PRIVATMEGLEREN
HALDEN

HESTEMYRVEIEN 3

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Grunnbok

Festekontrakt / Info fra bortfester

Meglerpakke - Info kommune

Ligningsverdi

Leiekontrakter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250106

Selger 1 navn
Daniel Alnes

Gateadresse
Hestemyrveien 3

Poststed	Postnr
HALDEN	1781

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250106

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 147250106

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mustafa Alsiraj	25769196ce611e09588538d8ecbbfe0460aa6b81	19.02.2026 10:58:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147250106

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier tomannsbolig (hel)
Hestemyrveien 3
1781 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 06/03/2026

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

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 279
Hjemmelshaver:	Mustafa Ahmed Ali Al-Siraj og Halden Kommune
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	-
Tomt:	694,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	G- 538 Låby
Offentl. avg. pr. år:	Årsprognose 43 043,61 kr
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1958 Kilde Eiendomsverdi

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.02.2026
Forutsetninger:	Leietakere tok imot undertegnede på befaringsdag. Det er i 2. etasje betydelig med løsøret og og lagring i hele leiligheten som begrenset besiktigelse spesielt mot overflater, men også enkelte bygningsdeler og vinduer. Det er høyt opp til taket, og ikke vurdrt som sikker tilkomst eller sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket. Loft er hovedsakelig innredet. Det er tilgang til 2 krypekott, der en av disse har noe tilgang til konstruksjonen, mens det andre er med plater og begrenset for ytterligere innsikt. Kjeller er delvis innredet. Deler av denne fremstår som innredet på tidligere tidspunkt, og deler fremstår som det er pågående innredning av rom. Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeid utført på eiendommen. Leietaker i 2. etasje opplyser på befaring om lukt fra avløp på bad, som har vedvart over lang tid.
Oppdragsgiver:	Privatmegleren Halden v/Martin Farstad Løken
Tilstede under befaringen:	Leietakere i 1. og 2. etasje er tilstede ved befaring.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:

Flat tomt med gruse gårdsplass. Opparbeidet plenområder og diverse beplanting med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen med støpt gulv mot grunn i kjeller og ringmur med betong-/sementblokker typisk for boligens alder (1958). Grunnmur er utvendig pusset, og det ses grunnmursplast opp mot grunnmur mot store deler av boligen, men områder uten at denne er synlig. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk, som er vanlig for byggeåret. Utvendig er fasadene kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Konstruksjonen fremstår med løsninger som er typiske for byggeperioden. Vinduer i boligen er hovedsakelig eldre trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er registrert dateringer fra 1979 og 1989. Det er også eldre enkle kjellervinduer gjenstående i kjeller vurdert fra byggetid. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, hvor 4 vinduer i kjeller og 2 vinduer på loft er skiftet til vinduer med PVC-karmer og 2-lags glass. Det er registrert datering 2025 på ett av disse vinduene. Taket er utført som saltak i trekonstruksjoner, vurdert å være originalt fra byggeår på 1950-tallet. Taket har bordet taktro som vurderes å være fra byggetiden, med betongstein som tekking. Normal eldre byggeskikk med undertaksbelegg/takpapp, med sløyfer og lekter under takstein. Loftet i boligen er innredet som boligrom, med adkomst til ett kryperom via trapperom til etasjen, samt adkomst til knekott via kjøkken på loftet. Det er innvendige vann- og avløpsledninger i boligen, hovedsakelig fra byggetid, med enkelte senere oppgraderinger. Vannforsyning er i hovedsak utført med kobberrør, og det er etablert rør-i-rør-system til deler av bolige og til bad på loft. Avløpssystemet består av en kombinasjon av eldre soil-/støpejernsrør og nyere avløpsrør i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som en eldre bygning med opprinnelige konstruksjoner og tekniske løsninger, hvor det over tid er utført enkelte oppgraderinger og utskiftinger. Det er påvist flere forhold knyttet til alder, slitasje og fuktpåvirkning, særlig i konstruksjoner mot terreng og i rom under terreng, som gir økt risiko for fuktskader og behov for oppfølging. Videre er det avdekket manglende dokumentasjon for utførte arbeider på flere bygningsdeler og tekniske installasjoner. Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men med flere forhold som krever vedlikehold, videre undersøkelser og tiltak, og som kjøper må være kjent med ved vurdering av eiendommen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

ANNET:

OPPVARMING
- Det er elektrisk oppvarming i boligen. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Ved fyring i 1. etasje.

BRANNTEKNISK
- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet. Loftet har ikke godkjente rømningsveier. Det er rømningsgodkjente vinduer, men mangler forskriftsmessig brannstige med bøyle.
- 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. Eier svart ut spørreskjema til Eierskifterapport. Boligens boligmappe. Tilsendt dokumentasjon fra (tilbudsdokument, fakturaer, produktinformasjon og lignende) fra utførende aktører, som har utført arbeid under dagens eier.

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):

Kjeller:
GULV - Betonggulv, fliser og laminat.
VEGGER - Betong/grunnmur, malte plater og tapet.
HIMLING - Panel og fliser.

1. etasje:
GULV - Flis, tregulv og laminat.
VEGGER - Flis, malt tapet og trefiberplater.
HIMLING - Takess og malte slette plater.

2. etasje:
GULV - Belegg og laminat.
VEGGER - Malt tapet og trefiberplater.
HIMLING - Malte plater.

Loftsetasje:
GULV - Belegg og laminat.
VEGGER - Malt tapet, baderomsplater og panel.
HIMLING - Panel og takessplater.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ETASJESKILLE
Det er støpt gulv mot grunn i kjeller. Det er tradisjonelt trebjelkelag som etasjeskiller i boligen. 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. Påpekes spesielt mye lagring og løsøret i 2. etasje som begrenser kontroll.
- Det kontrolleres planavvik opptil 18mm på strekker av 2m og opptil 20 mm på strekker av kontrollerte rom i kjeller.
- Det kontrolleres planavvik opptil 9mm på strekker av 2m og opptil 13mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.
- Det kontrolleres planavvik opptil 8mm på strekker av 2m og opptil 10mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje.
- Det kontrolleres planavvik opptil 10mm på strekker av 2m og opptil 15mm på strekker av kontrollerte rom i loftsetasje.

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

TRAPP
Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet. Åpninger i rekkverk eller opptrinn skal ikke overstige 0,10m. Trappene i boligen er vurdert som normale eldre trapper, men tilfredsstiller ikke dagens forskrift mht handløpere og inntrinn.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIER OPPLYSER
Eier opplyser dette via spørreskjema:
- Bytting av en helside utvegg (kledding inkludert isolasjon arbeid ved arbeider på gavlvegg, rigg av stillase, skift av panelbord på vegg, skifte råtne vindskibord, nytt toppbord m/beslag, skru over vegg der spiker kommer ut av vegg.) Skifte av dører inkl nye foringer og lister. (Dører kunde selv), nytt takbelegg på garasje inkl ny takpapp, nytt toppbord m/beslag.
- Bytting av vinduer i kjeller 2023.
- Maling av en side av yttervegg, verandaer 1, 2 etg 2023.
- Nytt bad på loft.
- Tak i kjøkken i 2. etasje ble etablert i 2023.
- Tak i bad i 1. etasje ble etablert i 2023.
- Ny utvendig trapp.
- Delvis innredet kjeller.

Dokumentasjon som ligger i boligens boligmappe/ tilsendt dokumentasjon:
- Tilbudsdokument på gulvbelegg bad og kjøkken, Malermester Pål-Andre Eriksen. 11.05.2023.
- Pristilbud oppussing av bolig, (tilknyttet yttervegg), Snekker Hansen, datert 14..01.2022.
- Anbudsliste/pristilbyd, Fjeldhøy bygg, datert 31.10.2023.
- Rehabilitering av gulv og vegger, vinduer på loft Takstmann Kåre Prøitz.
- Bilder fra utført arbeid fra Ingar Langsholt As. Tilbudsdokument og fakturaer, samt bilder.

Det er fremlagt erklæring om ansvarsrett fra Fjeldhøy Bygg AS (org.nr. 919345543) som ansvarlig utførende (UTF) tiltaksklasse 1 for følgende arbeider: nye vinduer i kjeller med lysgrav, montering av brannstige, ny utvendig trapp, fjerning av deler av innvendig trapp samt etablering av himling EI60 i gang mellom etasjene.
Erklæringene er datert 31.07.2024 og 14.08.2024 og knyttet til kommunens saksnummer 2024/1378 og 2024/2178.
Det er ikke fremlagt ferdigattest for bruksendringen. Forholdet bør avklares mot kommunen.

EIER VIL FREMHEVE
Arbeidene er utført av registrerte og godkjente foretak. Dokumentasjon, samsvarserklæringer og godkjenninger foreligger i Boligmappa og kan fremlegges ved behov.

VVS-arbeider:
- Ingard Langsholdt AS (rørarbeid fra kjeller til loft, inkl. bad loft).
- O. Hansens Eftf. AS (VVS-arbeid i kjeller).

Elektriske arbeider:
- Straye El & Solar (elektrisk arbeid i kjeller og loft).

Snekker- og utvendige arbeider:
- Fjeldhøi Bygg AS (utvendig trapp, inngangsparti og utvendige arbeider).
- Hansen (snekkerarbeid).

Tegninger og ansvarlig søker:
- Kjelsrud AS – sivilarkitekt Vebjørn Kjelsrud.
- Fjeldhøi AS – ansvarsrett (Ronny Romejon)

Brannteknisk vurdering:
- Brannkonsult AS.
- Norsk Byggekontroll AS (etterkontroll).

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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	73			
1. etasje	77			10
2. etasje	77			16
Loft	22			
SUM BYGNING	249			26
SUM BRA	249			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

KJELLER: Gang, 3 boder, soverom, grov-vaskerom, bad, stue og kjøkken.
1.ETASJE: Gang/trapperom, gang, bad, kjøkken 2 soverom og stue.
2. ETASJE: Gang/trapperom, gang, bad, kjøkken 2 soverom og stue.
LOFT: Stue, kjøkken og bad.

BRA-e:

Garasje (ikke tilgjengelig for oppmåling).

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,02 og 2,09m i kjeller
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,48m og 2,50m i 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,40m og 2,55m i 2. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,06m og 2,37m på høyeste deler av himlingne. Laveste takhøyde mot skråtak kontrollert til 1,18m
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

GARASJE
- Det er en frittliggende garasje på tomten. Det er ikke tilgang på denne ved befaringen, og derfor ikke målt opp og medtatt i arealtabell.

GARASJE / UTHUS:

Det er en garasje på tomten. Denne er det ikke tilgang til på befaringsdag.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

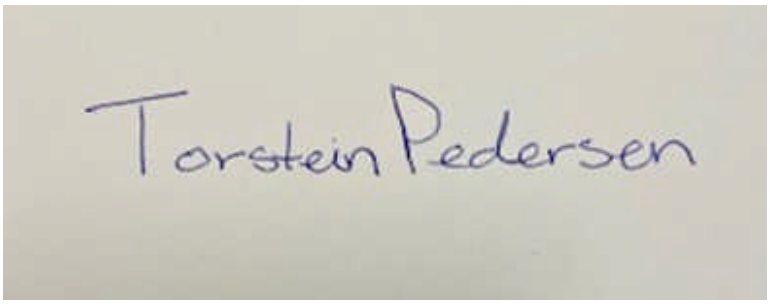
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

06/03/2026



Torstein Pedersen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Boligen med støpt gulv mot grunn i kjeller og ringmur med betong-/sementblokker typisk for boligens alder (1958). Grunnmur er utvendig pusset, og det ses grunnmursplast opp mot grunnmur mot store deler av boligen, men områder uten at denne er synlig. Innvendig er deler av grunnmuren synlig i kjeller, mens deler er med innvendig påforing. Byggegrunn, drenering og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken som begrenser kontroll av dette.
Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

Merknader:

- Det er registrert fuktmerker og betydelige saltutslag på innvendige grunnmursflater, noe som viser aktiv fuktpåvirkning fra grunnen og gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forbedrede tiltak for avrenning og fuktsikring må påregnes.
- Dreneringen vurderes som eldre og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder, noe som gir usikker funksjon og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur over tid.
- Grunnmursplast er montert, men er stedvis manglende eller ikke synlig, og der den er etablert er den ikke festet med klemlist og ligger løst over terreng, noe som reduserer funksjonen som fuktsikring og kan føre til vanninnsig bak platen, og korrekt montering med klemlist og avslutning anbefales.
- Det er observert riss og sprekker i grunnmur samt skader i puss og overflatebehandling, noe som kan gi vanninntrengning og frostnedbrytning, og reparasjoner samt jevnlig oppfølging må påregnes.
- Ved utskjæringer for kjellervinduer er det synlige sår i grunnmur og mangelfull gjenpussing, noe som øker risikoen for fukt- og frostskader, og utbedring anbefales.
- Takvann ledes i grunn, men det er ikke kjent hvor det ledes videre, noe som gir usikkerhet for bortledning og kan medføre lokal økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kontroll/sporing av ledningsføring samt utbedring ved behov anbefales.
- Innvendig påforing og innredning mot yttervegger i kjeller er fuktteknisk utsatt og frarådes uten at tilfredsstillende fuktsikring og drenering kan dokumenteres.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak som relativt flatt, med grusede arealer og plen inntil grunnmur. Ved befaring var det utført lokale utgravinger i forbindelse med etablering av større kjellervinduer, og terrenget fremstår stedvis uferdig. Overflatevannets avrenning skjer i hovedsak på terreng, og terrengforholdene har betydning for belastningen på grunnmur og drenering, særlig ettersom boligen har kjeller/underetasje.

Merknader:

- Terrenget har stedvis lite eller manglende fall bort fra grunnmur, noe som kan føre til at overflatevann blir liggende langs veggen og gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og terrenget bør justeres med tydelig fall vekk fra bygningen.
- Det er utført lokale utgravinger og etablert vindusgraver uten tilstrekkelig fall eller drenerende tiltak, noe som kan gi økt fuktbelastning mot kjellervinduer og tilstøtende konstruksjoner, og forbedring av fall og drenering anbefales.
- Terrengforholdene rundt boligen, i kombinasjon med kjeller/underetasje, gir økt betydning av korrekt fall og avrenning, og mangelfulle løsninger øker risikoen for fuktproblematikk over tid.

2. Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk, som er vanlig for byggeåret. Utvendig er fasadene kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Konstruksjonen fremstår med løsninger som er typiske for byggeperioden. Det er begrenset innsyn til underkant av kledning, og det er derfor ikke mulig å verifisere detaljløsninger knyttet til lufting, vindsperre eller eventuell sikring mot mus/skadedyr uten fysiske inngrep. Isolasjonsmengde og konstruksjonsoppbygging kan ikke kontrolleres uten destruktive undersøkelser, og vurderingen er basert på synlige forhold og normalt utførelsesnivå for byggeåret.
Det opplyser å være skiftet kledning på en gavlside i 2023.

Merknader:

- Det er registrert ufagmessig montering av kledning i flere områder, med ujevne og sprikende endeskjøter samt varierende plassering av festemidler, noe som kan gi redusert levetid og økt behov for vedlikehold, og det anbefales utbedring/korrigering ved fremtidig utskifting eller rehabilitering.
- Det er påvist omfattende misfarging og svertesopp på deler av fasadene, særlig på værutsatte flater, noe som indikerer vedvarende fuktbelastning og kan gi nedbrytning av overflater over tid, og det anbefales vask og behandling før ny overflatebehandling.
- Overflatebehandlingen på kledningen fremstår stedvis slitt og avflasset, noe som gir redusert beskyttelse mot fukt og solpåvirkning, og det anbefales ny overflatebehandling som del av normalt vedlikehold.
- Lufting bak kledningen er vurdert utført med svært tynne sløyfer som er normale for byggeperioden, men løsningen er mindre enn det som anbefales og kreves etter dagens standard, noe som gir redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktbelastning, og forholdet bør forbedres ved fremtidige tiltak på fasadene.
- Det er ikke observert musebånd i nedre kant av kledningen, noe som kan gi tilgang for smådyr inn i konstruksjonen, og det anbefales montering av musebånd som forebyggende tiltak.
- Det er registrert avvik ved vannbrett og beslag rundt enkelte vinduer, med manglende oppbrett i sider, noe som kan gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold, og det anbefales utbedring ved fremtidige tiltak.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer i boligen er hovedsakelig eldre trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er registrert dateringer fra 1979 og 1989. Det er også eldre enkle kjellervinduer gjenstående i kjeller vurdert fra byggetid. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, hvor 4 vinduer i kjeller og 2 vinduer på loft er skiftet til vinduer med PVC-karmer og 2-lags glass. Det er registrert datering 2025 på ett av disse vinduene.
Vinduer har varierende utførelser, hovedsakelig toppsvingte og fastkarmsvinduer, samt enkelte topphengslede modeller. De oppgraderte vinduene i kjeller og på loft er toveis innadslående.
Ytterdører er utført med trekarmer og sporfreste dørblader. Det er en ytterdør i 1. etasje mot leilighet som er opplyst å ha brann- og lydklassifisering. Det er videre en eldre tredør, trolig fra byggeår, mot trappenedgang til kjeller.
Balkongdører er eldre og tilsvarer hovedsakelig vinduenes alder, med 2-lags glass i trekarmer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Det er registrert normal alders- og bruksrelatert slitasje på karmer til vinduer og dører, og generelt vedlikehold av malte trekarmer må påregnes.
- Flere utvendige karmer fremstår med mer enn normal værslitasje, med tørkesprekker, avflassing og begynnende råte enkelte steder, noe som gir økt risiko for videre nedbrytning, og vedlikehold og lokale utskiftinger må påregnes.
- Det er registrert misfarging og slitasje på innvendige karmer og foringer, trolig som følge av kondens, noe som kan gi overflateskader og redusert brukskvalitet over tid.
- Tettelister i vinduer og dører er harde og delvis uttørket, noe som gir redusert tettefunksjon med risiko for trekk og varmetap, og utskifting av pakninger bør påregnes.
- Enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking, noe som gir redusert funksjon, og justering anbefales.
- Isolerglass i vinduer har høy alder, over 30 år, noe som gir økt risiko for punktering og behov for utskifting over tid.
- Det er registrert vannbrettbeslag uten oppbrett i sider på flere vinduer, noe som gir økt værbelastning og risiko for fuktpåvirkning mot karm og tilstøtende konstruksjon, og utbedring bør vurderes ved fremtidige tiltak.
- Beslag ved enkelte nyere kjellervinduer gir ikke tilfredsstillende overgang mellom karm og bygningsdel, noe som gir risiko for vanninntrengning bak beslag, og utbedring anbefales.
- Ytterdør i 1. etasje har svak og ujevn lukkefunksjon, noe som gir redusert brukskvalitet, og justering eller utbedring anbefales.
- Kjellervinduer med enkle glass gir høyt varmetap og redusert komfort, og utskifting bør påregnes.
- Eldre tredør i kjeller fra byggeår har svekket funksjon og høyt varmetap som følge av alder, og utskifting bør påregnes.
- Balkongdør i 2. etasje har manglende funksjonell vrider og dermed ikke tilfredsstillende funksjon, og døren kan ikke vurderes som sikker mot vanninntrengning.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Taket er utført som saltak i trekonstruksjoner, vurdert å være originalt fra byggeår på 1950-tallet. Konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk. Det er høyt til tak, og det er ikke vurdert sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra takflaten ved befaring.

Loftet er delvis innredet, og tilgangen til selve takkonstruksjonen er derfor begrenset. Det er kun mulig å inspisere mindre deler av konstruksjonen via krypekott og knevegger. Vurderingen baserer seg på visuell kontroll fra bakkeplan samt tilgjengelige innvendige flater.

Fra bakkeplan er det ikke registrert tydelige svanker eller svai i takkonstruksjonen. Oppbyggingen vurderes som normal for byggeåret, med begrenset ventilering. Lufting skjer hovedsakelig via mindre åpninger og utettheter i takfot og bak kledning, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merknader:

- Takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk, med begrenset ventilering sammenlignet med dagens krav. Dette kan gi økt risiko for kondens og fuktpåvirkning over tid.
- Det er observert noe sverting og misfarging på synlige deler av undertak/panel. Forholdet fremstår tørt ved befaring og uten tegn til aktiv fukt eller råteskader, og vurderes å ha sammenheng med alder, byggeskikk og begrenset ventilering.
- Taket er ikke inspisert fra selve takflaten, og gjennomføringer i taktekking er derfor ikke kontrollert. Vurderingen baserer seg på besiktigelse fra bakkeplan samt det som kan observeres fra innvendig side, noe som gir begrenset kontroll av skjulte konstruksjoner.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent /eldre

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket har bordet taktro som vurderes å være fra byggetiden, med betongstein som tekking. Normal eldre byggeskikk med undertaksbelegg/takpapp, med sløyfer og lekter under takstein. Tekkingen opplyses via tidligere salgsoppgave å være fra 1990-tallet. Skorstein og pipehatt til mulig avløpslufting er beslått. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål/metall.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket, og det er heller ikke forsvarlig med stige fra terrasse i 2. etasje. Besiktigelse er derfor utført fra bakkeplan, fra det som er synlig fra terrasse i 2. etasje, samt gjennom innvendig inspeksjon i loftsetasje og krypeloft. Det gjøres oppmerksom på at detaljer knyttet til gjennomføringer, beslag, innfestinger og overganger i yttertekkingen derfor kun er vurdert der disse er visuelt tilgjengelige som gir begrenset vurderingsgrunnlag her.

Merknader:

- Tekkingen vurderes å være i et aldersintervall der svekkelser kan oppstå. Undertak, sløyfer og lekter kan stå foran utskifting, og dette bør påregnes og planlegges.
- Det registreres tegn til avflassing på helbeslått pipe, som indikerer aldersrelatert slitasje og behov for oppfølging.
- Det er ikke mulig å kontrollere detaljer knyttet til beslag, gjennomføringer og overganger i yttertekkingen fullt ut grunnet manglende sikker adkomst. Vurderingen er derfor basert på visuelt tilgjengelige områder, noe som gir et begrenset vurderingsgrunnlag.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er tilgang til loft via trappegang fra gangen i 2. etasje. Loftet i boligen er innredet som boligrom, med adkomst til ett kryperom via trapperom til etasjen, samt adkomst til knekott via kjøkken på loftet. Selve konstruksjonen er, som beskrevet under punkt 4.1 Takkonstruksjon, i stor grad en lukket konstruksjon med begrenset tilgang til konstruksjonsoppbyggingen.

Det vurderes å være original loftskonstruksjon, oppført etter eldre byggeskikk, med begrenset ventilering av konstruksjonen. Eier opplyser via spørreskjema at loftet er innredet i ettertid av byggetiden. Det er kommer ikke tydelig frem når innredning er gjort, via tilgjengelig dokumentasjon.

Merknader:

- Det registreres svertinger på undertak som vurderes å ha sammenheng med begrenset ventilering av loftskonstruksjonen. Forholdet er også omtalt under punkt 4.1.
- Det er ikke registrert fuktskjolder eller tilsvarende ved pipe i loftsrommet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke er tilgang til selve undertaket eller gjennomføringen ved pipe, og det er heller ikke tilgang til øvrige gjennomføringer i taket/loftskonstruksjonen.
- Loftskonstruksjonen er i stor grad lukket, og oppbygging, isolasjon og tettesjikt lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige flater og visuelle observasjoner.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

©mstr.no

www.bmtf.no

TERRASSE 1. ETASJE
Det er tilgang til terrasse fra balkongdør i stue samt fra terreng. Terrassen er utført som en bjelkelagskonstruksjon fundamentert mot betongfundamenter i grunnen. Konstruksjonen består av bjelkelag på bærende bjelker, med terrassebord lagt med spalte mellom bordene for avrenning. Rekkverk er utført i trekonstruksjon med stående kledning og avrundet toppbord, og er overflatebehandlet.

