kommune.no
Telefon: 69 17 45 00
Telefaks: 69 18 00 58
Bank: 5315.05.15218
Org.nr:

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	160	198				
	Adresse: Elvegata 14				Postnr. 1767	Poststed HALDEN

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming

- ☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- ☐ Elektrisitet
- ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel
- ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)
- ☐ Solenergi
- ☐ Varmepumpe
- ☐ Gass
- ☐ Fjernvarme
- ☐ Annen

☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: JB Consult AS

Dato: 03.07.08 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: KJELL ÅGE BERG

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Halden kommune

Kommunalavdeling samfunn og service

Byggesak

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr.3

Saksnr: 04/03842 Løpenr: 5742/08

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
JB Consult AS Storgata 4 B 1767 HALDEN	Plankebyen Bygg AS Belsbyveien 2A 1614 FREDRIKSTAD

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom / adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Elvegata 14	**160**	**198**		

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: **Ombygging og rehabilitering av bolig**

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr
Administrativ forvaltning, Byggesak	**15.02.05**	**035-B/05**

Merknader

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl. § 99, midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget
☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	**Må fullføres innen**
Mangler anført i kontrollerklæring av 12.03.08 fra Solid Entreprenør AS	01.05.2008

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ **Ja** ☒ **Nei**

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Halden	26.03.2008	Knut R. Nilsen Overingeniør

Kopi sendt til

Solid Entreprenør AS	Bjørnengveien 11, 1662 Rolvsøy

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. 035-B/05 | Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 160	Bnr. 198	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Elvegata 14				Postnr. 1767	Poststed HALDEN

HALDEN KOMMUNE
Arkivsak 04/2642 Dok. 25
14 03 2008
Ark. Kode P 160/198
Ark. Kode S 233
Kassasjonsår Gradering

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

KNI X

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Rapport og konklusjon av lydmåling på stedet		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, flis o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	5 -	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: JB Consult AS

Dato: 12.03.08 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: KJELL ÅGE BERG

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Halden kommune
Kommunalavdeling teknisk
Administrativ forvaltning
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 §99, nr.1

Saksnr	Løpenr
04/03842	24169/05

UGYLDIG se vårt brev av 21.11.07

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Johansen og Berg Consult AS Kringsjå Terrasse 1E 1777 HALDEN	Trio Sport AS Belsbyveien 2A 1614 FREDRIKSTAD

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Elvegata 14	**160**	**198**		

Spesifikasjon

Tiltakets art: Ombygging og rehabilitering bolig

Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Vedtaksnr
Administrativ forvaltning, Byggesak	15.02.2005	035-B/05

Merknader

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Halden	29.11.2005	Knut R. Nilsen Overingeniør

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. 04/3842 | Side 1 av 4

HALDEN KOMMUNE Dok.nr. 23 11. 2005 Ark. Kode P 142 Ark. Kode S

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr.
160	198				

Adresse: Elvegata 14 | Postnr.: 1767 | Poststed: HALDEN

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	3 - 4	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