TERRASSE 2. ETASJE
Det er tilgang til terrasse fra balkongdør i stue. Terrassen er utført som en bjelkelagskonstruksjon. Overflaten er utført med tettesjikt og fall mot ytterkant, med avrenning til takrenne i enden av konstruksjonen. Rekkverk er utført i trekonstruksjon med stående kledning og avrundet toppbord, og er overflatebehandlet.

UTVENDIG TRAPP OG ADKOMSTGANG TIL 2. ETASJE
Det er etablert utvendig trapp med tilhørende adkomstgang/repo som gir tilgang til leilighet i 2. etasje. Konstruksjonen er utført i tre og fremstår som en bjelkelagskonstruksjon, understøttet av søyler fundamentert mot terreng. Trapp og gangflate er belagt med terrassebord, lagt med spalte mellom bordene for avrenning. Rekkverk er utført i trekonstruksjon med stående kledning og avrundet toppbord, overflatebehandlet. Rekkverk kontrollert til forskriftsmessig høyde, 1m.

Merknader:

- Terrasse i 2. etasje har tettesjikt som fremstår eldre, med synlig overflateslitasje og grønskedannelse, noe som indikerer aldersrelatert svekkelse og redusert beskyttende funksjon over tid.
- Det kan ikke verifiseres hvordan tettesjiktet er oppbygget eller detaljert mot gjennomføringer og overganger, da konstruksjonen er lukket og kun tilgjengelig for visuell kontroll, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende levetid.
- Det er kontrollert fall på terrasse i 2. etasje som vurderes å være noe under anbefalt 1:100, med lokal vannansamling særlig mot ytterkant, noe som øker fuktbelastningen på tettesjiktet og kan akselerere videre nedbrytning.
- Det er etablert oppkant mot vegg og dør, men slitasje i tettesjiktets overflate gir usikkerhet rundt om løsningen fortsatt ivaretar tiltenkt funksjon over tid.
- Terrassebord på adkomstgang og deler av terrasse ligger tett mot yttervegg, noe som gir begrenset avrenning og kan føre til at vann blir liggende samlet mot vegg. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler, med risiko for følgeskader og behov for hyppigere vedlikehold.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er tilgang til badet fra gang. Badet har flislagte veggoverflater og takessplater i himling. Det er mekanisk avtrekk i rommet.
Flisoverflater er visuelt kontrollert og fremstår i hovedsak uten større sår eller riss. Fuger er kontrollert uten at det er registrert omfattende skader. Dusjing og bading skjer i badekar, og overflatene er derfor utsatt for periodisk fuktbelastning.

UTSTYR / INNREDNINGER:
- Badekar, fuget fast i enden av rommet.
- Baderomsinnredning med servant og underskap, med ettgreps blandebatteri.
- Vegghengt toalett, bygget inn i kasse.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

- Det er registrert fugebrudd og ujevnt utførte elastiske fuger i hjørner og i overganger mellom veggflater. Dette svekker tettheten i overgangssoner og øker risiko for fuktinntrengning bak flislagte vegger.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses vanligvis med en spalte under døren og er viktig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Det er registrert svertesopp og misfarging i elastiske fuger, noe som indikerer vedvarende fuktbelastning og kan føre til redusert levetid på fugematerialet.
- Det er registrert hull/skade i flis ved servant, med tegn til fuktpåvirkning mot belistning/karm i området. Dette gir risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjon.
- Badekar er fuget fast mot vegg, og det er registrert ujevne og stedvis åpne elastiske fuger i overgang mot vegg. Dette gir redusert tetthet ved bruk og øker fuktbelastningen på tilstøtende overflater.
- Det er vindu plassert i våtsone hvor materialer og omramming ikke er egnet for større fuktpåkjenninger. Det er heller ikke mulig å kontrollere om overgangen til tettesjiktet er tett.
- Det registreres ujevn temperaturstyring på armatur ved badekar, noe som gir redusert brukeropplevelse. Forholdet vurderes videre under eget punkt for VVS.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Gulvet i badet er belagt med keramiske fliser i mosaikkformat. Det er etablert gulvvarme. Gulvoverflatene er visuelt kontrollert. Fallforhold er kontrollert ved bruk av krysslaser. Det er fastmontert badekar i rommet, og det er derfor ikke mulig å kontrollere sluk eller forholdene direkte rundt sluk uten inngrep.

Merknader:

- Det er registrert svakt og ujevnt utført fugearbeid, herunder brudd i elastiske fuger på gulv, noe som gir redusert tetthet lokalt og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.
- Det er registrert bom i flis enkelte steder, blant annet ved dør, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget og kan føre til økt slitasje og risiko for oppsprekking over tid.
- Fallforholdene på gulvet vurderes som svake og ujevne, noe som gir redusert avrenning og kan føre til at vann blir liggende på gulvoverflaten.
- Lekkasjevannshåndtering vurderes ikke som tilfredsstillende, da gulvets utforming og fallforhold kan medføre at bruksvann og lekkasjevann ikke ledes effektivt mot sluk, med risiko for vann mot terskel og tilstøtende rom.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran og tettesjikt er skjult bak overflater og lar seg ikke kontrollere visuelt uten fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke i forbindelse med tilstandsrapport. Sluk vurderes å være plassert under fastmontert badekar, og det er derfor ikke tilgang for visuell kontroll eller rengjøring. Det foreligger ikke opplysninger om etableringsår for membran og tettesjikt, og det er ikke dokumentert hvordan løsningene er utført eller hvilke produkter som er benyttet. Eier opplyser via spørreskjema at membran er fra 2016.

FUKTSØK
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved kontrolltidspunktet. Kontrollen er utført på et begrenset område, og andre forhold kan ikke utelukkes.

Merknader:

- Sluk er plassert under fastmontert badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, rengjøring eller vedlikehold. Dette er et avvik fra krav til våtrom og innebærer økt risiko for skjulte feil og skader i sluk og tilhørende tettesjikt.
- Overgang mellom sluk og membran, inkludert klemring og mansjett, kan ikke kontrolleres da konstruksjonen er skjult. Tetthet i denne kritiske overgangen kan derfor ikke verifiseres, noe som gir risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner.
- Membran og tettesjikt er skjult bak overflater og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging, utførelse eller benyttede produkter. Dette gir usikkerhet om løsningens kvalitet, funksjon og forventede levetid.
- Innebygget sisterne er utført i kasse uten dokumentasjon på hvordan tettesjikt er ivaretatt rundt konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller kondens.

7.2 Bad 2. etasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Badet i 2. etasje har adkomst fra gang. Vegger er utført med malt tapet og plater, panel i enkelte områder, og himlingen er utført med takessplater. Det er vindu i rommet. Ventilasjon er etablert med mekanisk avtrekk. Dusjing skjer i lukket dusjkabinett med avløp gjennom gulv. Rommet har en bygd nisje/innhuk under trappeløp på motsatt side av dusjsonen. Dette er ett eldre bad, som har overgått sin levetid.

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

Merknader:

- Mekanisk avtrekk fungerer ikke tilfredsstillende, og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Mangelfull ventilasjon gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning på overflater.
- Det er registrert mangelfulle og skadede overflater i rommet, herunder områder med manglende tapet, sår, slitasje og overflater som ikke fremstår som fuktbestandige. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer over tid.
- Det er overganger og løsninger i bygd nisje/innhuk som ikke gir fuktbestandige overganger, og som vurderes som svake med tanke på fuktpåkjenning.
- Vindu er plassert i våtsone, og materialene fremstår ikke som egnet for større fuktpåkjenninger. Det er ikke mulig å kontrollere overgang mot eventuelt tettesjikt.
- Det er sterk kloakklukt i rommet. Leietaker opplyser at dette har vært et vedvarende problem over tid. Ved test med samtidig bruk av toalett og servant ble det observert økning av vannstand i sluk. Forholdet indikerer mulig svikt i avløpslufting eller funksjon, og gir økt risiko for lukt, dårlig inneklima og fuktpåvirkning. Forholdet bør undersøkes nærmere og vurderes videre under punkt for VVS.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet på badet er belagt med belegg. Belegget er ført med oppbrett mot vegger og ved døråpning. I forbindelse med nisje/innhuk i rommet er det etablert et nivåforskjell/trinn, hvor det ikke er samme sammenhengende belegg. I dette området ligger belegget løst uten fast innfesting. Gulvoverflaten er kontrollert visuelt, og fallforhold er kontrollert ved bruk av krysslaser.

Merknader:

- Det er flere områder hvor gulvet ikke er tett, herunder i overgang mellom gulv og vegg samt i nisje/innhuk, hvor belegget ligger løst uten fast innfesting. Dette gir direkte risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og vurderes som et vesentlig avvik.
- I nisje/innhuk er det ikke etablert et sammenhengende og tett gulvdekke. Løsningen kan ikke anses å fungere som et våtromsgulv, og gir høy risiko for fukt- og følgeskader.
- Fallforholdene på gulvet vurderes ikke som tilfredsstillende. Vann kan bli liggende på gulvoverflaten eller ledes mot vegger og dør, noe som gir mangelfull håndtering av bruks- og lekkasjevann.
- Gulvet har ikke tilfredsstillende lekkasjevannshåndtering ved dagens utførelse. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke ledes kontrollert mot sluk, og kan medføre fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er plassert under baderomsinnredningen og er et eldre plastsluk. Sluket er utført med klemring som klemmer gulvbelegg i sluket. Slukkappen er avtagbar.
Tettesjiktet vurderes med utgangspunkt i synlige overflater, som er nærmere beskrevet i de to foregående punktene. Det er registrert svekkelser i både vegg- og gulvoverflater, som samlet tilsier at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet. Badet fremstår samlet sett som klart for rehabilitering.
Eier opplyser via spørreskjema at membran er fra 2000.

Utgangspunktet for tettesjiktet er belegg på gulv og malte overflater på vegger, av eldre dato. Det er gjort endringer i rommet over tid, noe som medfører at utførelsen ikke fremstår som ensartet i hele badet.

FUKTSØK
Det er ikke boret hull i konstruksjonen, da deler av konstruksjonen er åpen i flere områder. Det er utført kontroll med egnet fuktmåleverktøy i tilgjengelige områder. Det ble ved disse øyeblikkskontrollene ikke målt forhøyede fuktverdier. Det bemerkes at dette er lokale undersøkelser, og at dette ikke utelukker at det kan forekomme forhøyede fuktverdier i konstruksjonsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Sluket er av eldre type med klemring, og belegg vurderes klemt i sluket, men det er observert løs/skadet del i slukområdet som kan gi svekket tetthet og økt risiko for fukt, og slukområdet bør kontrolleres/utbedres av fagperson og inngå i nødvendig rehabilitering av badet.
- Gjennomføringer av avløpsrør er ført mindre enn ca. 25 mm over gulv, noe som ikke tilfredsstiller anbefalte løsninger for våtrom og kan medføre risiko for vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjon, og dette bør utbedres ved ombygging eller rehabilitering av badet.
- Det er registrert flere svekkelser, utettheter og mangler i tettesjiktet i både vegg- og gulvoverflater, i de foregående punktene. Det er dermed påvist svikt i deler av tettesjiktet, med økt risiko for fuktskader, og badet vurderes som klart for rehabilitering for å tåle normal bruk.

7.3 Bad kjeller

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ett bad i kjeller, med tilgang fra grovvaskerom og fra stue. Det er ett bad med fliser både på vegger og himling. Badet fremstår eldre. Det er dusjing i bygget nisje i rommet, mot overflater. Det er mekanisk avtrekk. Overflate av flisene fremstår hele.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dusjarmtur i dusjnisje.
- Servantinnreding med ett greps blandebatteri.
- Gulvstående toalett.

Merknader:

- Det er registrert bom i fliser flere steder på vegger, spesielt i dusjsonen, noe som indikerer mangelfull heft og kan medføre at fliser løsner, med risiko for videre skader på underlaget og redusert bestandighet.
- Det er observert sprekker, riss og sår i flisfuger, som gir redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kan medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner over tid.
- Det er påvist omfattende sverting og misfarging i elastiske fuger, med utettheter i flere områder og tegn til soppvekst, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning og økt risiko for fukt- og følgeskader.
- Det er registrert saltutslag i flisfuger, som indikerer fukttransport i konstruksjonen og gir økt risiko for videre nedbrytning av fuger og overflater.
- Himlingen er utført med fliser, som er en uvanlig løsning i våtrom og kan gi økt belastning og risiko for nedfall av fliser over tid, særlig i et fuktbelastet rom.
- Tilluft til rommet er begrenset, med kun liten spalte under dør mot tilstøtende rom, noe som kan bidra til redusert uttørking og økt fuktbelastning på overflater.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet i badet er belagt med fliser. Sluk er plassert inne i dusjnisje i rommet. Gulvoverflaten har oppkant inn mot dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

- Det er registrert betydelig bom i fliser på gulv, noe som indikerer mangelfull heft og kan medføre at fliser løsner og gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjon.
- Det er observert saltutslag i flisfuger, som viser at fukt transporteres gjennom konstruksjonen og at gulvoverflaten ikke er tett.
- Gulvets utforming med oppkant inn mot dusjsonen medfører at vann kan ledes ut av rommet før det når sluk ved normal bruk, noe som innebærer at lekkasjevannshåndtering ikke er ivaretatt.
- Samlet vurderes gulvoverflaten å ha vesentlige svekkelser og utettheter som gir høy risiko for fukt- og følgeskader.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent / ikke tilstede

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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. Eier opplyser via spørreskjema at membran er fra 2005.

Sluket er plassert i dusjens nedslagsfelt. Det er ett plastsluk. Ved undersøkelser vises det ikke tegn til benyttet tettesjikt, mansjetter eller lignende, og det vurderes som ikke etablert.

FUKTSØK
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, i langvegg til stue mot påforet konstruksjon, ved undersøkelser med pigger i bunnsvill kontrolleres ett fuktnivå over 20 vektrosent, som er mer enn tillatt verdier for lukkede konstruksjoner. Område for hulltaking vurdert mest hensiktsmessig for kontroll i område nært bad, samt påforet konstruksjon under terreng.

Merknader:

- Undersøkelser i slukområdet og i tilgjengelige detaljer gir ingen indikasjon på at det er etablert membran/tettesjikt som fungerer etter hensikten, noe som innebærer at våtrommet ikke fremstår som tett og gir høy risiko for fukt- og følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Det er registrert saltutslag i flisfuger i rommet, som viser fuktvandring i konstruksjonen og understøtter at tetthet og fuktsikring er svekket, og forholdet må påregnes videre skadeutvikling ved normal bruk.
- Badet ligger delvis under terreng og har dermed økt fuktbelastning mot konstruksjonen, og når tettesjikt ikke kan påvises eller fremstår som funksjonelt øker risikoen ytterligere, og badet vurderes som klart for rehabilitering for å tåle normal bruk.

7.4 Bad loft

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

Badet er etablert på loft og har skråtak. Vegger og skrå himlingsflater er kledd med baderomsplater, med flislagte vegger i dusjsonen. Dusjløsningen er plassert mot skråtak, slik at både vegger og himling inngår i dusjens nedslagsfelt. Overflatene fremstår som lite brukt. Det er lagt opp til dusjing i enden av rommet mot overflater. Det er mekanisk avtrekk. Det er noe tilluft fra liten spalte under dør.

UTSTYR/INNREDNINGER
-Dusjløsning med veggmontert dusjgarnityr.
- Fast dusjvegg/innramming i glass.
- Servantinnredning med servant og ettgreps blandebatteri.
- Vegghengt toalett.

Merknader:

- Badets utforming medfører at himling og skråtak inngår i dusjens våtsone. Det er ikke benyttet materialer som er dokumentert fuktbestandige for slik belastning, da overflatene er utført med baderomsplater/takessplater, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
- Det er registrert trapping i baderomsplater samt grove og ujevnt utførte fugemasser. Utførelsen fremstår lite presis og gir reduserte forutsetninger for varig tetthet og bør overvåkes og etterfuges ved tegn til sprekkdannelser.
- Det er registrert åpne spikerhull i belistning. Slike gjennomføringer skal være tett utført i våtrom for å hindre fuktinntrengning.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet i badet er med belegg. Det er oppbrett av belegget mot veggene. Overflate av belegg fremstår hele, uten synlig slitasje mot tilgjengelige overflater. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp belegg ved dør er kontrollert til 12mm pluss at belegge er ført opp mot terskel som ligger ca 33mm over gulv.

Merknader:

- Det er kontrollert mindre enn tilfredsstillende fall på gulv. Det er ikke påvist 1:100 fall på hele gulvet eller lokalt fall på minimum 1:50 i dusjsonen, og det er områder med motfall og ujevnt fall mot sluk, noe som medfører økt risiko for at vann ikke ledes til sluk og kan bli stående eller renne mot tilstøtende flater ved normal bruk.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er overflater som også fungerer som dette badets tettesjikt, med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Sluket er plassert i dusjens nedslagsfelt og er utført som plastsluk med skrudd slukrist. Slukristen er ikke demontert ved befaring. Det var ikke tilkoblet vann til dusj på befaringstidspunktet, og avrenning i sluk er derfor ikke vurdert. Eier opplyser at tettesjikt er fra 2025, og at det ikke enda har vært i bruk.

FUKTSØK
Badet fremstår som nylig etablert, og det ble på bakgrunn av dette, samt manglende vannbelastning på befaringstidspunktet, vurdert lite hensiktsmessig å utføre hulltaking. Det er foretatt fuktundersøkelse mot tilgjengelige overflater uten indikasjon på forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Ved gjennomføringer av vann og avløpsrør er det ikke fuget eller tilstrekkelig tettet mot baderomsplater, som gir lokale risikopunkter for fukt i konstruksjonen ved lekkasjer i disse områdene.
- Det er kommentert noe grove elastiske fuger, der det ikke er kjent type produkt benyttet, og noe trappinger i plater, som indikerer noe fagmessighet/unøyaltighet i montering.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1. etasje

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

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

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

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

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

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, flis mellom benkeskap og øvrige vegger med malt tapet. Himling er utført med malt slett overflate. Kjøkkeninnredning i sporfrest utførelse med over- og underskap samt laminert benkeplate. Det er tilfredsstillende vanntrykk og normal avrenning i kjøkkenkum ved befaring. Innredningen fungerer normalt ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Stekeovn med koketopp.
- Oppvaskmaskin.
- Halvannen kjøkkenkum i stål med ettgreps blandebatteri.

VENTILATOR
Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Trekk er testet med papirark og vurdert som fungerende ved befaring.

Merknader:

- Det registreres svelling i benkeplate i skjøt og i underkant av benkeplate, herunder sårbare endeskjøter mot stekeovn, noe som gir risiko for videre fuktopptak og materialforringelse, og tettende tiltak eller utskifting bør vurderes for å hindre ytterligere skade.
- Ventilatoren er noe skjevt montert, men fungerer ved test, noe som primært er et estetisk forhold, og justering kan vurderes ved behov.

8.2 Kjøkken 2. etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

I kjøkkenområdet er det laminat/belegg på gulv, fliser mellom benkeskap og øvrige vegger med malt tapet. Himling er utført med malte plater. Kjøkkeninnredning i sporfrest utførelse med over- og underskap samt laminert benkeplate. Det er normalt vanntrykk og avrenning i kjøkkenkum ved befaring, og innredningen fungerer normalt ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Stekeovn med koketopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl-/fryseskap.
- Halvannen kum med ett greps blandebatteri

VENTILATOR
- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Testet med ok trekk ved bruk av papirark.

Merknader:

- Det er svært mye løsøret og lagrede gjenstander på kjøkkenet, noe som har begrenset en fullverdig visuell kontroll, og det kan ikke utelukkes skader på overflater som ikke var tilgjengelige ved befaring.
- Det registreres merker etter fukt i benkeskap under kjøkkenkum, men det ble ikke påvist tegn til aktiv lekkasje ved befaring, og forholdet bør følges opp og overvåkes over tid.
- Det er registrert generell slitasje på overflater i kjøkkenet, men innredningen fremstår i fungerende stand ved befaring.
- Det er registrert noe ulyd fra ventilator ved bruk, men ventilatoren fungerer ved test, og forholdet bør følges opp ved eventuell forverring.
- Det registreres noe knirk i gulv, tilsvarende øvrige deler av boligen, og forholdet vurderes ikke å være relatert til fuktskader.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjeller består av rom som dels ligger under terreng. Rommene har varierende utførelse, med både innredede rom med plater på vegger og rom med synlig grunnmur. Himlinger er i hovedsak utført med panel. Det er etablert ventiler i grunnmur og i enkelte rom. Deler av kjelleren er innredet under terreng etter byggeår. Ventilasjonen vurderes som normal for bygningens alder.

Merknader:

- Det er registrert sprekker og sår i grunnmur der denne er tilgjengelig, vurdert opp mot alder og byggemåte, og forholdet anses ikke som uttrykk for setningsskader eller jordtrykk.
- Det er påvist betydelige salt- og kalkutslag på grunnmur i flere områder, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen.
- Deler av kjelleren er utført med påført konstruksjon mot vegg under terreng, noe som er en kjent risikokonstruksjon da fukttransport i grunnmur kan gi skjult fukt i bindingsverk og begrensede uttørkingsmuligheter.
- Rom under terreng er generelt avhengige av fungerende drenering og tilfredsstillende fuktsikring, og slike konstruksjoner bør overvåkes over tid. Med påvist forhøyet fukt i konstruksjonen vurderes rom under terreng ikke egnet for innvendig påføring eller videre innredning før tilfredsstillende fuktsikring og drenering er dokumentert utbedret.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i kjeller består dels av støpt betonggulv fra byggetiden og dels av innredede rom med laminat og fliser. Betonggulv fremstår med normal elde og bruksslitasje i forhold til alder. Det er ikke registrert setninger, men det observeres noe ujevnheter og slitasje i gulvoverflatene.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

- Gulvkonstruksjonens oppbygging er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep, noe som gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og oppbygging av konstruksjonen, og gulvet bør følges opp med jevnlig tilsyn og observasjon over tid.
- Betonggulv mot grunn i kjeller er normalt utført uten isolasjon og fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært fuktopptrekk, og det er observert misfarging og saltutslag på betonggulv nær yttervegg som indikerer fuktvandring i konstruksjonen.
- Det registreres ujevnheter og slitasje i gulvoverflater, noe som er normalt for gulv med denne alder og utførelse, og forholdet vurderes å ha betydning for brukskvalitet, men ikke for bæreevne.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er boret 73 mm hull i påforet veggkonstruksjon mot terreng i kjellerstue. Det er foretatt fuktmåling med egnet måleverktøy og pigger i bunnsvill. Det er påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det er etablert ventiler i grunnmur i rom som benyttes til varig opphold. Ventilasjon er vurdert ut fra visuell kontroll og tilgjengelige ventiler.

Merknader:

- Det er målt forhøyet fuktverdi i bunnsvill, 20,1 vektprosent, i påforet veggkonstruksjon mot yttervegg i kjellerstue, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen og gir økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning over tid, og videre oppfølging og nødvendige tiltak bør vurderes.
- Det er observert betydelige salt- og kalkutslag på åpne betongvegger/grunnmur i kjeller, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen, og forholdet bør ses i sammenheng med målt forhøyet fukt i påforet vegg.
- Påforede vegger mot terreng er en kjent risikokonstruksjon med begrensede uttørkingsmuligheter, og i kombinasjon med målt forhøyet fukt i bunnsvill og indikasjoner på fuktvandring i grunnmur gir dette økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning, og rom under terreng bør derfor ikke videre innredes eller benyttes til varig opphold uten dokumentert og tilfredsstillende fuktsikring.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent / eldre, med oppgraderinger

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er innvendige vann- og avløpsledninger i boligen, hovedsakelig fra byggetid, med enkelte senere oppgraderinger. Vannforsyning er i hovedsak utført med kobberrør, og det er etablert rør-i-rør-system til bad på loft. Avløpssystemet består av en kombinasjon av eldre soil-/støpejernsrør og nyere avløpsrør i plast. Det er observert luftehatt på takflate.

Rør-i-rør-systemet har vannfordelingsskap plassert i rom med sluk på loft. Deler av rør-i-rør-systemet er synlig i kjeller.

Det er fremlagt dokumentasjon for arbeider utført i nåværende eiers eiertid. Dokumentasjonen omfatter tilbud, fakturaer, produktdokumentasjon samt bilder fra utførelsesfasen. Opplysninger og dokumentasjon er også lastet opp i Boligmappa. Arbeidene gjelder blant annet etablering av rør-i-rør-system på loft og tiltak på deler av anlegget i kjeller.

VVS-anlegget er kontrollert visuelt for synlige feil og lekkasjer. Skjulte rørføringer og konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Det registreres ujevn temperaturstyring på armatur ved badekar, noe som gir redusert brukskvalitet, årsak er ikke avklart, og justering eller utskifting av armatur kan vurderes ved behov.
- Det ble registrert kloakklukt i bad i 2. etasje ved befaring, noe som ga mistanke om forhold ved avløpssystemet. Etter befaring er forholdet undersøkt av rørlegger, og det er fremlagt dokumentasjon på at vannlås i sluk under servantinnredning var løs og er montert korrekt. Rørlegger opplyser at dette vurderes å være årsaken til luktproblemet.
- Vannrør av kobber som er i fra byggeår/eldre og ligger delvis i lukkede konstruksjoner, noe som gir økt risiko for skjulte lekkasjer og krevende utbedring ved skade, og utskifting bør påregnes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
- Innvendige avløpsrør som er av eldre type fra byggeår har nådd høy alder, noe som gir økt risiko for materialsvikt og lekkasjer over tid, og utskifting bør vurderes ved fremtidige rehabiliteringstiltak.
- Det er samlet rør-i-rør-føringer i kjellerbod uten sluk eller dokumentert lekkasjehåndtering, noe som gir manglende lekkasjesikring ved eventuell lekkasje, og det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen godkjent løsning for å redusere risiko for skjult vannskade.
- Vannfordelingsskap mangler merking av rørføringer, noe som kan vanskeliggjøre oversikt, drift og feilsøking, og skapet anbefales merket i tråd med normal praksis.
- Hovedstoppekran er lokalisert, men stenger tregt, noe som kan redusere funksjonen ved en akuttsituasjon, og ytterligere kontroll og eventuell utbedring anbefales.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er etablert tre varmtvannsberedere i kjeller. Berederne er av fabrikat Høiax. Én eldre bereder med volum ca. 285 liter antas å være fra byggetid, mens to øvrige beredere har volum ca. 200 liter og er datert 2012. Berederne er plassert samlet i rom uten sluk. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktskader ved berederne på befaringstidspunktet.

Merknader:

- Den eldste varmtvannsberederen antas å være fra byggetid og har passert 20 år, noe som gir økt risiko for svikt og lekkasje som følge av alder, og utskifting av berederen må påregnes.
- Varmtvannsberederne er plassert i rom uten sluk og mangler lekkasjesikring, noe som gir risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje, og etablering av lekkasjesikring eller omplassering til rom med sluk anbefales.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er ikke fremlagt opplysninger fra eier om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen. Det har ikke vært mulig å avklare dette gjennom tilgjengelig dokumentasjon eller visuell kontroll ved befaring.

LUFT TIL LUFT VARMEPUMPE
Det er montert en luft til luft varmepumpe i boligen, med innedel plassert i 1. etasje og utedel montert på yttervegg. Det foreligger ikke opplysninger fra eier om installasjonsår, funksjon eller servicehistorikk. Varmepumpen er ikke funksjonstestet og er kun vurdert ved visuell kontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

- Det foreligger ingen opplysninger om installasjonsår, funksjon eller servicehistorikk for luft til luft varmepumpen, og anlegget er ikke funksjonstestet, noe som gir usikkerhet knyttet til teknisk tilstand og restlevetid, og videre vurdering bør utføres av kvalifisert fagperson ved behov.
TG IU gis da installasjonsår, funksjon og teknisk tilstand for luft til luft varmepumpen ikke er kjent, og anlegget ikke er funksjonstestet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler hovedsakelig i vinduskarmer, noe som er normalt for byggets alder. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og i våtrom. Det er ikke etablert balansert ventilasjon.

Merknader:

- Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens standard og kan bidra til varierende inneklima, og forbedret tilluft eller oppgradering av ventilasjonsløsning kan vurderes ved fremtidige oppgraderinger.
- Det er registrert kondensrelaterte skader på enkelte vinduer, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i perioder og økt fuktbelastning på bygningsdeler, og det anbefales økt oppmerksomhet på lufting og ventilasjon for å redusere risiko for videre fuktrelaterte skader.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i 1. etasje, 2. etasje og på loft. Det er automatsikringer og AMS-måler. Det foreligger kursfortegnelser i skapene. Anlegget fremstår som delvis oppgradert, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. El-anlegget er vurdert visuelt, og skjulte installasjoner er ikke kontrollert. Eier opplyser via spørreskjema:
- Det er nyere automatsikringer. Ukjent når det er lagt om. Vi skal ha dokumentasjon for alt vi har fått gjort i vår tid.

SAMSVARSERKLÆRING/ER
Det ligger en samsvarserklæring i boligmappe. Beskrivelse på denne er:
- Elarbeider i forbindelse med oppussing av bad. Datert 19.12.2016. Utførende O Hansesn Etft.as.
- Det forligger en rapport fra risikovurdering med beskrivelse Ny installsjon i loftshybel iiht. tilbud. Datert 24.10.2022. Utførende Straye El & Solar.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
- Det opplyses at det er en parkert sak som eneste det lokale eltilsynet får opp på adressen. Parkert betyr at det ikke er rettet opp etter tilsyn.

Merknader:

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av anlegget, men ikke komplett dokumentasjon for alle arbeider eller eventuelle endringer etter 1.1.1999, noe som gir usikkerhet om hele anlegget er utført av registrert elektrovirksomhet i henhold til gjeldende regelverk, og det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.
- Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert og skjulte installasjoner er ikke vurdert, noe som medfører risiko for at feil eller mangler ikke avdekkes ved denne gjennomgangen, og elektrofaglig kontroll anbefales ved behov.
- Det opplyses fra Det lokale el-tilsyn at det foreligger en parkert sak på adressen, noe som innebærer at tidligere påpekte forhold ikke er dokumentert utbedret og gir økt risiko for uavklarte avvik, og det anbefales en utvidet el-kontroll for å avklare anleggets tilstand.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
- Det foreligger ferdigattest for boligbygg, datert 14.02.1958.
- Det foreligger ferdigattest for : Sammenføyning av bruksenheter i tomannsbolig. Fasadeendring på tomannsbolig, datert 09.08.2024.
- På tilhørende tegninger er tiltaket omtalt som Bruksendring – fasadeendring. Det fremgår ikke entydig av ferdigattesten (Sammenføyning av bruksenheter i tomannsbolig. Fasadeendring på tomannsbolig) om bruksendring er behandlet og ferdigattestert som eget tiltak. På bakgrunn av dette kan det ikke bekreftes at eventuell bruksendring fullt ut er godkjent.

ROM/ENDRINGER
Det er fremvist tegninger i forbindelse med søknad om bruksendring av boligen. Ved befaring er det registrert enkelte avvik mot disse tegningene. Kjeller fremstår i hovedsak samsvarende med boligformål. I 1. og 2. etasje er det etablert adskilte dører inn til leiligheter, uten at dette vurderes som vesentlig avvik. I 2. etasje er bad utvidet til areal under trapp til loft. På loft er rominndeling og bruk av rom avvikende fra tegninger, hvor loftet ved befaring benyttes som stue, kjøkken og bad, mens det på tegninger er vist stue, soverom og bad. Det er videre registrert at enkelte tiltak vist på tegninger, herunder rømningsløsninger, ikke er ferdigstilt. Eier fremviser bilde av montert rømnignsstige, med tilhørende sertifikat for stige.

Eier har i etterkant av befaring opplyst at kjøkkeninnredning på loft og i kjeller er demontert og at innvendige dører mellom hoveddel og tilleggsdel er fjernet for å bringe boligen i samsvar med godkjente tegninger. Det er fremlagt bilder som viser demontering av kjøkkeninnredning og endringer i planløsningen. Forholdene er ikke kontrollert på stedet av takstmann etter at tiltakene er utført, og opplysningene bygger på dokumentasjon og bilder fremlagt av eier i etterkant av befaringen.

TRAPPER/RØMNING
- Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet. Åpninger i rekkverk eller opptrinn skal ikke overstige 0,10m. Trappene i boligen er vurdert som normale eldre trapper, men tilfredsstiller ikke dagens forskrift mht handløpere og inntrinn.
- Det er på tegninger vist rømningsløsninger fra loft, herunder rømningsstige med ryggbøyle. Ved befaring er det registrert at slik rømningsløsning ikke er montert i samsvar med tegningene. Dette vurderes som et avvik i forhold til omsøkte og godkjente løsninger.

EGENERKLÆRING
Det er levert en egenerklæring signert av eier, i etterkant av befaringen av boligen. Det opplyses i denne at selger ikke har bebodd boligen, og dermed ikke har spesifikk kunnskap om den. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte feil, tidligere utførte arbeider og eventuelle ikke omsøkte tiltak, og kjøper må påregne en noe forhøyet risiko sammenlignet med bolig som er bebodd av selger over tid.

NVE Atlas
I følge NVEs temakart i NVE Atlas ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og i område med marin leire, basert på registrerte løsmasseforhold og terrengkriterier. Aktsomhetskart angir områder hvor det kan forekomme forhold som krever nærmere geoteknisk vurdering ved tiltak eller terrenginngrep. Opplysningene er hentet fra offentlig tilgjengelige kartdata.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Terrenget har stedvis lite eller manglende fall bort fra grunnmur, noe som kan føre til at overflatevann blir liggende langs veggen og gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og terrenget bør justeres med tydelig fall vekk fra bygningen. - Det er utført lokale utgravinger og etablert vindusgraver uten tilstrekkelig fall eller drenerende tiltak, noe som kan gi økt fuktbelastning mot kjellervinduer og tilstøtende konstruksjoner, og forbedring av fall og drenering anbefales. - Terrengforholdene rundt boligen, i kombinasjon med kjeller/underetasje, gir økt betydning av korrekt fall og avrenning, og mangelfulle løsninger øker risikoen for fuktproblematikk over tid. TG 2 gis på grunn av terreng med stedvis mangelfullt fall fra grunnmur, lokale utgravinger og vindusgraver uten tilfredsstillende avrenning samt mangelfull bortledning av takvann, som samlet gir økt risiko for fuktbelastning mot bygningskroppen over tid.
2.1	Yttervegger
	- Det er registrert ufagmessig montering av kledning i flere områder, med ujevne og sprikende endeskjøter samt varierende plassering av festemidler, noe som kan gi redusert levetid og økt behov for vedlikehold, og det anbefales utbedring/korrigering ved fremtidig utskifting eller rehabilitering. - Det er påvist omfattende misfarging og svertesopp på deler av fasadene, særlig på værutsatte flater, noe som indikerer vedvarende fuktbelastning og kan gi nedbrytning av overflater over tid, og det anbefales vask og behandling før ny overflatebehandling. - Overflatebehandlingen på kledningen fremstår stedvis slitt og avflasset, noe som gir redusert beskyttelse mot fukt og solpåvirkning, og det anbefales ny overflatebehandling som del av normalt vedlikehold. - Lufting bak kledningen er vurdert utført med svært tynne sløyfer som er normale for byggeperioden, men løsningen er mindre enn det som anbefales og kreves etter dagens standard, noe som gir redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktbelastning, og forholdet bør forbedres ved fremtidige tiltak på fasadene. - Det er ikke observert musebånd i nedre kant av kledningen, noe som kan gi tilgang for smådyr inn i konstruksjonen, og det anbefales montering av musebånd som forebyggende tiltak. - Det er registrert avvik ved vannbrett og beslag rundt enkelte vinduer, med manglende oppbrett i sider, noe som kan gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold, og det anbefales utbedring ved fremtidige tiltak. TG 2 gis på grunn av værslitt og mangelfullt vedlikeholdt kledning med omfattende svertesopp og misfarging, ufagmessige detaljer og begrenset lufting bak kledning, samt kledning som enkelte steder ligger nær terreng, noe som samlet gir økt risiko for fuktbelastning, redusert uttørking og behov for oppfølging og vedlikehold over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Det er registrert normal alders- og bruksrelatert slitasje på karmer til vinduer og dører, og generelt vedlikehold av malte trekarmer må påregnes. - Flere utvendige karmer fremstår med mer enn normal værslitasje, med tørkesprekker, avflassing og begynnende råte enkelte steder, noe som gir økt risiko for videre nedbrytning, og vedlikehold og lokale utskiftinger må påregnes. - Det er registrert misfarging og slitasje på innvendige karmer og foringer, trolig som følge av kondens, noe som kan gi overflateskader og redusert brukskvalitet over tid. - Tettelister i vinduer og dører er harde og delvis uttørket, noe som gir redusert tettefunksjon med risiko for trekk og varmetap, og utskifting av pakninger bør påregnes. - Enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking, noe som gir redusert funksjon, og justering anbefales. - Isolerglass i vinduer har høy alder, over 30 år, noe som gir økt risiko for punktering og behov for utskifting over tid. - Det er registrert vannbrettbeslag uten oppbrett i sider på flere vinduer, noe som gir økt værbelastning og risiko for fuktpåvirkning mot karm og tilstøtende konstruksjon, og utbedring bør vurderes ved fremtidige tiltak. - Beslag ved enkelte nyere kjellervinduer gir ikke tilfredsstillende overgang mellom karm og bygningsdel, noe som gir risiko for vanninntrengning bak beslag, og utbedring anbefales. - Ytterdør i 1. etasje har svak og ujevn lukkefunksjon, noe som gir redusert brukskvalitet, og justering eller utbedring anbefales. - Kjellervinduer med enkle glass gir høyt varmetap og redusert komfort, og utskifting bør påregnes. - Eldre tredør i kjeller fra byggeår har svekket funksjon og høyt varmetap som følge av alder, og utskifting bør påregnes. - Balkongdør i 2. etasje har manglende funksjonell vrider og dermed ikke tilfredsstillende funksjon, og døren kan ikke vurderes som sikker mot vanninntrengning. TG 2 gis på grunn av samlet alder, slitasje og redusert funksjon på flere vinduer og ytterdører. Det er registrert værslitasje og overflateforringelse på utvendige karmer, tegn til kondensrelaterte forhold innvendig, harde og delvis uttørkede tetningslister samt mindre funksjonsavvik ved åpning og lukking. Isolerglass har høy alder, med tilhørende risiko for punktering. Forholdene gir samlet behov for vedlikehold, justeringer og påregnelig utskifting over tid. En balkongdør i 2. etasje har manglende funksjonell vrider og kan dermed ikke vurderes å ha tilfredsstillende funksjon eller sikkerhet mot vanninntrengning. Dette forholdet vurderes isolert sett til TG 3, og må skiftes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk, med begrenset ventilering sammenlignet med dagens krav. Dette kan gi økt risiko for kondens og fuktpåvirkning over tid. - Det er observert noe sverting og misfarging på synlige deler av undertak/panel. Forholdet fremstår tørt ved befaring og uten tegn til aktiv fukt eller råteskader, og vurderes å ha sammenheng med alder, byggeskikk og begrenset ventilering. - Taket er ikke inspisert fra selve takflaten, og gjennomføringer i taktekking er derfor ikke kontrollert. Vurderingen baserer seg på besiktigelse fra bakkeplan samt det som kan observeres fra innvendig side, noe som gir begrenset kontroll av skjulte konstruksjoner. TG 2 gis på grunn av takkonstruksjon utført etter eldre byggeskikk med begrenset ventilering, samt observert sverting og misfarging på synlige deler av undertak/panel. Forholdene fremstår tørre ved befaring og uten tegn til aktiv fukt eller råteskader, men indikerer fuktbelastning over tid og gir behov for oppfølging og videre kontroll.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Tekkingen vurderes å være i et aldersintervall der svekkelser kan oppstå. Undertak, sløyfer og lekter kan stå foran utskifting, og dette bør påregnes og planlegges. - Det registreres tegn til avflassing på helbeslått pipe, som indikerer aldersrelatert slitasje og behov for oppfølging. - Det er ikke mulig å kontrollere detaljer knyttet til beslag, gjennomføringer og overganger i yttertekkingen fullt ut grunnet manglende sikker adkomst. Vurderingen er derfor basert på visuelt tilgjengelige områder, noe som gir et begrenset vurderingsgrunnlag. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder på taktekkingen og registrerte tegn til aldersrelatert slitasje, samt begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer i yttertekkingen. Forholdene tilsier økt behov for oppfølging og planlegging av fremtidige tiltak, selv om det ikke er påvist akutte sviktforhold.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

	- Det registreres svertinger på undertak som vurderes å ha sammenheng med begrenset ventilering av loftskonstruksjonen. Forholdet er også omtalt under punkt 4.1. - Det er ikke registrert fuktskjolder eller tilsvarende ved pipe i loftsrommet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke er tilgang til selve undertaket eller gjennomføringen ved pipe, og det er heller ikke tilgang til øvrige gjennomføringer i taket/loftskonstruksjonen. - Loftskonstruksjonen er i stor grad lukket, og oppbygging, isolasjon og tettesjikt lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige flater og visuelle observasjoner. TG 2 gis på bakgrunn av at loftskonstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk med begrenset ventilering, samt registrerte svertinger på undertak som vurderes å ha sammenheng med dette. Konstruksjonen er i stor grad lukket, og oppbygging, isolasjon og tettesjikt lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep. Det er ikke registrert fuktskjolder ved pipe i loftsrommet, men gjennomføringer i tak og undertak har ikke vært tilgjengelige for kontroll, noe som gir økt usikkerhet og behov for videre oppfølging over tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Terrasse i 2. etasje har tettesjikt som fremstår eldre, med synlig overflateslitasje og grønskedannelse, noe som indikerer aldersrelatert svekkelse og redusert beskyttende funksjon over tid. - Det kan ikke verifiseres hvordan tettesjiktet er oppbygget eller detaljert mot gjennomføringer og overganger, da konstruksjonen er lukket og kun tilgjengelig for visuell kontroll, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende levetid. - Det er kontrollert fall på terrasse i 2. etasje som vurderes å være noe under anbefalt 1:100, med lokal vannansamling særlig mot ytterkant, noe som øker fuktbelastningen på tettesjiktet og kan akselerere videre nedbrytning. - Det er etablert oppkant mot vegg og dør, men slitasje i tettesjiktets overflate gir usikkerhet rundt om løsningen fortsatt ivaretar tiltenkt funksjon over tid. TG 2 gis på grunn av eldre og slitt tettesjikt på terrasse i 2. etasje, med behov for vedlikehold og oppfølging. Samlet med fall- og avrenningsforhold som gir økt fuktbelastning, samt konstruksjonsdetaljer som medfører behov for hyppigere vedlikehold og overvåking av konstruksjonen over tid.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Det er registrert fugebrudd og ujevnt utførte elastiske fuger i hjørner og i overganger mellom veggflater. Dette svekker tettheten i overgangssoner og øker risiko for fuktinntrengning bak flislagte vegger. - Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses vanligvis med en spalte under døren og er viktig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. - Det er registrert svertesopp og misfarging i elastiske fuger, noe som indikerer vedvarende fuktbelastning og kan føre til redusert levetid på fugematerialet. - Det er registrert hull/skade i flis ved servant, med tegn til fuktpåvirkning mot belistning/karm i området. Dette gir risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjon. - Badekar er fuget fast mot vegg, og det er registrert ujevne og stedvis åpne elastiske fuger i overgang mot vegg. Dette gir redusert tetthet ved bruk og øker fuktbelastningen på tilstøtende overflater. - Det er vindu plassert i våtsone hvor materialer og omramming ikke er egnet for større fuktpåkjenninger. Det er heller ikke mulig å kontrollere om overgangen til tettesjiktet er tett. - Det registreres ujevn temperaturstyring på armatur ved badekar, noe som gir redusert brukeropplevelse. Forholdet vurderes videre under eget punkt for VVS. TG 2 gis på grunn av registrerte svakheter i overflater og elastiske fuger i overgangssoner, tegn til vedvarende fuktbelastning samt løsning med vindu i våtsone som ikke er utført med fuktbestandige materialer. Forholdene gir økt risiko for fuktrelaterte skader over tid og medfører behov for vedlikehold og oppfølging.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

	- Det er registrert svakt og ujevnt utført fugearbeid, herunder brudd i elastiske fuger på gulv, noe som gir redusert tetthet lokalt og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. - Det er registrert bom i flis enkelte steder, blant annet ved dør, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget og kan føre til økt slitasje og risiko for oppsprekking over tid. - Fallforholdene på gulvet vurderes som svake og ujevne, noe som gir redusert avrenning og kan føre til at vann blir liggende på gulvoverflaten. - Lekkasjevannshåndtering vurderes ikke som tilfredsstillende, da gulvets utforming og fallforhold kan medføre at bruksvann og lekkasjevann ikke ledes effektivt mot sluk, med risiko for vann mot terskel og tilstøtende rom. TG 2 gis på grunn av svakt og ujevnt fall på gulv, mangelfull lekkasjevannshåndtering samt brudd i elastiske fuger og lokal bom i flis. Forholdene medfører redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning og slitasje over tid.
7.4.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	- Badets utforming medfører at himling og skråtak inngår i dusjens våtsone. Det er ikke benyttet materialer som er dokumentert fuktbestandige for slik belastning, da overflatene er utført med baderomsplater/takessplater, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid. - Det er registrert trapping i baderomsplater samt grove og ujevnt utførte fugemasser. Utførelsen fremstår lite presis og gir reduserte forutsetninger for varig tetthet og bør overvåkes og etterfuges ved tegn til sprekkdannelser. - Det er registrert åpne spikerhull i belistning. Slike gjennomføringer skal være tett utført i våtrom for å hindre fuktinntrengning. TG 2 gis på grunn av at himling og skråtak inngår i dusjens våtsone uten bruk av dokumentert fuktbestandige materialer, samt påviste svakheter i utførelse med trapping i baderomsplater, ujevne fuger og åpne gjennomføringer. Forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid og krever oppfølging. TG 2 gis på grunn av at himling og skråtak inngår i dusjens våtsone uten bruk av dokumentert fuktbestandige materialer, samt påviste svakheter i utførelse med trapping i baderomsplater, ujevne fuger og åpne gjennomføringer. Forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid og krever oppfølging.
7.4.2	Bad loft Overflate gulv
	- Det er kontrollert mindre enn tilfredsstillende fall på gulv. Det er ikke påvist 1:100 fall på hele gulvet eller lokalt fall på minimum 1:50 i dusjsonen, og det er områder med motfall og ujevnt fall mot sluk, noe som medfører økt risiko for at vann ikke ledes til sluk og kan bli stående eller renne mot tilstøtende flater ved normal bruk. TG 2 gis på grunn av avvik i fallforhold på gulv, med manglende lokalt fall i dusjsonen og ujevnt fall mot sluk, som gir økt risiko for redusert funksjon ved normal bruk.
7.4.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	- Ved gjennomføringer av vann og avløpsrør er det ikke fuget eller tilstrekkelig tettet mot baderomsplater, som gir lokale risikopunkter for fukt i konstruksjonen ved lekkasjer i disse områdene. - Det er kommentert noe grove elastiske fuger, der det ikke er kjent type produkt benyttet, og noe trappinger i plater, som indikerer noe fagmessighet/unøyaltighet i montering. TG 2 gis på grunn av manglende tetting rundt gjennomføringer i tettesjiktet.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	- Det registreres svelling i benkeplate i skjøt og i underkant av benkeplate, herunder sårbare endeskjøter mot stekeovn, noe som gir risiko for videre fuktopptak og materialforringelse, og tettende tiltak eller utskifting bør vurderes for å hindre ytterligere skade. - Ventilatoren er noe skjevt montert, men fungerer ved test, noe som primært er et estetisk forhold, og justering kan vurderes ved behov. TG 2 gis på grunn av registrerte svelleskader i benkeplate som gir redusert overflatekvalitet og behov for tettende tiltak eller utskifting.
8.2	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