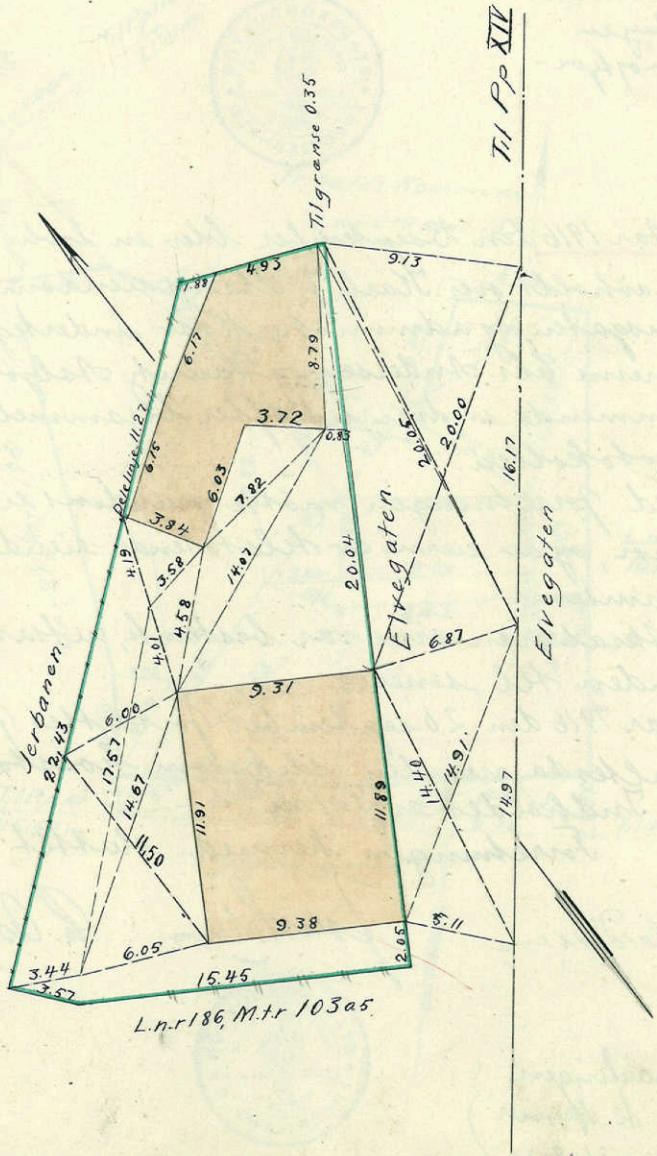
Foretak / Tiltakshaver: Trio Sport AS

Dato: 11.11.05 | Underskrift: Kenneth Reinsch

Gjentas med blokkbokstaver: KENNETH REINSCH

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Kart
over
I.P. Hansens Eiendom.
L.n.r 187, M.n.r. 103a2, Elvegaten, 14.
Areal: 434 m²
1/250



Tekst se omst. side

Aar 1916 den 13 september blev en lovlig opmaalingsforretning avholdt over T. P. Hansens eiendom lnr. 187, Mkt. 103 a 2, Elvegaten, og administrertes av undertegnede i overvar av vidnerne Chr. Andersen og L. Asbjörnsen, og vare alle vedkommende indvarslet efter beramnelse der vedlagges protokollen.

Ved forretningen mötte grundens eier T. P. Hansen ? Jun Olsen og eierne av tilstötende eiendommer Nils Olsson og sekretær Syversen for Haugens bo.

Efterat grænserne var bestemte utsattes opmaalingen av grunden til senere.

Aar 1916 den 14 september fortsattes forretningen og opmaaltes da grunden slik som hosstaaende kart viser. Indholdet er 434 m². ✓

Forretningen hermed sluttet.

L. Asbjörnsen

Chr. Andersen
for opmålingen
kr 25.- - fem og tyve -

Kart se foreg. side

STADSKONDUKTÖR FREDRIKSHALD

Aar 1916 den 13 september blev en lovlig opmaalingsforretning avholdt over Karl J. Olsens eiendom, lnr. 213, Mkt. 127 a, Sykehusgaten og administrertes av undertegnede i overvar av vidnerne Chr. Andersen og Laurits Asbjörnsen, og vare alle vedkommende indvarslet efter beramnelse der vedlagges protokollen.

Ved forretningen mötte grundens eier Karl J. Olsen ? Bangor, og av eierne av tilstötende eiendommer Anna Abrahamsen.

Efterat grænserne var bestemte, utsattes opmaalingen av grunden til senere.

Aar 1916 den 20 september fortsattes forretningen og opmaaltes da grunden slik som hosstaaende kart viser. Indholdet er 491 m². ✓

Forretningen hermed sluttet.

Chr. Andersen

L. Asbjörnsen

STADSKONDUKTÖR FREDRIKSHALD

For opmaalingen
kr. 10.- er ti kroner
exp. bamn. 21-8-20.

Skatteetaten

Dato
13.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM ERIK MYHRE
FUGLESANGEN 15 H0101
1792 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 160 Bnr 198 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Elvegata 14, 1767 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 164 960
Som sekundærbolig:	kr 659 840

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Elvegata 14

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km	
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	12 min 0.9 km	
Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	25 min 2 km	
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	12 min 1 km	
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	22 min 1.7 km	
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 0.6 km	
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	4 min 2.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Elvegata Linje 302, 303, 304	1 min 0.1 km	
Halden stasjon Linje RE20	7 min 0.6 km	

BARNEHAGER

Festningsgata Menighets barnehage ... 32 barn	8 min 0.6 km	
Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	15 min 1.2 km	
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	16 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Halden	4 min
Kiwi Olav Vs Gate	6 min

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

VARER/TJENESTER

Tista Senter	9 min
Apotek 1 Ørnen Halden	6 min
Halden Vinmonopol	9 min

SPORT

Stranda nærmiljøpark - akt.plass	5 min
Porsnes vgs. Idrettshall.	7 min
Timeout Energy Club	7 min
SKY Fitness Halden	8 min

«Et koselig nærområde!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

—

Trafikk
Lite trafikk 72/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elvegata 14, 1767 Halden
Gnr. 160, Bnr. 198, Snr. 4, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250094

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 478 68 585

E-post: kim.myhre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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