	- Det er svært mye løsøret og lagrede gjenstander på kjøkkenet, noe som har begrenset en fullverdig visuell kontroll, og det kan ikke utelukkes skader på overflater som ikke var tilgjengelige ved befaring. - Det registreres merker etter fukt i benkeskap under kjøkkenkum, men det ble ikke påvist tegn til aktiv lekkasje ved befaring, og forholdet bør følges opp og overvåkes over tid. - Det er registrert generell slitasje på overflater i kjøkkenet, men innredningen fremstår i fungerende stand ved befaring. - Det er registrert noe ulyd fra ventilator ved bruk, men ventilatoren fungerer ved test, og forholdet bør følges opp ved eventuell forverring. - Det registreres noe knirk i gulv, tilsvarende øvrige deler av boligen, og forholdet vurderes ikke å være relatert til fuktskader. TG 2 gis på grunn av registrerte fuktmerker i benkeskap under kjøkkenkum og generell slitasje på kjøkkeninnredning, samt begrenset kontrollmulighet grunnet mye lagrede gjenstander.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	- Det er registrert sprekker og sår i grunnmur der denne er tilgjengelig, vurdert opp mot alder og byggemåte, og forholdet anses ikke som uttrykk for setningsskader eller jordtrykk. - Det er påvist betydelige salt- og kalkutslag på grunnmur i flere områder, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. - Deler av kjelleren er utført med påforet konstruksjon mot vegg under terreng, noe som er en kjent risikokonstruksjon da fukttransport i grunnmur kan gi skjult fukt i bindingsverk og begrensede uttørkingsmuligheter. - Rom under terreng er generelt avhengige av fungerende drenering og tilfredsstillende fuktsikring, og slike konstruksjoner bør overvåkes over tid. Med påvist forhøyet fukt i konstruksjonen vurderes rom under terreng ikke egnet for innvendig påforing eller videre innredning før tilfredsstillende fuktsikring og drenering er dokumentert utbedret. TG 2 gis på grunn av påvist fuktvandring i grunnmur og kjent risikokonstruksjon med påforet vegg og innredede rom under terreng, som er avhengig av god og varig fuktsikring.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Gulvkonstruksjonens oppbygging er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep, noe som gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og oppbygging av konstruksjonen, og gulvet bør følges opp med jevnlig tilsyn og observasjon over tid. - Betonggulv mot grunn i kjeller er normalt utført uten isolasjon og fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært fuktopptrekk, og det er observert misfarging og saltutslag på betonggulv nær yttervegg som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. - Det registreres ujevnheter og slitasje i gulvoverflater, noe som er normalt for gulv med denne alder og utførelse, og forholdet vurderes å ha betydning for brukskvalitet, men ikke for bæreevne. TG 2 gis på grunn av påvist fuktvandring i betonggulv mot grunn og usikker oppbygging av gulvkonstruksjonen, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Det registreres ujevn temperaturstyring på armatur ved badekar, noe som gir redusert brukskvalitet, årsak er ikke avklart, og justering eller utskifting av armatur kan vurderes ved behov. - Det ble registrert kloakklukt i bad i 2. etasje ved befaring, noe som ga mistanke om forhold ved avløpssystemet. Etter befaring er forholdet undersøkt av rørlegger, og det er fremlagt dokumentasjon på at vannlås i sluk under servantinnredning var løs og er montert korrekt. Rørlegger opplyser at dette vurderes å være årsaken til luktproblemet. - Vannrør av kobber som er i fra byggeår/eldre og ligger delvis i lukkede konstruksjoner, noe som gir økt risiko for skjulte lekkasjer og krevende utbedring ved skade, og utskifting bør påregnes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken. - Innvendige avløpsrør som er av eldre type fra byggeår har nådd høy alder, noe som gir økt risiko for materialsvikt og lekkasjer over tid, og utskifting bør vurderes ved fremtidige rehabiliteringstiltak. - Det er samlet rør-i-rør-føringer i kjellerbod uten sluk eller dokumentert lekkasjehåndtering, noe som gir manglende lekkasjesikring ved eventuell lekkasje, og det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen godkjent løsning for å redusere risiko for skjult vannskade. - Vannfordelingsskap mangler merking av rørføringer, noe som kan vanskeliggjøre oversikt, drift og feilsøking, og skapet anbefales merket i tråd med normal praksis. - Hovedstoppekran er lokalisert, men stenger tregt, noe som kan redusere funksjonen ved en akuttsituasjon, og ytterligere kontroll og eventuell utbedring anbefales. TG 2 gis på grunn av høy alder på deler av vann- og avløpsrør, samt registrerte forhold ved rørinstallasjoner som manglende lekkasjehåndtering, manglende merking i fordelerskap og treg funksjon på hovedstoppekran.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Den eldste varmtvannsberederen antas å være fra byggetid og har passert 20 år, noe som gir økt risiko for svikt og lekkasje som følge av alder, og utskifting av berederen må påregnes. - Varmtvannsberederne er plassert i rom uten sluk og mangler lekkasjesikring, noe som gir risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje, og etablering av lekkasjesikring eller omplassering til rom med sluk anbefales. TG 2 gis på grunn av høy alder på den eldste varmtvannsberederen samt manglende lekkasjesikring og plassering i rom uten sluk, som samlet gir økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.
10.5	Ventilasjon
	- Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens standard og kan bidra til varierende inneklima, og forbedret tilluft eller oppgradering av ventilasjonsløsning kan vurderes ved fremtidige oppgraderinger. - Det er registrert kondensrelaterte skader på enkelte vinduer, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i perioder og økt fuktbelastning på bygningsdeler, og det anbefales økt oppmerksomhet på lufting og ventilasjon for å redusere risiko for videre fuktrelaterte skader. TG 2 gis på grunn av ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk, som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens standard og har gitt indikasjoner på kondensproblematikk.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Det er registrert fuktmerker og betydelige saltutslag på innvendige grunnmursflater, noe som viser aktiv fuktpåvirkning fra grunnen og gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forbedrede tiltak for avrenning og fuktsikring må påregnes. - Dreneringen vurderes som eldre og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder, noe som gir usikker funksjon og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur over tid. - Grunnmursplast er montert, men er stedvis manglende eller ikke synlig, og der den er etablert er den ikke festet med klemlist og ligger løst over terreng, noe som reduserer funksjonen som fuktsikring og kan føre til vanninnsig bak platen, og korrekt montering med klemlist og avslutning anbefales. - Det er observert riss og sprekker i grunnmur samt skader i puss og overflatebehandling, noe som kan gi vanninntrengning og frostnedbrytning, og reparasjoner samt jevnlig oppfølging må påregnes. - Ved utskjæringer for kjellervinduer er det synlige sår i grunnmur og mangelfull gjenpussing, noe som øker risikoen for fukt- og frostskader, og utbedring anbefales. - Takvann ledes i grunn, men det er ikke kjent hvor det ledes videre, noe som gir usikkerhet for bortledning og kan medføre lokal økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kontroll/sporing av ledningsføring samt utbedring ved behov anbefales. - Innvendig påforing og innredning mot yttervegger i kjeller er fuktteknisk utsatt og frarådes uten at tilfredsstillende fuktsikring og drenering kan dokumenteres. TG 3 gis på grunn av påvist funksjonssvikt i drenering og fuktsikring mot grunnen. Forholdet sees i sammenheng med registrerte fuktforhold i rom under terreng, punkt 9.1.3. Estimert prisvurdering av utbedringstiltak og tilhørende kostnader vurderes samlet for disse punktene.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Sluk er plassert under fastmontert badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, rengjøring eller vedlikehold. Dette er et avvik fra krav til våtrom og innebærer økt risiko for skjulte feil og skader i sluk og tilhørende tettesjikt. - Overgang mellom sluk og membran, inkludert klemring og mansjett, kan ikke kontrolleres da konstruksjonen er skjult. Tetthet i denne kritiske overgangen kan derfor ikke verifiseres, noe som gir risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. - Membran og tettesjikt er skjult bak overflater og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging, utførelse eller benyttede produkter. Dette gir usikkerhet om løsningens kvalitet, funksjon og forventede levetid. - Innebygget sisterne er utført i kasse uten dokumentasjon på hvordan tettesjikt er ivaretatt rundt konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller kondens. TG 3 gis da sluk er plassert under fastmontert badekar og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, rengjøring eller vedlikehold. Overgang mellom sluk og membran kan ikke kontrolleres, og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse. Dette gir vesentlig usikkerhet knyttet til funksjon og risiko for skjulte fuktskader. Det må gis tilgang til sluk.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	- Mekanisk avtrekk fungerer ikke tilfredsstillende, og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Mangelfull ventilasjon gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning på overflater. - Det er registrert mangelfulle og skadede overflater i rommet, herunder områder med manglende tapet, sår, slitasje og overflater som ikke fremstår som fuktbestandige. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer over tid. - Det er overganger og løsninger i bygd nisje/innhuk som ikke gir fuktbestandige overganger, og som vurderes som svake med tanke på fuktpåkjenning. - Vindu er plassert i våtsone, og materialene fremstår ikke som egnet for større fuktpåkjenninger. Det er ikke mulig å kontrollere overgang mot eventuelt tettesjikt. - Det er sterk kloakklukt i rommet. Leietaker opplyser at dette har vært et vedvarende problem over tid. Ved test med samtidig bruk av toalett og servant ble det observert økning av vannstand i sluk. Forholdet indikerer mulig svikt i avløpslufting eller funksjon, og gir økt risiko for lukt, dårlig inneklima og fuktpåvirkning. Forholdet bør undersøkes nærmere og vurderes videre under punkt for VVS. TG 3 gis på grunn av mangelfull ventilasjon med ikke tilfredsstillende mekanisk avtrekk og manglende tilluft, samt flere svake og ikke fuktbestandige overflater i rommet, herunder skadede overflater, svake overganger i bygd nisje og vindu plassert i våtsone med uegnede materialer. Forholdene samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning, overflateskader og redusert brukskvalitet. Estimert prisvurdering samles under siste punkt for dette badet.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	- Det er flere områder hvor gulvet ikke er tett, herunder i overgang mellom gulv og vegg samt i nisje/innhuk, hvor belegget ligger løst uten fast innfesting. Dette gir direkte risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og vurderes som et vesentlig avvik. - I nisje/innhuk er det ikke etablert et sammenhengende og tett gulvdekke. Løsningen kan ikke anses å fungere som et våtromsgulv, og gir høy risiko for fukt- og følgeskader. - Fallforholdene på gulvet vurderes ikke som tilfredsstillende. Vann kan bli liggende på gulvoverflaten eller ledes mot vegger og dør, noe som gir mangelfull håndtering av bruks- og lekkasjevann. - Gulvet har ikke tilfredsstillende lekkasjevannshåndtering ved dagens utførelse. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke ledes kontrollert mot sluk, og kan medføre fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. TG 3 gis på grunn av at gulvet ikke er tett i flere områder, herunder i overgang mellom gulv og vegg samt i nisje/innhuk hvor gulvbelegget ligger løst uten fast innfesting. Løsningen fungerer ikke som et tett våtromsgulv, og sammen med mangelfulle fallforhold og utilstrekkelig lekkasjevannshåndtering medfører dette høy risiko for vanninntrengning og fukt- og følgeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Forholdene tilsier behov for rehabilitering av gulvkonstruksjonen. Estimert prisvurdering samles under siste punkt for dette badet.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Sluket er av eldre type med klemring, og belegg vurderes klemt i sluket, men det er observert løs/skadet del i slukområdet som kan gi svekket tetthet og økt risiko for fukt, og slukområdet bør kontrolleres/utbedres av fagperson og inngå i nødvendig rehabilitering av badet. - Gjennomføringer av avløpsrør er ført mindre enn ca. 25 mm over gulv, noe som ikke tilfredsstiller anbefalte løsninger for våtrom og kan medføre risiko for vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjon, og dette bør utbedres ved ombygging eller rehabilitering av badet. - Det er registrert flere svekkelser, utettheter og mangler i tettesjiktet i både vegg- og gulvoverflater, i de foregående punktene. Det er dermed påvist svikt i deler av tettesjiktet, med økt risiko for fuktskader, og badet vurderes som klart for rehabilitering for å tåle normal bruk. TG 3 gis på grunn av påviste utettheter og svikt i tettesjiktet i både vegg- og gulvoverflater, samt svekket slukområde og mangelfulle gjennomføringer, som samlet gir høy risiko for fuktskader og innebærer at badet ikke er egnet for normal bruk uten rehabilitering. Estimert pris for rehabilitering av badet.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	- Det er registrert bom i fliser flere steder på vegger, spesielt i dusjsonen, noe som indikerer mangelfull heft og kan medføre at fliser løsner, med risiko for videre skader på underlaget og redusert bestandighet. - Det er observert sprekker, riss og sår i flisfuger, som gir redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kan medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner over tid. - Det er påvist omfattende sverting og misfarging i elastiske fuger, med utettheter i flere områder og tegn til soppvekst, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning og økt risiko for fukt- og følgeskader. - Det er registrert saltutslag i flisfuger, som indikerer fukttransport i konstruksjonen og gir økt risiko for videre nedbrytning av fuger og overflater. - Himlingen er utført med fliser, som er en uvanlig løsning i våtrom og kan gi økt belastning og risiko for nedfall av fliser over tid, særlig i et fuktbelastet rom. - Tilluft til rommet er begrenset, med kun liten spalte under dør mot tilstøtende rom, noe som kan bidra til redusert uttørking og økt fuktbelastning på overflater. TG 3 gis på grunn av omfattende svekkelser i vegg- og himlingsoverflater, med bom i fliser, riss og sår i flisfuger, utette og svertede elastiske fuger samt saltutslag i fuger, som samlet viser at overflatene ikke er tette og ikke tåler normal fuktbelastning. Forholdene gir høy risiko for videre fuktpåvirkning og skader i bakenforliggende konstruksjoner, og badet vurderes som klart for full rehabilitering.
7.3.2	Bad kjeller Overflate gulv
	- Det er registrert betydelig bom i fliser på gulv, noe som indikerer mangelfull heft og kan medføre at fliser løsner og gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjon. - Det er observert saltutslag i flisfuger, som viser at fukt transporteres gjennom konstruksjonen og at gulvoverflaten ikke er tett. - Gulvets utforming med oppkant inn mot dusjsonen medfører at vann kan ledes ut av rommet før det når sluk ved normal bruk, noe som innebærer at lekkasjevannshåndtering ikke er ivaretatt. - Samlet vurderes gulvoverflaten å ha vesentlige svekkelser og utettheter som gir høy risiko for fukt- og følgeskader. TG 3 gis på grunn av betydelig bom i fliser, saltutslag og påvist utetthet i gulvoverflaten, samt uheldig gulvutforming som medfører risiko for at vann ledes ut av rommet før det når sluk. Gulvet har ikke tilfredsstillende funksjon som våtromsoverflate og badet vurderes som klart for rehabilitering. Estimert pris gis på siste punkt til badet.
7.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Undersøkelser i slukområdet og i tilgjengelige detaljer gir ingen indikasjon på at det er etablert membran/tettesjikt som fungerer etter hensikten, noe som innebærer at våtrommet ikke fremstår som tett og gir høy risiko for fukt- og følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. - Det er registrert saltutslag i flisfuger i rommet, som viser fuktvandring i konstruksjonen og understøtter at tetthet og fuktsikring er svekket, og forholdet må påregnes videre skadeutvikling ved normal bruk. - Badet ligger delvis under terreng og har dermed økt fuktbelastning mot konstruksjonen, og når tettesjikt ikke kan påvises eller fremstår som funksjonelt øker risikoen ytterligere, og badet vurderes som klart for rehabilitering for å tåle normal bruk. TG 3 gis på grunn av at det ikke kan påvises fungerende membran eller tettesjikt, registrerte saltutslag som viser fuktvandring, samt målt fukt i tilstøtende konstruksjon. Løsningen gir høy risiko for fukt- og følgeskader, og badet vurderes som ikke egnet for videre bruk uten rehabilitering. Estimert pris på rehabillitering av badet.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

	- Det er målt forhøyet fuktverdi i bunnsvill, 20,1 vektprosent, i påforet veggkonstruksjon mot yttervegg i kjellerstue, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen og gir økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning over tid. - Det er observert betydelige salt- og kalkutslag på åpne betongvegger/grunnmur i kjeller, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. - Påforede vegger mot terreng er en kjent risikokonstruksjon med begrensede uttørkingsmuligheter, og i kombinasjon med målt forhøyet fukt i bunnsvill og indikasjoner på fuktvandring i grunnmur gir dette økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning, og rom under terreng bør derfor ikke videre innredes eller benyttes til varig opphold uten dokumentert og tilfredsstillende fuktsikring. TG 3 gis på grunn av påvist forhøyet fuktverdi i bunnsvill i påforet konstruksjon mot terreng og indikasjoner på fuktvandring i grunnmur, som samlet viser en konstruksjon med forhøyet fuktrisiko. Estimert pris er basert på en samlet vurdering av fuktforhold og konstruksjon under terreng, og må ses i sammenheng med vurderinger og anbefalinger gitt under punkt 1.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

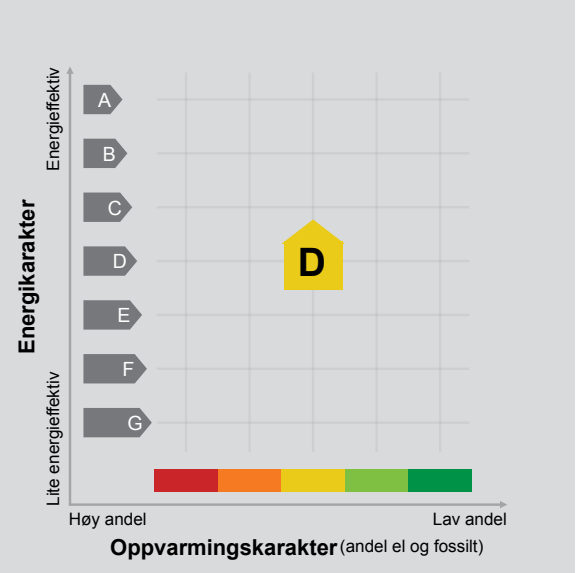
BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

ENERGIATTEST

Adresse	Hestemyrveien 3
Postnummer	1781
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145042879
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193378
Dato	26.11.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

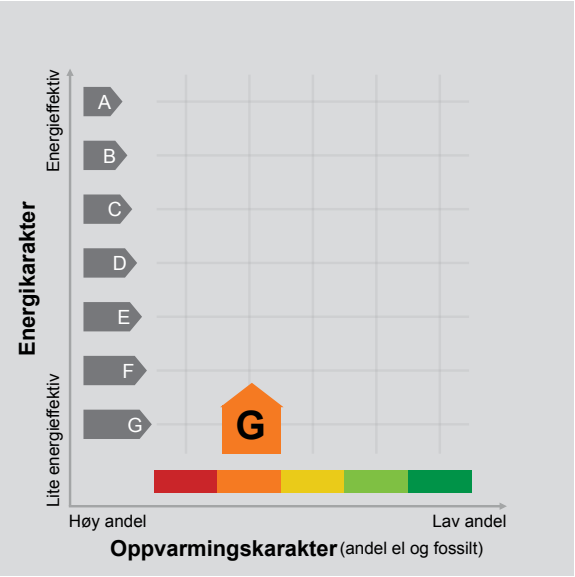
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

ENERGIATTEST

Adresse	Hestemyrveien 3
Postnummer	1781
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145042879
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-193381
Dato	26.11.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

0/902403-1/2

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt
HALDEN KOMMUNE
ORG.NR: 959159092

Rettighetshavere til festerett

2022/19094-1/200
06.01.2022 21:00

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 3.720.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Al-Siraj Mustafa Ahmed A
F.NR:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/201130-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

Pengeheftelser i eiendomsrett

1957/1113-2/2
12.06.1957

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 63
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
UOPPSIGELIG
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Pengeheftelser i festerett

1957/1113-2/2
12.06.1957

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
ÅRLIG AVGIFT NOK 63
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
UOPPSIGELIG
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

2022/19133-1/200
06.01.2022 21:00

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 3.720.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006

PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551

2026/192281-1/200 **PANTEDOKUMENT**
18.02.2026 21:00
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 3.360.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551

2026/201130-1/200 **PANTEDOKUMENT**
20.02.2026 12:07
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 6.875.000
PANTHAVER: HAFSRØD & PARTNERS EIENDOMSMEGLIN A
ORG.NR: 991920307
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/201130-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
20.02.2026 12:07
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: HAFSRØD & PARTNERS EIENDOMSMEGLIN A
ORG.NR: 991920307
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1955/1855-1/2 **REGISTRERING AV GRUNN**
09.08.1955
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3101 GNR:61 BNR:217

2020/506343-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00
TIDLIGERE: KNR:0101 GNR:61 BNR:279

2024/673849-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00:00
TIDLIGERE: KNR:3001 GNR:61 BNR:279

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

20/25/

Dagbok nr. 1113 1957 12/6.
Idd og Marker Sorenskriverembete

Stemplet kr. 20,

Festekontrakt.

Halden kommune bortfester herved til
Olay Olsen, f. 9/9.1930

en tomt av kommunens eiendom matr. nr. 998

Tomta er målt opp ved kartforretning av 20/4.1955 *til* 693,4 m^2,

og er gitt tomt nr. 69 *av matr. nr.* 998

Hestemyra

Den årlige festeavgift er 3 *% av tomtas salgsverdi beregnet etter kr.* 3,-

pr. m^2, — *altså* 3 *% av kr.* 2.080,20 = *kr.* 62,41 *, som betales som nedenfor bestemt.*

Ellers gjelder for festet følgende vilkår:

1. Festet gjelder for festeren og senere eiere av den eller de bygninger, som måtte føres opp på grunnen. Festet kan ikke sies opp av kommunen. Grunnen kan ikke deles uten formannskapets samtykke.
2. Festeren eller senere eiere av de på grunnen oppførte bygninger betaler i årlig festeavgift til kommunen en prosentvis del av grunnens salgsverdi, og rentesatsen skal her være den samme som til enhver tid gjelder for offentlige legater og fonds. Grunnens salgsverdi fastsettes ved bortfestingen av formannskapet og senere av eiendomstakstkomiteen ved de alminnelige skattetakster, idet dog den første taksering av eiendomstakstkomiteen først holdes ved første alminnelige skattetaksering etter at 25 år er gått fra bortfestingen.
   Ved omtakseringene skal der gjøres fradrag for alle kostnader, heri medregnet utført arbeid og lignende, som i den foregående periode er brukt til grunnforbedringer, alt i den utstrekning, som verdistigningen tilsier.
   Festeren svarer ikke eiendomsskatt av grunnen, men kun av bygningene.
   Avgiften betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 11. juni og 11. desember.
3. For festeavgiften forbeholdes første prioritets panterett i festerett og bygninger, idet dog kommunen er pliktig til å vike prioritet for lån hos offentlige og halvoffentlige fonds, legater og autoriserte banker inntil et beløp av 60 % av eiendommens samlede skattetakst (grunn og bygninger).
   Hvis ikke avgiften betales i rett tid, har kommunen rett til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten med de på tomta oppførte bygninger til auksjon.
4. Grunnens bebyggglse må være påbegynt innen 1 år og fullført innen 2 år fra bortfestingen. Festeren er pliktig til å holde husene forsikret i Norges Brandkasse eller annet av kommunen godkjent brannforsikringsselskap, og er i tilfelle brann pliktig til snarest mulig å føre opp igjen nye bygninger, medmindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.
   Etterkommer ikke festeren disse vilkår, kan kommuen erklære festet for brutt.
   Kommunen har da rett til:
   1. Hvis tomta er ubebygd, straks å forlange festeretten avlyst, og kreve inn på vanlig måte skyldig avgift.

2. Hvis tomta er bebygd, uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten med de på tomta oppførte bygninger til auksjon.
5. Byggetegninger og husenes plasering godkjennes av formannskapet eller den myndighet som dette bestemmer.
6. Festeren har rett til å selge de på grunnstykket stående bygninger og overdra festeretten, dog skal formannskapet underrettes før endelig salg kan skje, idet kommunen har forkjøpsrett til den pris, som bevislig kan fåes av andre. Formannskapet må, etter skriftlig melding til ordføreren, senest innen 1 måned etter mottagelsen herav melde fra til festeren, om det vil benytte seg av forkjøpsretten eller ikke. Ved tvangsauksjon blir forkjøpsretten å innta i auksjonsvilkårene.
   Ved overdragelse til livsarvinger og adoptivbarn gjelder ikke kommunens forkjøpsrett.
7. Kostnaden med stempling og tinglysing av festekontrakt betales av festeren.
8. Festeren er pliktig til å rette seg etter de vedtekter, som er vedtatt for bebyggelsen i dette strøk. Gjerdehold rundt tomta er kommunen uvedkommende.

Halden den 11. juni 1957.

Rådmann. Ordfører.

Som fester: Olav Olsen *født den* 9/9 - 1930

Det attesteres at Olav Olsen

har skrevet under i vårt nærvær og er over 21 år.

1. H. Bergmann 2. Thorleif Lund

Undertegnede som er gift med festeren av forannevnte tomt, samtykker i kontraktens utstedelse.

Gudrun Olsen 31/7 1927.

Det attesteres at ektefellen Gudrun Olsen

har skrevet under i vårt nærvær og er over 21 år.

1. H. Bergmann 2. Thorleif Lund 4/9

A. Sålenge det hviler lån av Husbanken på bygningen(e) på tomta skal:
1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.

B. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift), så framt han har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjenger, så framt ikke grunneieren vil forlenge feste - kontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.

Halden, den 11. juni 1957.

Toralf Olsen
Ordfører.

Emil Hult
Rådmann.

Det attesteres at Ordfører Toralf Olsen og Rådmann Emil Hult egenhendig har underskrevet foranstående i vårt nærvær.

.....

.....

ef 27.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00111770	26.11.2025	147250106

Ident
1957/1113/2

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

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 19.02.2026

Salg av eiendommen gnr. 61, bnr. 279 i Halden

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

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

Festeavgift	1301,50 Årlig avgift
Restanse festeavgift	Kr.
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025 Forfall 2026 15. juni og 15. Desember
Neste regulering av festeavgift	01.06.2031
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja X Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	Iht til tomtefesteloven
Eierskiftegebyr	nei
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

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

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Grunneiendom 3101-61/279

Norkart
Utskriftsdato: 26.11.2025 14:32

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	HESTEMYRVEIEN	Beregnet areal	694.4
Etablert dato	09.08.1955	Historisk oppgitt areal	693,4
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] 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	61/279
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	61/279
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	09.08.1955			61/279 (693,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556740.39	635651.28	0	Ja	694.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALNES DANIEL F080387*****	Fester (F) 1/1	Solbakkeveien 7 3238 3238 SANDEFJORD	Bosatt (B)
HALDEN KOMMUNE S959159092	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 150 1751 1751 HALDEN	

Adresse

Vegadresse: Hestemyrveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1781 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	103 Låby	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	3 Låby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145042879		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145042879: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	238
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	238
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	89,1
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006
Endre bygningsdata	04.04.2024	04.04.2024
Endre bygningsdata	12.08.2024	12.08.2024
Endre bygningsdata	27.08.2024	27.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hestemyrveien 3	H0201	61/279	96,5	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hestemyrveien 3	H0101	61/279	141,5	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25,2	0	25,2	0	0	0
H02	1	71,3	0	71,3	0	0	0
H01	1	71,3	0	71,3	0	0	0
K01	0	70,2	0	70,2	0	0	0

Utskriftsdato: 26.11.2025

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.**	61	**Bruksnr.**	279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

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: 26.11.2025

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.	61	Bruksnr.	279	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	237858540	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145042879	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 220

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.08.2022	Tilsyn	03.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Det stilles spørsmål vedrørende eiers systematiske sikkerhetsarbeid, da bygget er uten lovpålagt slokkeutstyr. Det mangler også lovpålagt røykvarsler i kjeller. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal loggføres, og fremlegges dersom tilsynsmyndigheten krever det.

Informasjon for bruksenhetId 237858540

BruksenhetId	237858539	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145042879	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 220

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.08.2022	Tilsyn	03.06.2025	Feiing av røykrør

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Det stilles spørsmål vedrørende eiers systematiske sikkerhetsarbeid, da bygget er uten lovpålagt slokkeutstyr. Det mangler også lovpålagt røykvarsler i kjeller. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal loggføres, og fremlegges dersom tilsynsmyndigheten krever det.

Informasjon for bruksenhetId 237858539

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: 26.11.2025

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.**	61	**Bruksnr.**	279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hestemyrveien 3, 1781 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	20 108,00 kr
Byggesaksgebyr	32 200,00 kr
Eiendomsskatt	2 600,00 kr
Feiing	611,83 kr
Renovasjon	6 490,16 kr
Vann	15 636,00 kr
Sum	**77 645,99 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt-bolig	0%	843100 prom	3.00	1/1	0 %	2 529,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	2 stk	2104.91	1/1	0 %	4 209,82 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	2 stk	570.00	1/1	0 %	1 140,00 kr
Vanngebyr fl.fam.	15%	320 m3	26.84	1/1	0 %	8 589,12 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	2 stk	2898.00	1/1	0 %	5 796,00 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	15%	320 m3	43.72	1/1	0 %	13 991,36 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr fastledd avløp	15%	2 stk	2254.00	1/1	0 %	4 508,00 kr
					Sum	**43 043,61 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.

Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 61/279
Adresse: Hestemyrveien 3
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

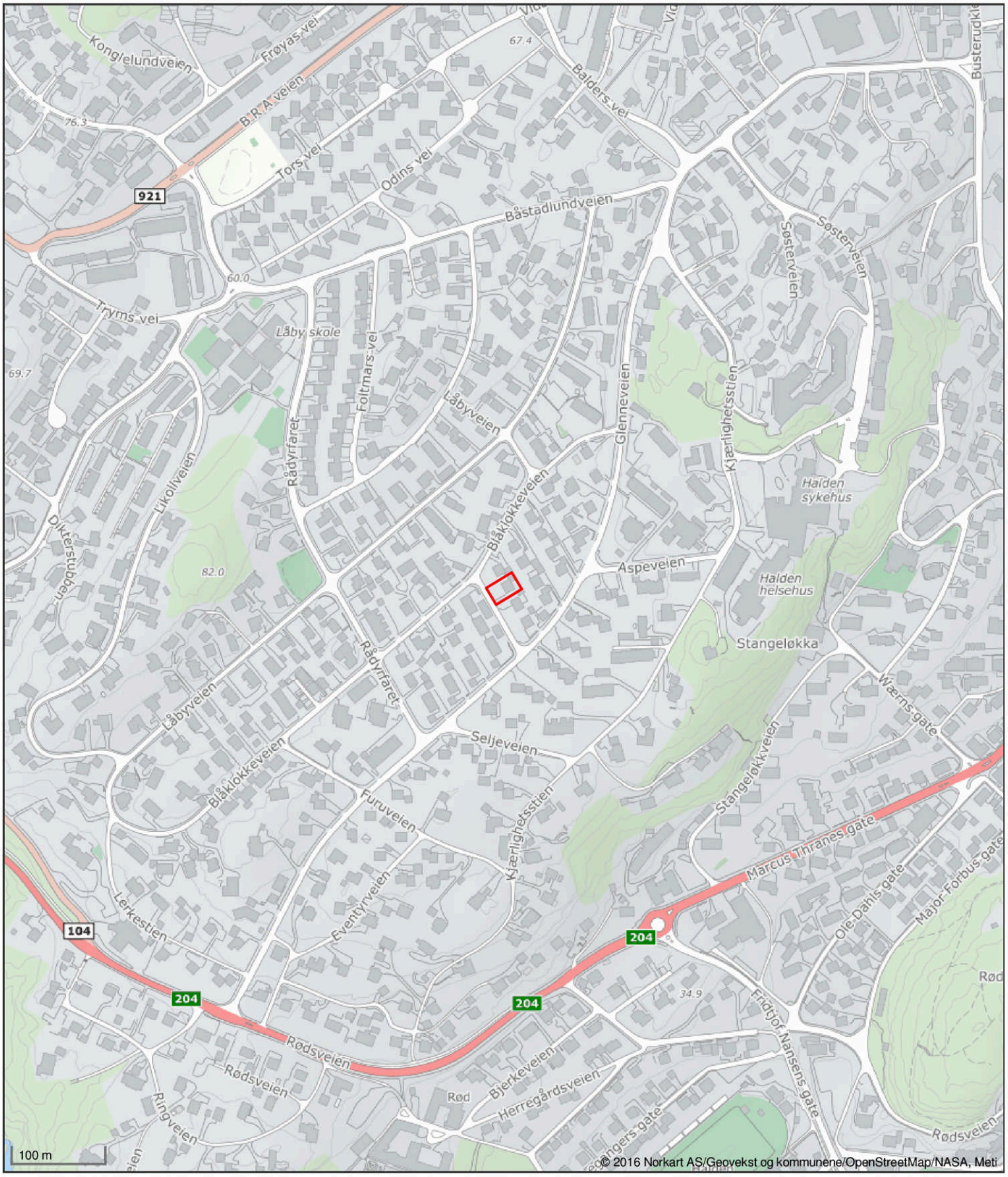
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 26.11.2025

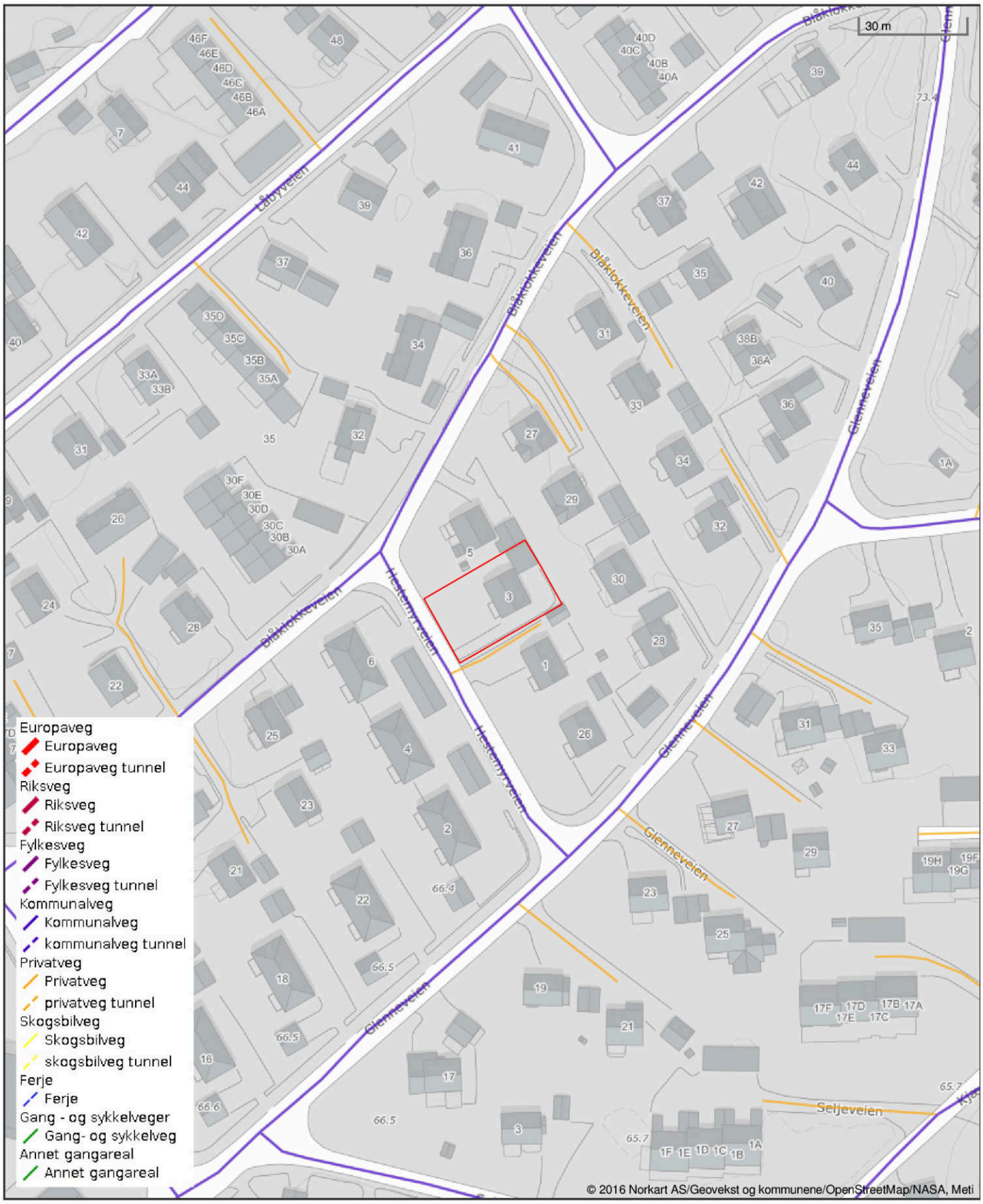
Oversiktskart for eiendom 3101 - 61/279//



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: 26.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 61/279//



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: 26.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3101 - 61/279//



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	694,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556740,39	**Øst**	635651,28	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556740,36	635670,8	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,88	
2	6556722,67	635642,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,10	
3	6556740,52	635631,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,00	
4	6556758,1	635659,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,03	
5	6556750,51	635664,63	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,04	

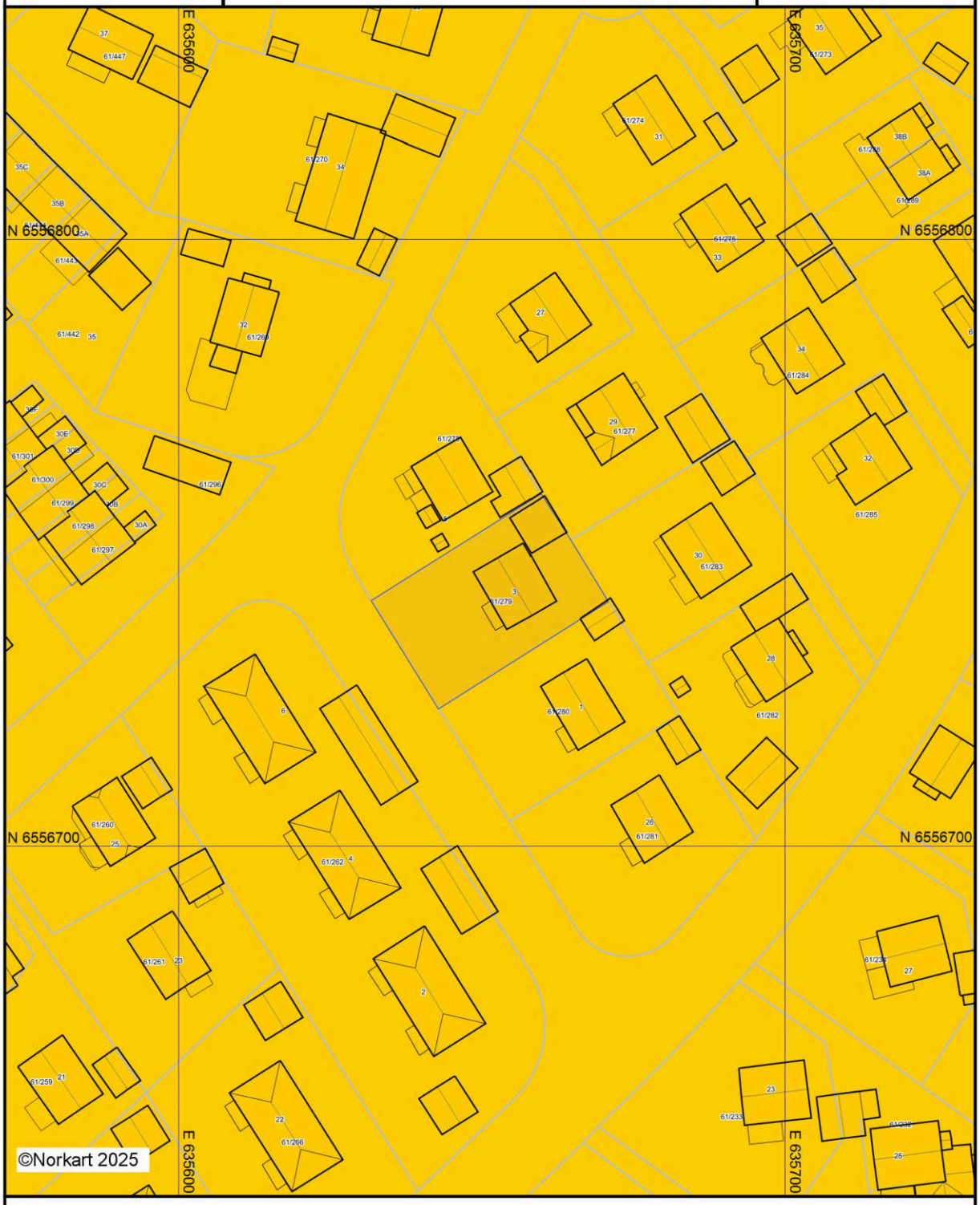
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/279
Adresse: Hestemyrveien 3
Utskriftsdato: 26.11.2025
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

- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

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

Utskriftsdato: 26.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 694 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-538
Navn	Låby

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/328/Bestemmelser.pdf

HALDEN KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)

med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)

og 4.3.2024 kommunal- og distriktsdepartementet

INNHOLD

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner

1.1 Formål 4
1.2 Definisjoner 4

Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav

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

Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler

3.1 Utbyggingsavtaler 12

Kap. 4 Utearealer

4.1 Minste uteoppholdsarealer 13
4.2 Parkering 14

Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø

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

Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst

7.1 Kollektivtransport 22
7.2 Sykkel 22
7.3 Gangforbindelser 22

Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag

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

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

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

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

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

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

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

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

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

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

§ 1.2 Definisjoner

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

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

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

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

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

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

Råstoffutvinning

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

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

2.2.2 Unntak fra plankrav

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

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

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

2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

Retningslinjer:

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

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- Veiledningssiden plan

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

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

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

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

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

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

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

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

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

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

3.2.4 Kostnadsfordeling

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

3.2.5 Sosial boligutbygging

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

KAP. 4 UTEAREALER

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

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

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

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

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

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

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

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1. Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinjer:

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

[6] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

4.2.2 Forretning, kontor og næring

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

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

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

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

b) Der terrenget er bratt, skal man søke å finne trasèer som gir bedre stigningsforhold for å ta seg fram til fots eller med sykkel.

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

a) Fasadeendringer
b) Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, samt ferdsel til sjøs, forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:

- Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokalisering på eiendommen.
- Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
- Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
- Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
- Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

a) Ved fortetting og utbygging er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=35 %.

b) Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) På tomter bebygd med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 m² BRA og maks. 50 m² BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter og 3 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.

d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.

e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten.

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

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

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

Ulvås (B15)

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

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

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

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

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

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

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

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

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

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

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

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

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

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

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

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

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

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

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

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

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

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

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

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[10]

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

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.

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

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

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

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

Retningslinjer:

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

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

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

a) Småbåtanlegg

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

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

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

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømming av kloakk fra småbåter lokalisering og avbøtende tiltak gjennomføres for å forhindre helse- og miljømessige ulemper for naboer og omgivelser.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

b) Massedeponier

Lokalisering og drift av massemottak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:
Rokke (BAB7) – Renovasjonsanlegg.
Klepper grustak (BAB3) – Mottak av ikke-forurensede masser.
Store Bjørnstad (BAB1) – Mottak av ikke-forurensede masser.

Retningslinjer:

- *Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1.*

c) Fredriksten festning

Området omfatter festningsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjøres tiltak eller inngrep som er i strid med fredningsvedtaket eller bestemmelsene i § 10.3.1 hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

d) Åsekjær (BAB11)

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til anlegg for sortering og gjenvinning av ikke-forurensede masser. Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensingsforskriften kap. 2, vedlegg 1.

e) Rokke avfallsanlegg - Del av gnr./bnr. 100/2 (BAB12)

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende bebyggelse. Kirkebygg kan inngå under område avsatt til grav- og urnelunder.

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

Området Brekke sluser (BKB1) kan benyttes til næringsvirksomhet knyttet til klatrepark/Via ferrata (fritids- og turistformål) samt kraftproduksjon.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet i tilknytning til klatrepark/Via ferrata krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

§ 9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 2)

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

Ved tiltak i uregulerte områder skal byggegrensen langs europavei, fylkesvei og riksvei i veglovens § 29 og byggegrenser fastsatt i fylkeskommunale vedtak legges til grunn.

For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

For avkjørsler til vei i uregulerte områder langs europavei, fylkesvei og riksvei skal veglovens § 40 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

Ved tiltak langs jernbanen skal byggegrensen iht. jernbaneloven § 10 legges til grunn.

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

For områder omfattet av formålet *2040 Havn* i Sponvika skal fremkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy prioriteres foran fritidsfartøy. Et viktig formål med området er havneassistanse inkludert beredskap og støtte for brannvesenet, politi, redningstjeneste o.l.

§ 9.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 3)

I områder avsatt til grønnstruktur, uten underformål eller med underformål naturområde, turdrag, friområde eller park, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense området.

Retningslinjer:

- *Ved tiltak og skjøtsel av grøntområder skal kommunens miljø- og landbruksmyndighet kontaktes for å avklare om tiltakene kan medføre skade eller ulemper for grøntstrukturen.*

§ 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

a) I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. naturmangfoldloven. Det skal tas hensyn til den allmenne ferdsel.

b) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

c) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For siloer og korntørker er største tillatte totalhøyde 18 m. For korntørker som overstiger 15 meter høyde, skal maksimalt bruksareal (BRA) være 75 m^2. (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).

d) Våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun. Oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen.

e) Deling av grunneiendom (inkludert kårbolig) er ikke tillatt. Unntak fra dette er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål, der dette gir en bedre driftsmessig løsning for landbruket.

f) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinteresser.

g) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

Dersom vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det vurderes å gi dispensasjon innenfor følgende retningslinjer:

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

a) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.

b) Bebyggelse (herunder garasjer og støttemurer) må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

c) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig, kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inntil totalt 1,5 m for eksisterende boligbebyggelse og eksisterende næringsbebyggelse, og 1,0 m for eksisterende fritidsbebyggelse.

9.4.2.2 ***Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse***

a) *For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

b) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

d) For tiltak i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.

9.4.2.3 ***Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse***

a) *For eksisterende fritidsbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en fritidseiendom, herunder tilbygg/påbygg og uthus. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

b) Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m² BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m² BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.

c) Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m.

d) Takterrasser tillates ikke.

e) For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.

9.4.2.4 ***Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse***

a) For eksisterende næringsbebyggelse som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan det gis dispensasjon til mindre tiltak, herunder tilbygg/påbygg, lagerbygninger, garasje, carport og uthus.

§ 9.5 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i §§ 9.5.1-9.5.5.

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder innenfor arealformål spredt boligbebyggelse (LSB) og som har eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3 nedenfor kan det på eksisterende, utbygde boligeiendommer tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer. Det er tillatt å erstatte skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det forutsettes at bebyggelsen er lovlig etablert.

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse (LSB) og som er listet opp i tabellen nedenfor kan det etter søknad tillates oppføring/fradeling av boenhet/boligtomt innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3. Det skal være maksimalt èn boenhet pr. tomt. Fradelte tomter skal ikke være større enn 2 daa. Nye tomter skal legges med kantsone/ buffersone på min. 15 meter mot dyrket mark.

Omfanget og lokaliseringen av ny spredt boligbebyggelse i LSB-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

Lokalisering og antall boenheter tillatt oppført i de ulike områdene i planperioden:

Berg/ Rokke	Bunes/ Håkenby/ Rød	Enning-dalen	Holte-grenda	Aspedam-men	Prestebakke/ Buer/Paulsbo/ Kornsjø	Ør	SUM
LSB 1, 2, 3, 4, 5	LSB 6, 7	LSB 20, 21, 22, 23	LSB 15, 16	LSB 14	LSB 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24	LSB 8, 9	
3	**3**	**5**	**2**	**3**	**3**	**3**	**22**

9.5.3 Felles bestemmelser

a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 m^2 BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m^2 BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

b) Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.

c) Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.

d) For boligbebyggelse i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.

e) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.5.4 *Retningslinjer for behandling av dispensasjoner for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LSB*

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

I området Berby-Glenne (LSF1) kan det etableres fritidsbebyggelse som skal ligge spredt. Det skal foreligge reguleringsplan før utbygging kan skje.

§ 9.6 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt næringsbebyggelse (5230)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredt næringsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i § 9.6.1.

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

a) I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til Inn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

b) I området Stegerød (LSN2) kan det tillates næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtilbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:

1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 m^2. Bo-treningsenheter skal ikke overstige 1,5 etasjer. Det tillattes pulttak, saltak og flatt tak. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

§ 9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-7, pkt. 6, jf. § 11-11, pkt. 3)

9.7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001)

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar allmenne friluftsinteresser, landbruk, fiskeri og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.

Utdyping av farled

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for å igangsette et prosjekt for å utdype farleden. Tiltakene krever utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel § 2.2 og pbl. § 12-1.

Merking av farled

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

9.7.1.1 Ferdsel (6100)

I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt.

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Retningslinjer:

- *Dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det gis tillatelse til utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.*

9.7.1.2 **Småbåthavn (6230)**

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

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

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

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser i henhold til tabell 2 i T-1442/2021 skal legges til grunn.

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

9.7.1.3 **Drikkevann (6500)**

I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner
(Pbl. § 11-8, bokstav a)

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)
Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)
Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:
- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:
- Aktsomhetssone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- Aktsomhetssone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen
- Aktsomhetssone steinsprang (NVE)

a) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt.

b) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2) – med mulig fare for ras eller skred - skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:
- Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken
- Q_{dim} langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden.

Hensynssone H320_2 består av:
- Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- 200-årsstormflo i 2050 (Kartverket)

a) Innenfor fareområdet H320_1 – med påvist fare for flom - er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

b) Innenfor fareområdet H320_2 - med mulig fare for flom - er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

c) I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet. Det skal sikres at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader, jf. også TEK17 § 7-1.

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

Innenfor faresoner, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Innenfor området «Leiren/Haug» kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

10.2.3 Båndleggingssoner – Vedtak etter plan- og bygningsloven (H740) eller andre lover

Innenfor hensynssone-båndlegging kan det på Brattøya, Ulveholtet og i Schultzedalen ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern- eller friluftsområde.

Øvrige båndleggingssoner er kraftlinjer som er konsesjonspliktige, jf. også 10.1.4. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

§ 10.3 Hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser (Pbl. § 11-8, bokstav c)

10.3.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

- *NB!-områder (Byer og tettsteder med kulturmiljø av nasjonal interesse)*
- *KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)*
- *Regionalt viktige kulturmiljøer jf. temakart i fylkesplan for Østfold 2018, med enkelte tilpasninger*
- *Enkelte lokalt viktige kulturmiljøer, videreført fra hensynssone H570/H550 i kommuneplan for Halden 2011*

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Det skal tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

Generelle bestemmelser for kulturmiljøer skal vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø, jf. kap. 5.

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*

- *Viktige motorveilandskap langs E6*

Innenfor hensynssone landskap skal det tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

Innenfor område angitt som hensynssone friluftsliv skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftslivet er i tråd med formålet.

Ved område- eller detaljregulering bør det for arealer som ligger innenfor hensynssone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstinett, adkomst til markaområder, strandsone mv.

10.3.4 Hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser (Pbl. § 11-8 c)

Innenfor område angitt som hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser skal en unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

Deler av Tobroåsen ønskes tilrettelagt for senere næringsutvikling. Ved planlegging av masseuttak må det gjøres prinsippavklaringer som ivaretar begge typer bruk.

§ 10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging (Pbl. § 11-8 f)

Brødløs

Innenfor sonen H810 - Brødløs skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring av felles utbygging, samt løsninger for gjennomgangstrafikken. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer strategier og videre planprosess.

Retningslinjer:

Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Planen skal sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet. Lokalisering av funksjoner innenfor området skal vurderes uavhengig av feltinndeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grøntstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy utnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for framtidens befolkning.

Øberg

Innenfor hensynssone H810 Øberg er formålet med området deponi. Det kreves felles planlegging gjennom en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal gi anledning til å fylle ikke-forurensede jord- og steinmasser som ledd i landskapsrestaurering. Det skal tas særskilte hensyn til eksisterende nedlagte deponi, slik at tiltak ikke gir økt fare for spredning av eksisterende, forurensede masser. Reguleringsplanen skal videre sikre transportruter som i minst mulig grad har negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse og friluftsinteresser.

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

Med skilt menes alle innretninger for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden. Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke. Spesifisert definisjon på skilt framgår av vedlegg 3.

§ 11.2 Generelle bestemmelser (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

Skilt og lignende innretninger skal ha størrelse, farge, utforming og funksjon som ikke er skjemmende. Skilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger.

11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Reflekser og blending skal unngås. Ved flere skilt på samme bygning skal det benyttes samme type lyskilde.

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til tilgjengelighet.

11.2.6 Krav til skiltplan

For bygninger med flere virksomheter som ikke har godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

11.2.7 Transportmiddelskilt

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen.

§ 11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

11.3.1 Virksomhetsskilt

Det er kun tillatt med ett virksomhetsskilt på fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Dersom en virksomhet har to eller flere inngangspartier, kan det vurderes å tillate flere enn ett virksomhetsskilt på fasade. Virksomhetsskilt på fasade ut over dette tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foliering på vindusflater. Folien kan ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

Virksomhetsskilt som frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

Virksomhetsskilt på fasade skal fortrinnsvis plasseres over virksomhetens hovedinngang. Virksomhetsskilt skal ikke dominere bygningens fasade og skal maksimalt dekke halvparten av den horisontale fasadelengden. Ved bruk av uthengsskilt skal skiltet ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På verneverdig bygninger/bygningsmiljøer skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter. På næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning.

11.3.2 Reklameskilt

Det er ikke tillatt med reklameskilt på fasade, tak eller markiser. Det er heller ikke tillatt med reklame som uthengskilt eller løsfotreklame.

Frittstående reklameinnretninger som skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Reklameskilt som foliering av vindusflater er tillatt forutsatt at reklamen ikke dekker mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:
Lister over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

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

Vedlegg 2:
Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:
Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:
Illustrasjon over byggegrense mot sjø/100-metersgrense og strandsone, samt sone 1-3

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

VEDLEGG 1a og 1b

Vedlegg 1 a) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar mellom kommuneplanen og reguleringsplanen. Reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid.

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Måstad	G-122	21.10.1977
Et areal av Augustaborg	G-124	10.02.1967
Sommerro	G-168	11.10.1978
Solli	G-180	29.10.1979
Eklund	G-181	29.10.1979
Del av Folkvang	G-189	26.03.1980
Del av gnr.165 bnr.25, Øberg II	G-229	16.12.1983
Bekkensten	G-258	04.03.1986
Nordre Karrestad	G-266	20.02.1986
Del av Leiret, Nybo	G-267	06.05.1986
Bittebo, 60/176	G-268	02.09.1986
Felt E, Stenrød vest	G-269	28.04.1986
Felt M, Stenrød vest	G-273	02.09.1986
Busterudkleiva 56, gnr 141 bnr 90	G-287	27.10.1987
Bebyggelsesplan for Stangeløkka	G-290	14.11.1988
Viks Risum	G-291	28.04.1987
Del av Risum skog / Slavekirkegården	G-294	24.11.1987
Del av gnr.165 bnr.25 – Øberg	G-299	09.03.1976
Lilja	G-303	18.02.1988
Stenrød nord III	G-309	22.06.1988
Del av Flateby industriområde	G-312A	20.06.2002
Lilja / Tossehullet	G-319	09.03.1989
Harekas	G-321	09.03.1989
Strupe Idrettsanlegg	G-325	28.09.1989
Bjørklund II	G-343	14.02.1991
Bergheim	G-348	16.06.1994
Fredriksten golfpark	G-349	19.12.2002
Schulzedalen nord	G-351	08.09.1994
Næridsrød nord	G-352	28.06.2000
Elgåfossen, Enningdalen	G-353	09.03.1995
Buerskogen camping	G-354	09.03.1995
Del av Eklund	G-360	11.10.1996
Hyttefelt Sponvika	G-362	14.11.1995
Løvås boligområde	G-366	16.06.1994
Brønnhøyden	G-372	01.03.2007
Fagerholt	G-378	25.03.1999
Brattøya	G-383	02.03.2000
Gang-og sykkel vei langs BRAvn.	G-387	22.11.2001
Grimsrødhøgda, Fv 921; gang, og sykkel vei	G-389	06.03.2002
Rødsveien-Nini RollAnkers vei Rv 104-fortau	G-390	30.05.2002
Halden fengsel	G-391	27.02.2003

Fjellknattveien 9B	G-393	27.05.2004
Karrestad	G-514	05.02.1973
Veden	G-541	22.06.2000
Kringsjå terrasse	G-542	24.06.1998
Del av Høstbakken	G-544	26.06.2001
Del av Rv. 104 v/Svingen	G-545	26.06.2001
Løvås II	G-546	26.04.2001
Knardalåsen	G-547	25.05.2000
Gimle skole	G-552	14.09.2000
Solbakken boligfelt	G-555	31.05.2001
Eks.E6, delområde Sponvikveien-Svingenskogen	G-560	03.10.2002
Høyskoleområdet Remmen	G-562	30.05.2002
Oskleiva 40-42B	G-563	08.12.2003
Høstbakken II	G-564	12.06.2003
Stenrød nord IV	G-565	03.04.2002
Brekkerød del 1	G-568	16.12.2004
Bru over jernbane ved Buer	G-570	20.06.2002
Knardalåsen, del 2	G-571	20.11.2003
Bukteløkka	G-573	17.06.2004
Omregulering for del av Augustaborg II	G-574	26.02.2004
Lille Edet	G-575	30.09.2004
Klepper grustak	G-576	16.06.2005
Løvåsen	G-577	01.04.1981
Solheim	G-579	29.09.2005
Grinda	G-581	29.09.2005
Frydenlund I	G-582	29.09.2005
G/s-vei langs Rv 21 Svinesundsveien	G-584	16.02.2006
Del av Rokkeveien (Rv 22)	G-585	03.11.2005
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
HIØ Remmen, tilleggsareal	G-587	03.11.2005
Iddeveien næringsområde	G-588	03.11.2005
Busterudkleiva 54	G-590	29.09.2005
Stenrød øst 2	G-591	15.12.2005
Skansen boligområde	G-594	23.11.2006
Asakåsen	G-596	23.11.2006
Flatebyåsen	G-598	15.06.2006
Del av Lilja / Tossehullet	G-601	15.12.2005
Fuglesangen boligfelt	G-602	14.02.2008
Brekkerød II	G-603	15.04.2008
Grimsrødhøgda boligfelt	G-605	23.11.2006
Svalerødkilen	G-606	23.11.2006
Brekkerød / Strupe boligområde	G-607	14.02.2008
Sofienberg, Ystehede	G-609	19.10.2006
Aspedammen nord	G-610	09.04.2006
Hovsfjellet	G-613	29.09.2005
Fagerholt II	G-615	17.03.2005
Bebyggelsesplan for Bueveien	G-617	21.11.2005

Leiren bebyggelsesplan	G-620	25.11.2008
Sollihøyda 2	G-621	28.06.2007
Mindre endring v/rundkjøring Rv 21-Knivsøveien.	G-624	15.09.2009
Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn.	G-625	26.03.2009
Rokke avfallsplass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien	G-632	08.10.2007
Del av rv.21 Løkkeberg-Sørli	G-633	28.05.2009
Brekkerød II, ny adkomst	G-639	14.04.2011
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen	G-642	18.12.2003
Lille Erte-Holevannet	G-643	10.11.2011
Hovsfjellet (mindre endring)	G-646	28.10.2010
Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru.	G-653	28.05.2009
Bratner øst bebyggelsesplan	G-655	22.01.2003
Gammel vektstasjon ved Fv 118	G-657	18.10.2012
Gnr 50 bnr 1, Englekor	G-663	10.11.2011
Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg	G-664	26.06.2014
Brattås	G-666	11.12.2014
Fresenius kabi	G-668	15.11.2012
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holteødegården	G-673	29.08.2013
Eskeviken, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4,9,11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløs torg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukkverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for Ulveholtet.	G-697	10.12.2015
Detaljregulering for RV.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate	G-698	10.12.2020
Svinesundsparken nord	G-701	08.09.2016
Detaljregulering for Idd Kirke	G-705	14.02.2019
Orødvn 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Konglelund - Detaljregulering	G-709	12.05.2022
Detaljregulering for Bergheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødnabbene	G-713	10.12.2020

Detaljregulering for Gang- og sykkelvei langs Hovsveien	G-715	14.05.2019
Detaljregulering for Aspeveien 1A	G-717	20.06.2019
Detaljregulering for Tista Senter	G-720	10.12.2020
Detaljregulering for Saugbrugs vest	G-722	19.11.2019
Detaljregulering for Remmen studentby	G-723	14.05.2020
Detaljregulering for Torpedalsveien 55	G-724	14.05.2020
Os skole og idrettsanlegg	G-728	04.03.2021
Brannstasjon, Remmen	G-730	10.02.2022
Østerbo Gnr 134 bnr 3	G-732	26.04.2007
Nexans - Detaljregulering	G-733	09.12.2021

Vedlegg 1 b) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut, men kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Nordre Flatskjær, gnr 23 bnr 8	G-298	18.02.1988
Langholmen turistsenter	G-356	03.11.1994
Eiendommen Bakke m.fl	G-376	20.05.1999
Røsneskilen øst	G-595	23.11.2006
Detaljregulering for Veden	G-616	14.12.2017
Søby gård gnr 23 bnr 15	G-618	15.06.2006
Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8.	G-622	30.04.2003
Mørvikodden hyttefelt	G-626	14.04.2011
Del av Røsneskilen øst	G-636	18.12.2008
Skriverøya steinbrudd	G-648	17.03.2011
Ystehedeneset	G-656	11.09.2014
Sanderød båthavn	G-665	07.11.2013
Steigen hyttefelt	G-667	09.04.2015
Oscar Torp Heimen	G-680	28.05.2014
Fjordveien 7	G-719	14.11.2019

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder internt i området inngår i formålet. For øvrig omfattes nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, slik som kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon / vegserviceanlegg, samt annen næring som bl.a. messehall, konferansesenter og forskningssenter/-park. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes.

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer.

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, helse- /omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, kirker/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, samt annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner. Med «tilhørende funksjoner» menes blant annet etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner.

Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning
Formålet omfatter uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Med uttakene følger i alminnelighet også behov for veier og fyllinger, og deponi av rene masser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen.

Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg
Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfanlegg, motorsportanlegg, skytebane, samt andre idrettsanlegg. Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rulleskiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningssentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål
Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøyelsespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund
Formålet grav- og urnelund omfatter krematorium og nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep, slik som godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (båtopplag på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrenginngrep.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn
Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn
Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur
Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønsteret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

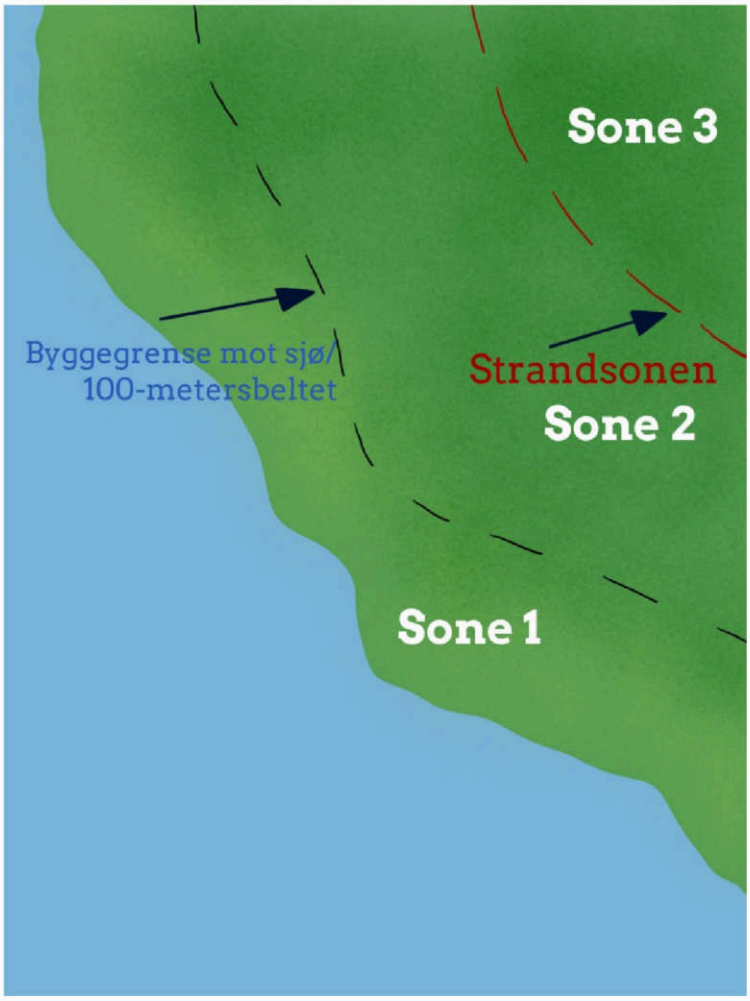
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
- *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
- *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
- *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
- *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)*
- *Lys-skilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet*
- *Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg*
- *Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg*
- *Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame*
- *Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende*
- *Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning*
- *Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé*
- *Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap*
- *Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)*
- *Takskilt: skilt montert på/over takgesims*
- *Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden*
- *Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu*
- *Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet*
- *Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning*
- *Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil*
- *Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.*

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



Sone 1:
Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

Sone 2:
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

Sone 3:
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):
Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):
Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

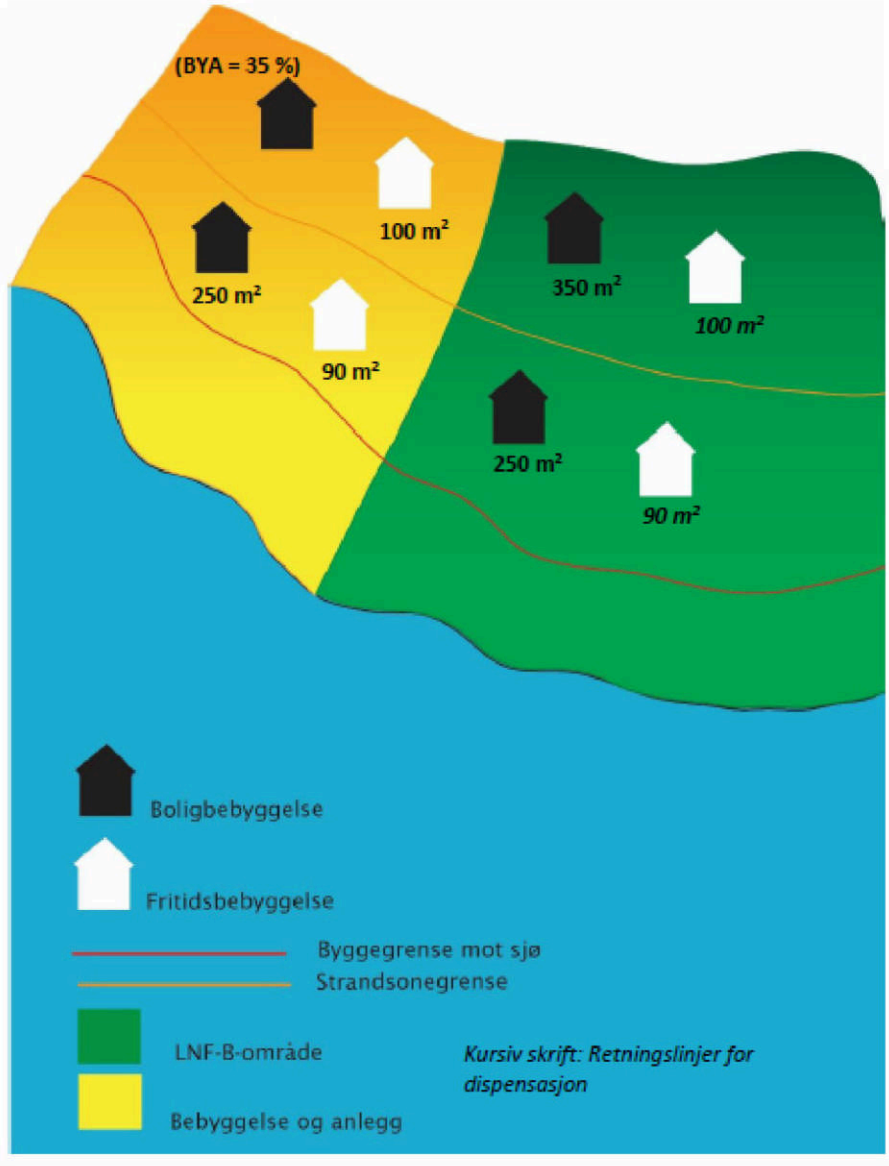
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	Innenfor byggegrense mot sjø	*Mellom bygge- og strandsonegrense*		*Utenfor strandsonen*		*Utenfor strandsonen*	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	**LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**LNF-SPREDT**	
TEMA **BESTEMMELSE/RETN.LINJE**	**FRITIDSBOLIG** § 8.2.3	**BOLIG** § 9.1.1 § 9.4.2.2	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2 § 9.4.2.3	**BOLIG** § 9.1.1	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2	**BOLIG** § 9.5.3	**FRITIDSBOLIG** § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m^2) pr eiendom	***80***	**250**	**90**		**100**	**350**	***100***
Uthus maks. ant. BRA (m^2)	***15***	**50 pr stk.**		**50 pr stk**	**15**	**150**	***15***
Møneh./gesimshøyde (m)				**9/8**		**9/8**	***6/5***
Møneh. eksponert retn. (m)	***5,5***		**5,5**				
Møneh. uthus maks. (m)	***3***	**5**	**3**	**5**			
Pulttak/flatt tak (m)	***4***		**4**			**9**	
Fasadelengde maks. (m)	***12***		**14**				***14***
% BYA		**35 %**		**35 %**			
Terrasse, platting (m^2)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen

I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «*er tillatt*» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.

Kpr. 10/55

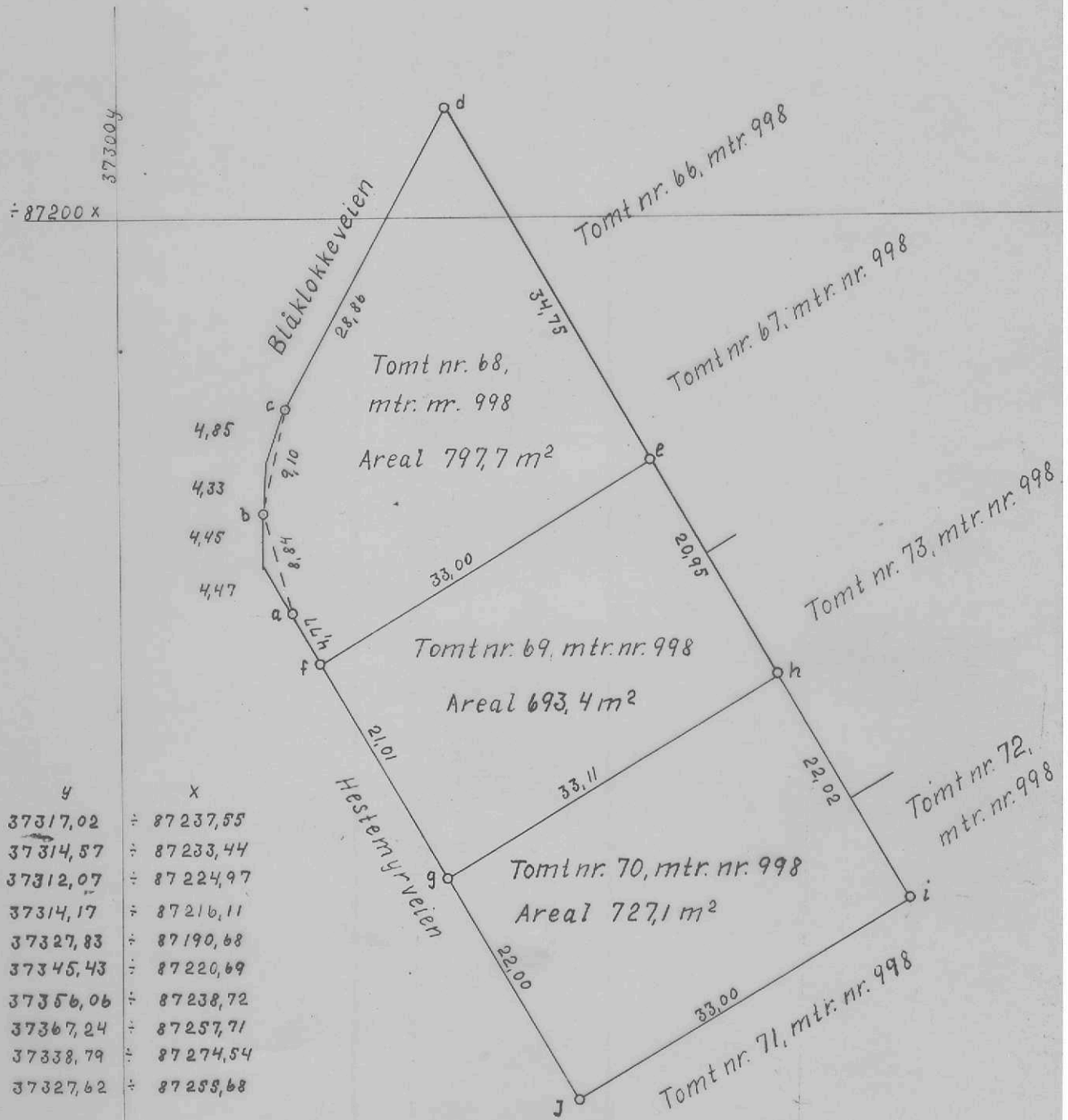
K.pr. 10/1956

KART

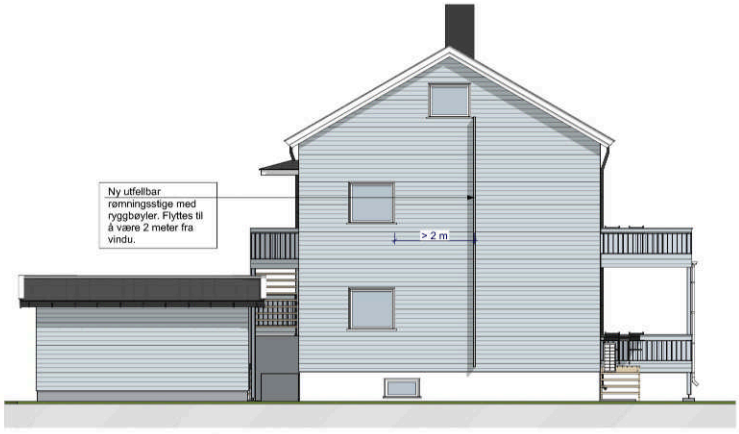
OVER

Tomt nr. 68, 69 og 70, mtr. nr. 998.

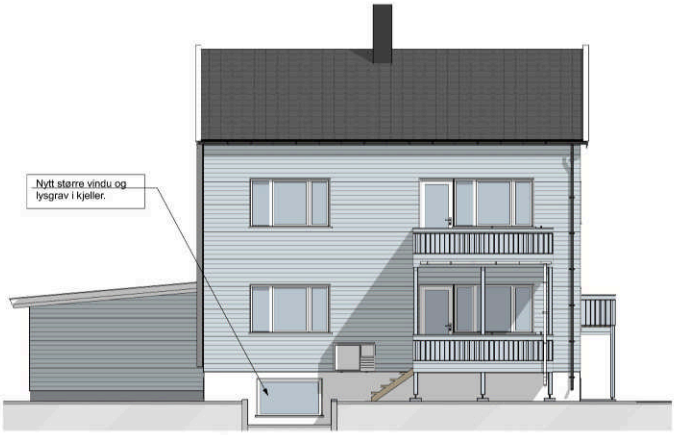
M = 1:500



	y	x
f	37317,02	÷ 87237,55
a	37314,57	÷ 87233,44
b	37312,07	÷ 87224,97
c	37314,17	÷ 87216,11
d	37327,83	÷ 87190,68
e	37345,43	÷ 87220,69
h	37356,06	÷ 87238,72
i	37367,24	÷ 87257,71
j	37338,79	÷ 87274,54
g	37327,62	÷ 87255,68



FASADE NORDVEST NY 1:100



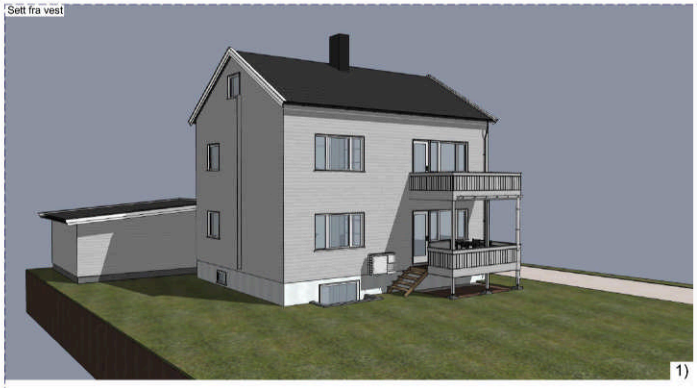
FASADE SØRVEST NY 1:100

RevA:
- Påført informasjon fra branntegninger. Se forøvrig brann-notat for utfyllende informasjon. (Gjelder brannnsitge fasade nordvest)

Prosjekt: **HESTEMYRVEIEN 3** **Bruksendring - Fasadeendring**	Fase: **Ett-trinns søknad**
Tiltakshaver: **DANIEL ALNES** **Hestemyrveien 3** **1781 HALDEN**	Gnr./Bnr.: **61/279**
Prosjekterende: **KJELSRUD AS, Arkitekt mnal** **Lundveien 24** **1673 Kråkerøy**	Vedlegg: **E-10**
Ved målsatte bygningsdeler vil disse målene kunne fravike fra faktiske mål når det gjelder eksisterende bygning.	Dato: **13.02.2024**
Tegning: FASADE NORVEST OG SØRVEST_NY	Målestokk: **1:100 A3** Tegningsnr.: **A42-02** Rev.: **A**

BIV med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: /Users/nelsjurmyrsrud/Documents/Kjelsrud AS/00_KJELSRUD AS/01_PÅGÅENDE PROSJEKT/HESTEMYRVEIEN_2021_17/02_Prosjektering/02_Arc/vo9/HESTEMYRVEIEN_2023_17.pln

Sett fra vest



1)

3)

Sett fra nordøst



2)



Sett fra sør

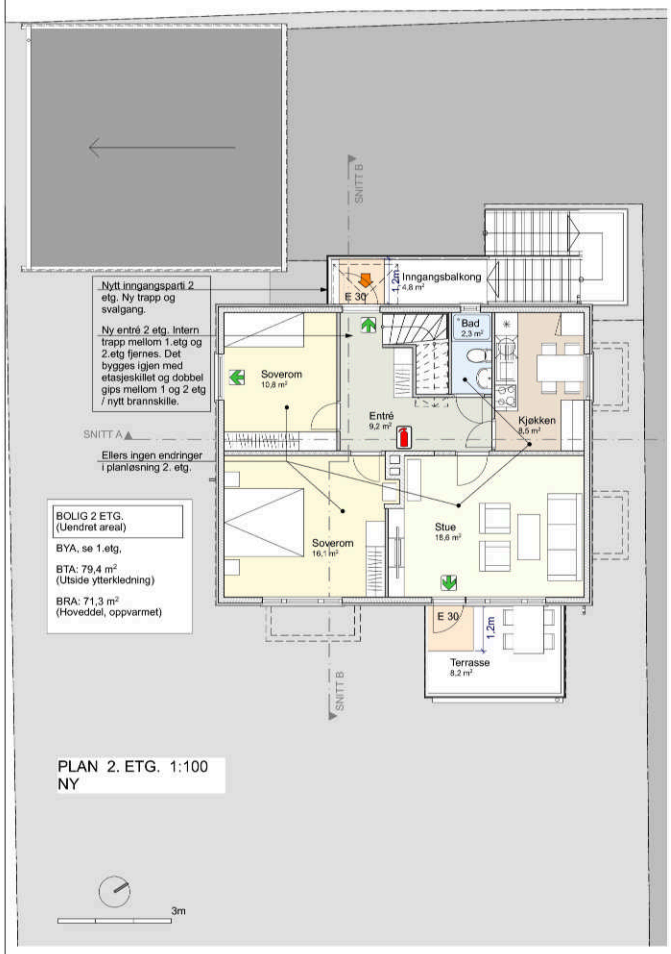
4)

Sett fra øst

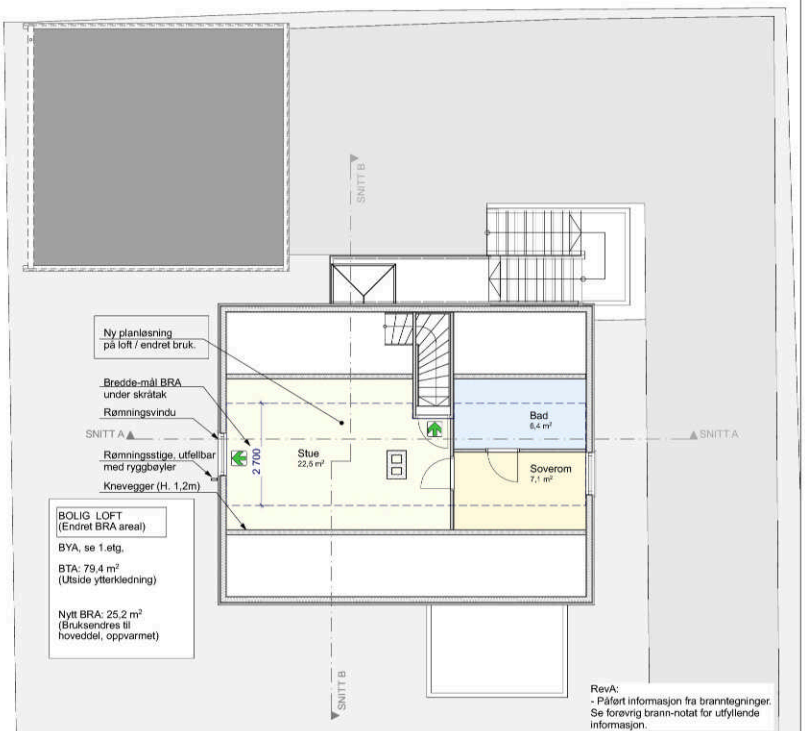


Prosjekt: **HESTEMYRVEIEN 3** **Bruksendring - Fasadeendring**	Fase: **Ett-trinns søknad**
Tiltakshaver: **DANIEL ALNES** **Hestemyrveien 3** **1781 HALDEN**	Gnr./Bnr.: **61/279**
Prosjekterende: **KJELSRUD AS, Arkitekt mnal** **Lundveien 24** **1673 Kråkerøy**	Vedlegg: **E-12**
	Dato: **16.01.2024**
Tegning: 3D ILLUSTRASJON 1-4_NY	Målestokk:
	Tegningsnr.: **A43-02** / Rev.: **A**

BIV med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: \\fsrvs\velcomputer\vb\Documents\Kjelsrud AS\00_KJELSRUD AS\01_PÅGÅENDE PROSJEKT\HESTEMYRVEIEN_2021_17\02_Prosjektering\02_Arc\vardt\HESTEMYRVEIEN_2023_17.pln



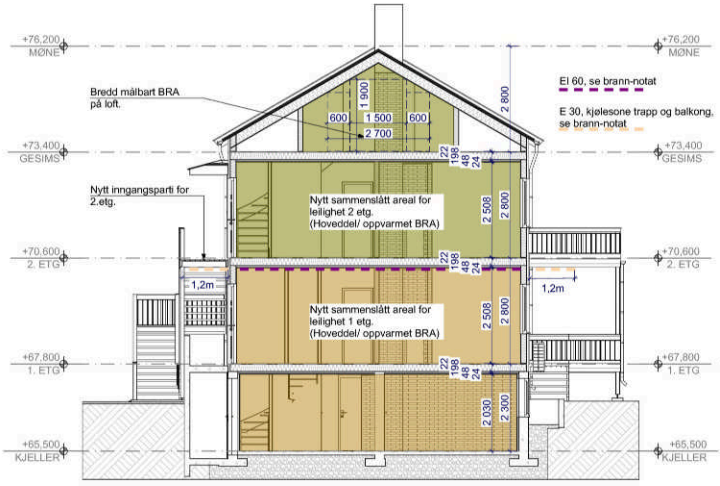
PLAN 2. ETG. 1:100
NY



PLAN LOFT 1:100
NY

Prosjekt: **HESTEMYRVEIEN 3 Bruksendring - Fasadeendring**	Fase: **Ett-trinns søknad**
Tiltakshaver: **DANIEL ALNES** Hestemyrveien 3 1761 HALDEN	Gnr./Bnr.: **61/279**
Prosjekterende: **KJELSRUD AS, Arkitekt mnal** Lundveien 24 1673 Kråkerøy	Vedlegg: **E-4**
Ved målsatte bygningsdeler vil disse målene kunne fravike fra faktiske mål når det gjelder eksisterende bygning.	Dato: **13.02.2024**
Tegning: PLAN 1. ETG. og LOFT_NY	Målestokk: **1:100 A3**
	Tegningsnr.: **A22-02** Rev.: **A**

BIV med ARCHICAD 24 NOR Filbasering: \Users\eby\mysrv\p\Documents\Kjelsrud AS\06_KJELSRUD AS\01_PÅGÅENDE PROSJEKT\HESTEMYRVEIEN_2023_17\02_Prosjektering\02_Arch\ved\HESTEMYRVEIEN_2023_17.pln



SNITT A NY 1:100

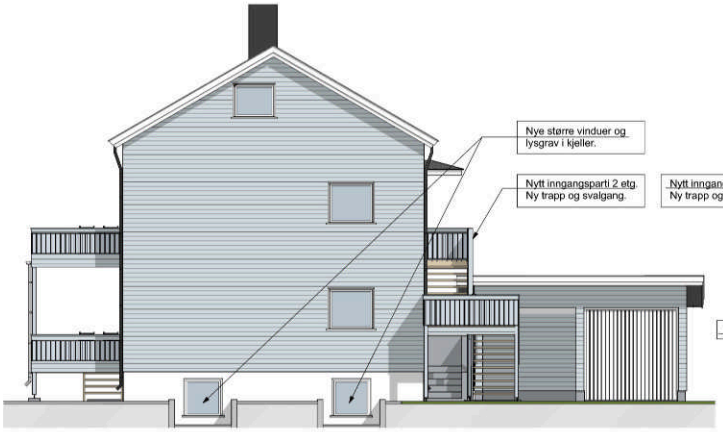


SNITT B NY 1:100

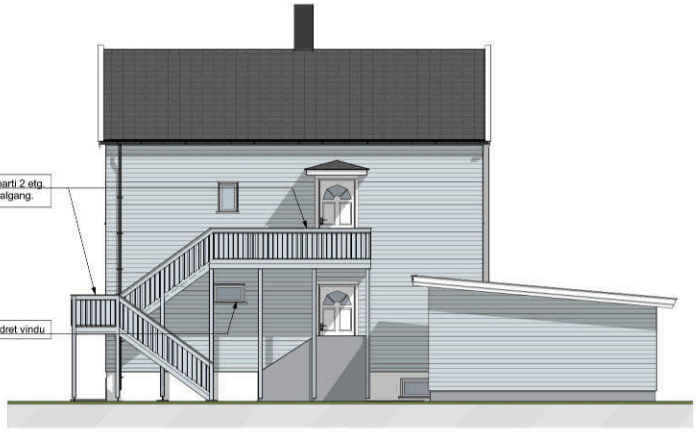
RevA:
- Påført informasjon fra branntegninger.
Se forøvrig brann-notat for utfyllende informasjon.

Prosjekt: **HESTEMYRVEIEN 3** **Bruksendring - Fasadeendring**	Fase: **Ett-trinns søknad**
Tiltakshaver: **DANIEL ALNES** **Hestemyrveien 3** **1761 HALDEN**	Gnr./Bnr.: **61/279**
Prosjekterende: **KJELSRUD AS, Arkitekt mnal** **Lundveien 24** **1673 Kråkerøy**	Vedlegg: **E-6**
Ved målsatte bygningsdeler vil disse målene kunne fravike fra faktiske mål når det gjelder eksisterende bygning.	Dato: **13.02.2024**
Tegning: SNITT A og B_NY	Målestokk: **1:100 A3**
	Tegningsnr.: **A32-01** / Rev.: **A**

BIV med ARCHICAD 24 XOR Filplassering: \\kjelsrudfs\users\ab\Documents\Kjelsrud AS\06_KJELSRUD AS\01_PÅGÅENDE PROSJEKT\HESTEMYRVEIEN_2023_17\02_Prosjektering\02_Arch\ab\HESTEMYRVEIEN_2023_17.pln



FASADE SØRØST NY 1:100

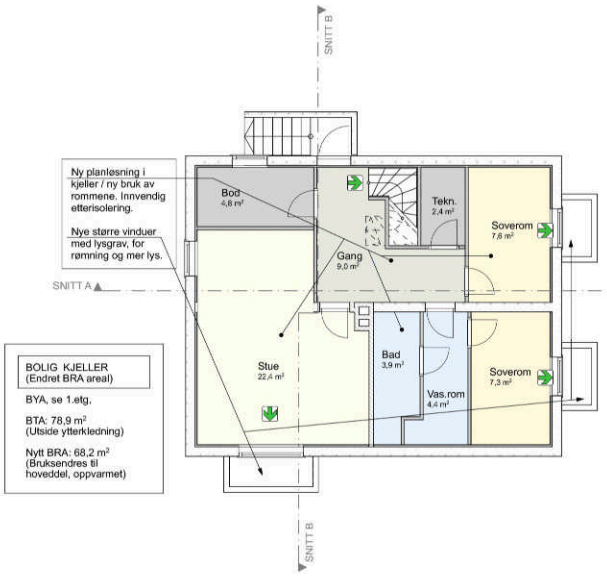


FASADE NORDØST NY 1:100

RevA:
- Påført informasjon fra branntegninger. Se forøvrig brann-notat for utfyllende informasjon. (Gjelder brannmsitge fasade nordvest)

Prosjekt: **HESTEMYRVEIEN 3 Bruksendring - Fasadeendring**	Fase: **Ett-trinns søknad**
Tiltakshaver: **DANIEL ALNES** Hestemyrveien 3 1761 HALDEN	Gnr./Bnr.: **61/279**
Prosjekterende: **KJELSRUD AS, Arkitekt mnal** Lundveien 24 1673 Kråkerøy	Vedlegg: **E-9**
Ved målsatte bygningsdeler vil disse målene kunne fravike fra faktiske mål når det gjelder eksisterende bygning.	Dato: **13.02.2024**
Tegning: FASADE SØRØST OG NORDØST_NY	Målestokk: **1:100 A3**
	Tegningsnr.: **A42-01** Rev.: **A**

BIV med ARCHICAD 24 NOR Filbaserong: /Users/vebjornruen/Documents/Kjelsrud AS/06_KJELSRUD AS/01_PÅGÅENDE PROSJEKT/HESTEMYRVEIEN_2023_17/02_Prosjektering/02_Arc/rud/HESTEMYRVEIEN_2023_17.pln



BOLIG KJELLER
(Endret BRA areal)

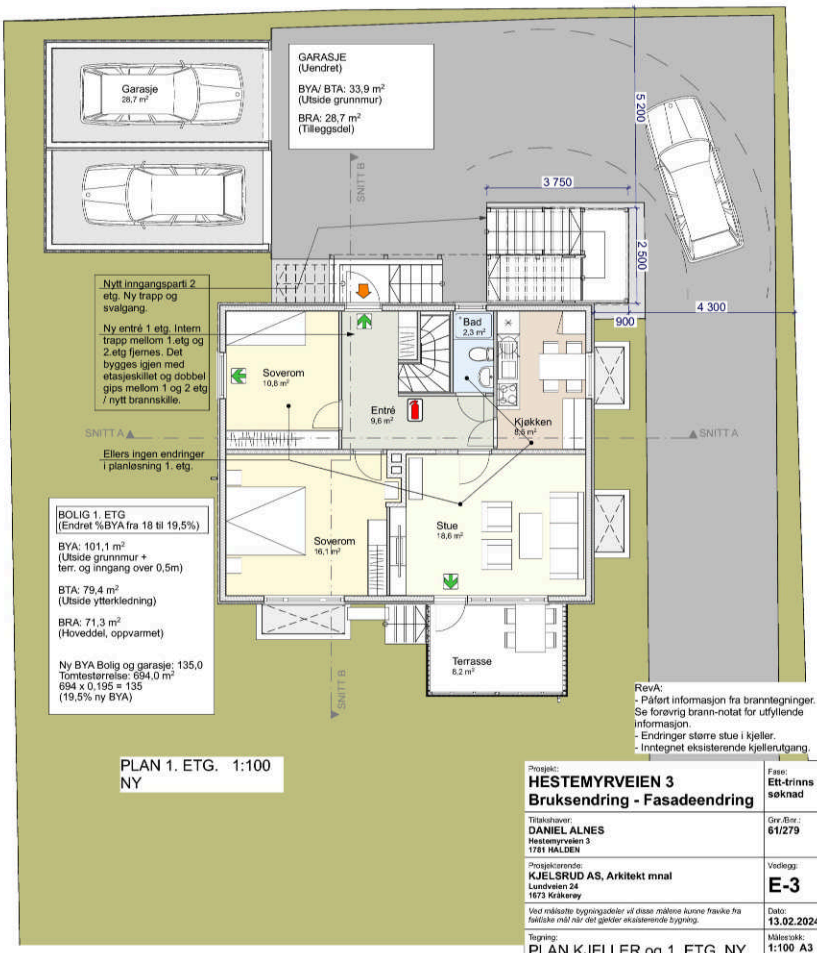
BYA, se 1.etg.

BTA: 78,9 m²
(Utside ytterkledning)

Nytt BRA: 68,2 m²
(Bruksendres til hoveddel, oppvarmet)

PLAN KJELLER 1:100
NY

3m



BOLIG 1. ETG
(Endret %BYA fra 18 til 19,5%)

BYA: 101,1 m²
(Utside grunnmur + terr. og inngang over 0,5m)

BTA: 79,4 m²
(Utside ytterkledning)

BRA: 71,3 m²
(Hoveddel, oppvarmet)

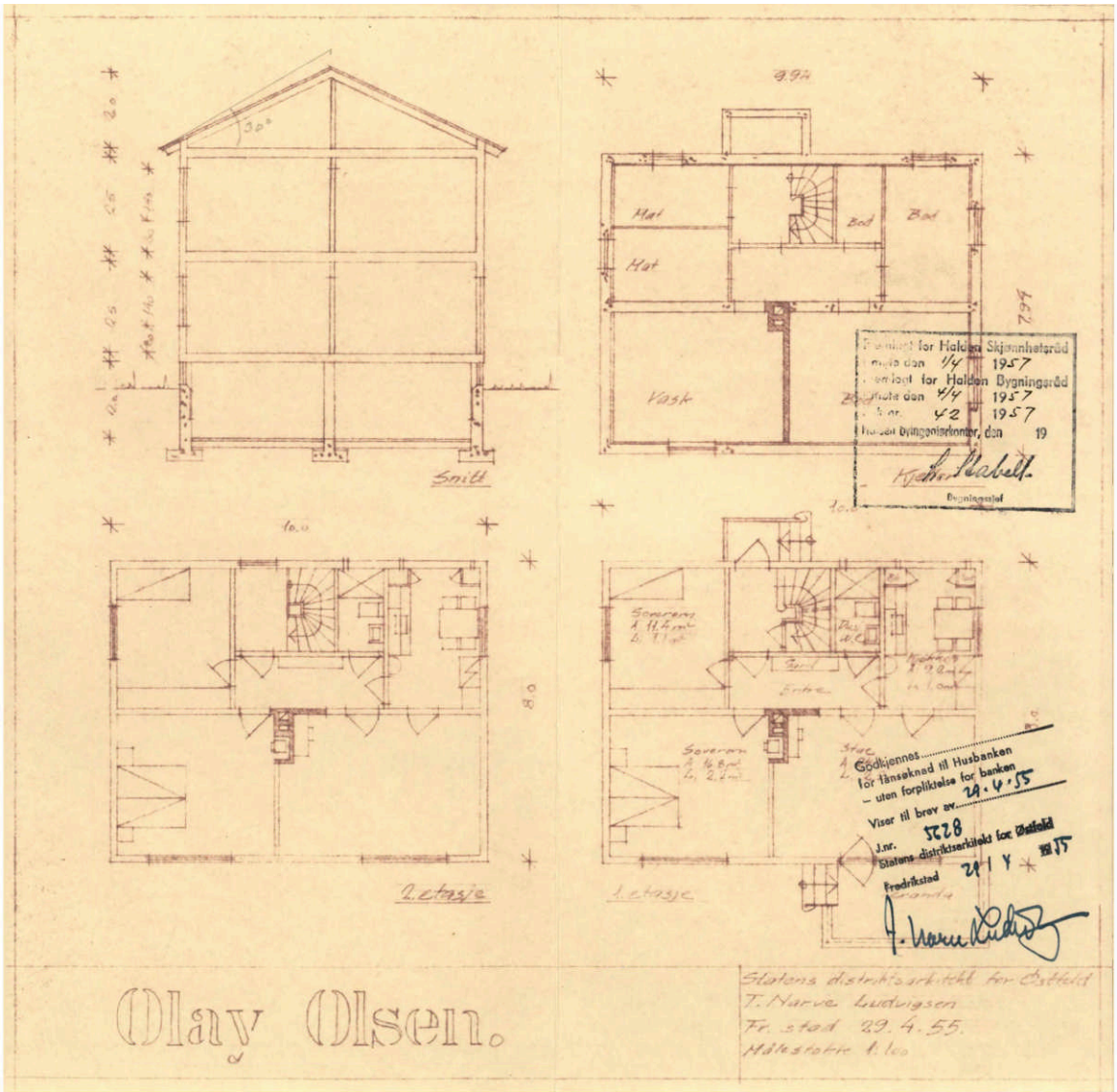
Ny BYA Bolig og garasje: 135,0
Tomtestørrelse: 694,0 m²
694 x 0,195 = 135
(19,5% ny BYA)

PLAN 1. ETG. 1:100
NY

RevA:
- Påført informasjon fra brannteqninger. Se forøvrig brann-notat for utfyllende informasjon.
- Endringer større stue i kjeller.
- Inntegnet eksisterende kjellerutgang.

Prosjekt: **HESTEMYRVEIEN 3** **Bruksendring - Fasadeendring**	Fase: **Ett-trinns søknad**
Tiltakshaver: **DANIEL ALNES** Hestemyrveien 3 1761 HALDEN	Gnr./Bnr.: **61/279**
Prosjekterende: **KJELSRUD AS, Arkitekt mnal** Lundveien 24 1673 Kråkerøy	Vedlegg: **E-3**
Ved målsatte bygningsdeler vil disse målene kunne fravike fra faktiske mål når det gjelder eksisterende bygning.	Dato: **13.02.2024**
Tegning: PLAN KJELLER og 1. ETG_NY	Målestokk: 1:100 A3
	Tegningsnr.: **A22-01** Rev.: **A**

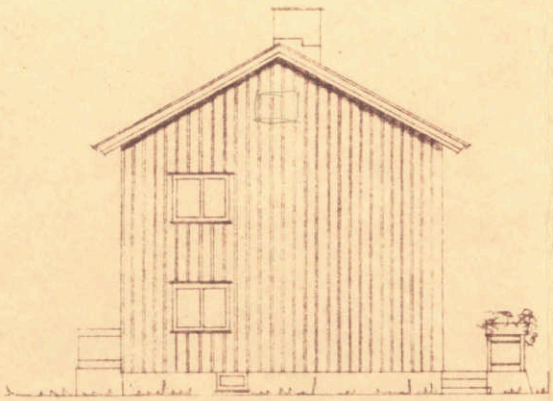
BIV med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: \Users\eby\mycrosoft\Documents\Kjelsrud AS\06_KJELSRUD AS\01_PÅGÅENDE PROSJEKT\HESTEMYRVEIEN_2023_17\02_Prosjektering\02_Arch\arch\HESTEMYRVEIEN_2023_17.pln



Olav Olsen.

Statens distriktsarkitekt for Østfold
T. Harve Ludvigsen
Fr. stad 29.4.55.
Målestokk 1:100

liggende kledning.

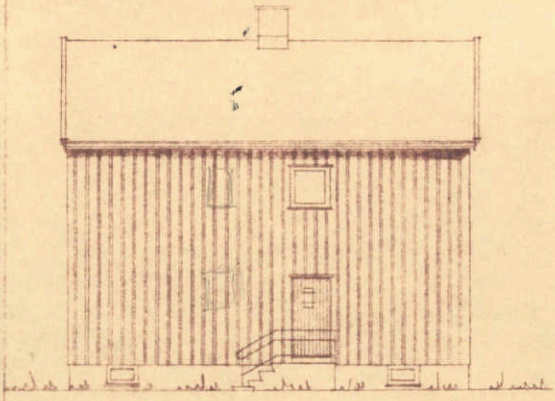


Syd

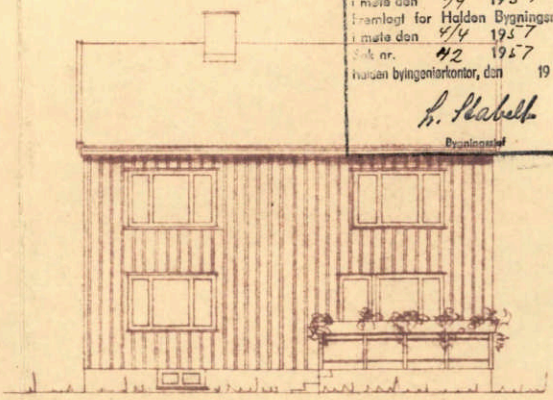


Godkjent
i henseende til Husbanken
for forpliktelse for banken
29. 4. 55
Viser til brev av
Jnr. 5228
Statens distriktsarkitekt for Østfold
Fredrikstad 29 / 4 55

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 1/4 1957
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 4/4 1957
Sak nr. 42 1957
Halden bygningskontor, den 19
Bygningssjef



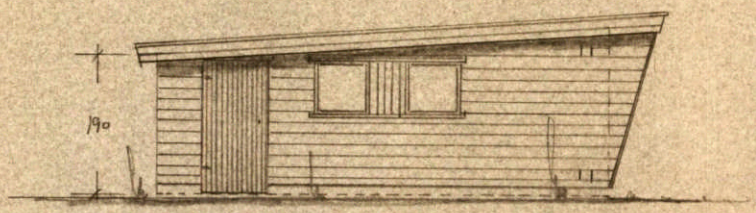
Vest



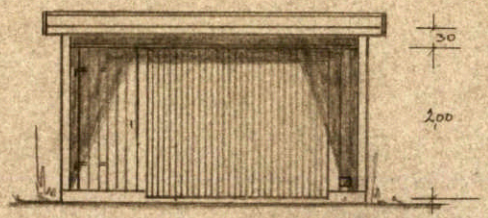
Øst

Olav Olsen.

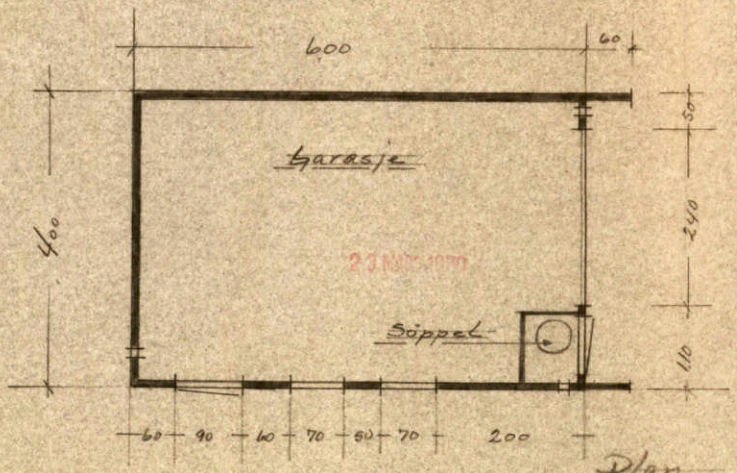
Statens distriktsarkitekt for Østfold
T. Harve Ludvigsen
Fr.stad 29.4.55
Målestokk 1:100



Langvegg



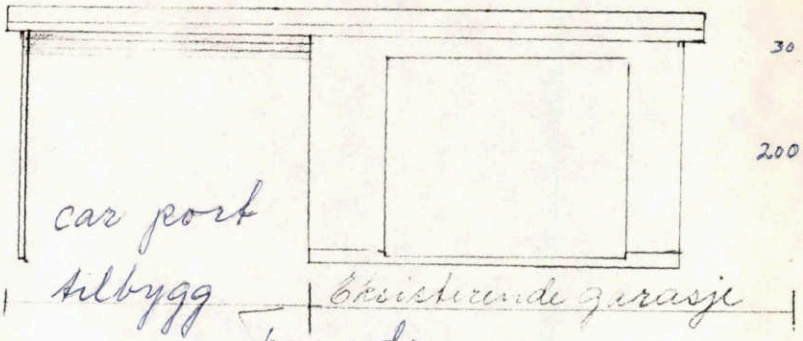
Gavel fasade



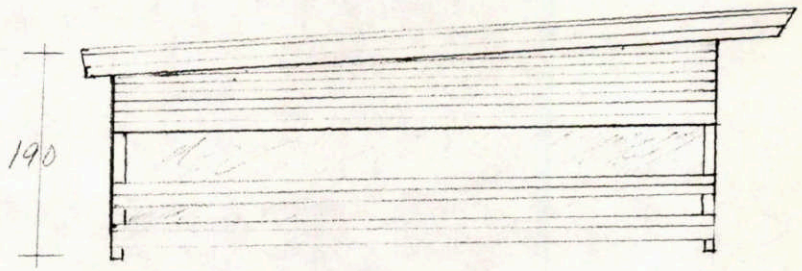
Plan

Garasje 24 m²	Målestokk 1/50	Tegn. Dagfinn Bø	
Eier: Arne Langnes		Trac.	
		Klr.	
Sted: Hestemyrveien 3.	Erstatning for:		
Gnr Br nr	Erstattet av:		

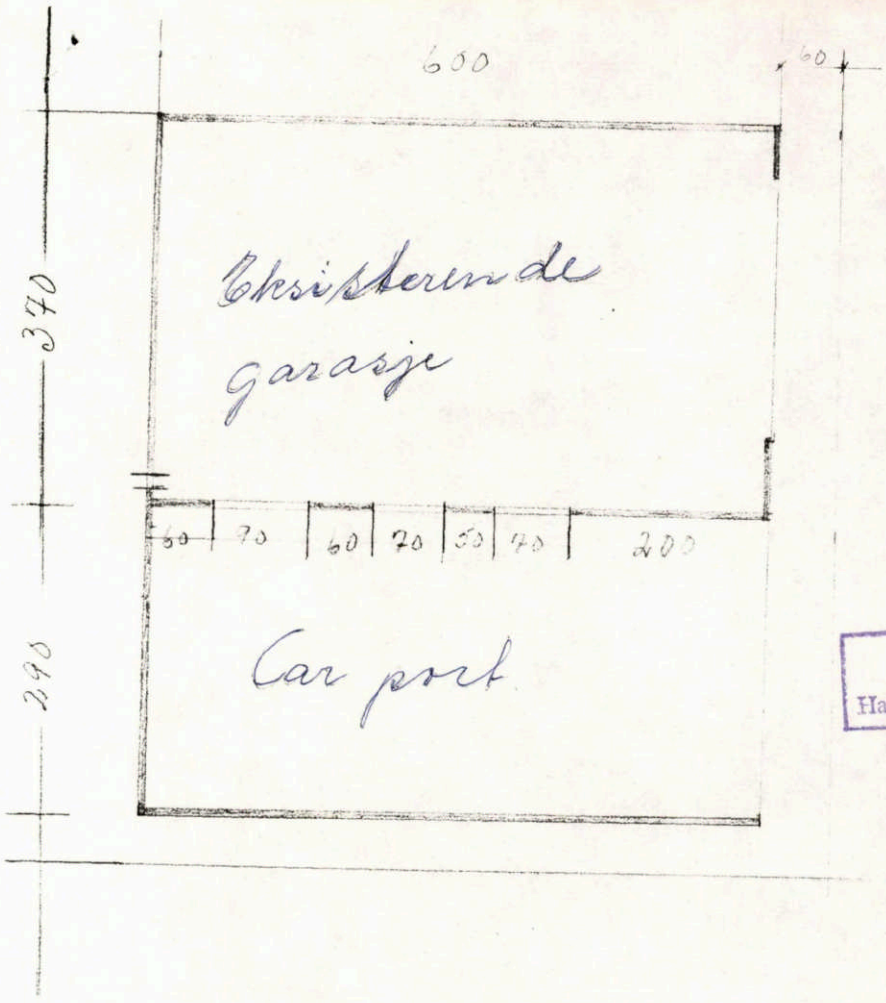
A.s Tørrskjl. A 3. 16000. 4-67. Sentrum Trykkeri.



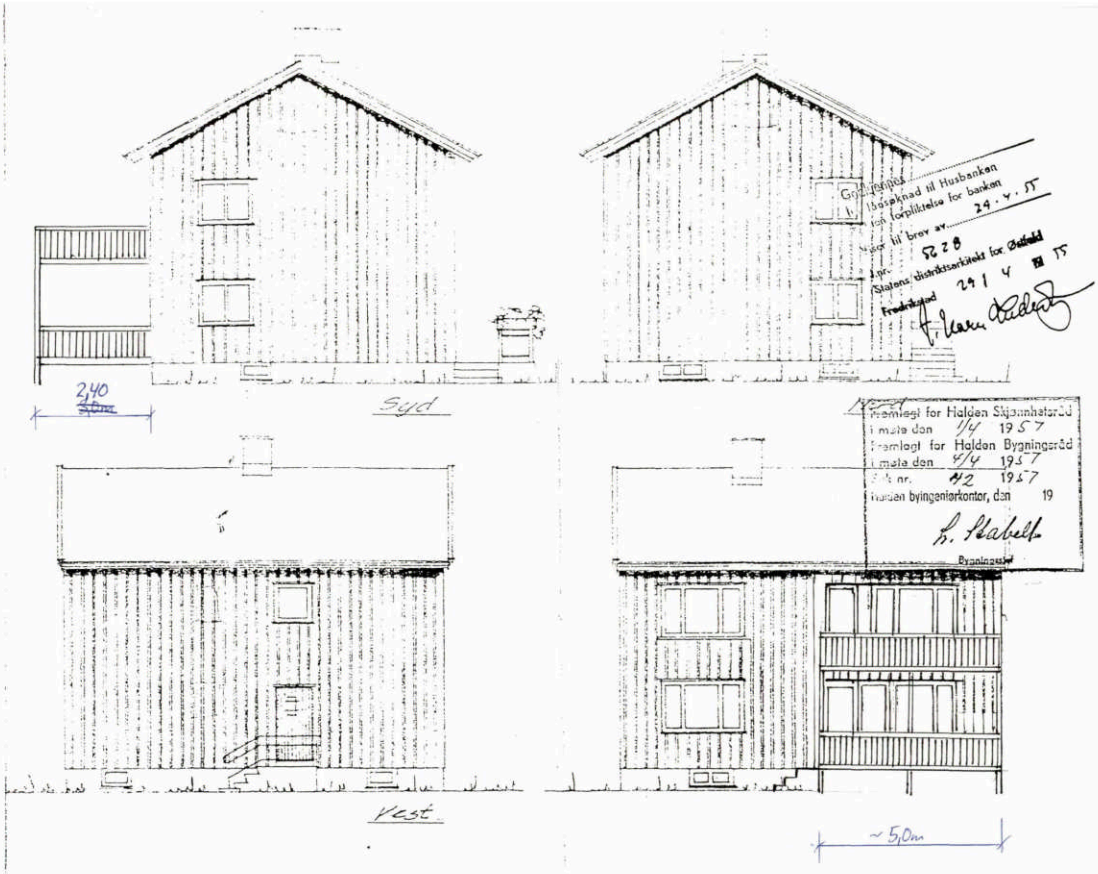
GODKJENT B.S
Halden, Bygningssjefen, den 24/10 1985



Lang vegg



GODKJENT B.S.
Halden, Bygningssjefen, den 24/10 1985



Godkjent
Innsendt til Husbanken
for forpliktelse for banken
24. V. 57
Vedr. brev av.
Nr. 528
Statens tilskuddsarkivkode for Østfold
Fredrikstad 29 | 4 57

Fremlegt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 1/4 1957
Fremlegt for Halden Bygningsråd
i møte den 4/4 1957
Sak nr. 42 1957
Haldens byingeniørkontor, den 19
L. Habell
Byingeniør

Olav Olsen.

Skalaen
T. H.

HALDEN KOMMUNE

Bygningssjefen

J.nr. ..... Halden den

Ferdigattest.

Det attesteres herved at at Olay Olsens boligbygg på tomt nr. 69 av mtr. nr. 998, Hestemyrveien 3 i Halden, er ferdig og utført i henhold til byggeanmeldelse og byggeforskrifter.

Halden, Bygningssjefen den 14/2. 1958.

L. Stabell

HALDEN KOMMUNE

KJELSRUD AS Att.Vebjørn Kjelsrud
c/o Vebjørn Kjelsrud Lundveien 24
1673 KRÅKERØY

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2024/2178 - 5	Dag Borge Svendsen 47 47 61 21	09.08.2024

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 08.08.24 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for:

Sammenføyning av bruksenheter i tomannsbolig
Fasadeendring på tomannsbolig

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hestemyrveien 3, 1781 Halden	61	279		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 26.03.24.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Dag Borge Svendsen
juridisk rådgiver
Byggesak

Godkjent av:Bernt-Henrik Hansen
Leder Enhet plan og miljø

Kopi til:

Kawa Sadeq	Kommunalteknikk
Mona Bech	Kommunalavdeling teknisk
Siri Lindberg	Kommunalavdeling teknisk
Mona Øraas	Geodata
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Robert Gundersen Johansen	Renovasjon
Brannvesen	Brannvesen

Skjema 3.

Ferdigmelding.

I gården Hestemyrveien 3 Eier Olay Olsen

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert .....

.....

.....

I gården er det nå i alt 2 bad, 2 W. C., ... havekraner og ..... vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 11/ 11 19 57.

Halden, den 30/12 19 57.

E. Wille

Aut. rørlegger

Rørlegger.

Dispensasjonsøknaden for septiktank godkjennes inntil videre

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: ~~31/12~~ 1957 18/1-58

O. Johnsen

Kontrollør

R. Nass.

Innsendes i 3 eksemplarer.

V E D T E K T E R

Regulering av Låbyområdet, Halden og Berg.

I medhold av § 27, jfr. § 30 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Halden Kommunestyre i møte den 16. desember 1958 om regulering av Låbyområdet, Halden og Berg på vilkår som nevnt i brev av 16. juni 1959 fra Vegdirektoratet til Samferdselsdepartementet.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

---ooo---ooo---ooo---ooo---

Rettet, i henhold til vedtak av Halden Bygningsråd i møte den 24. september 1959, overenstemmende med de endringer som bestemt av departementet.

Videre har Bygningsrådet godkjent, med hjemmel i vedtektenes pkt. 26, Bygningssjefens forslag til numerering av parsellene.

---ooo---ooo---ooo---ooo---

Vedtektene lyder:

Mindre hus.

1. Våningshus i en eller halvannen etasje kan oppføres på følgende parseller:
   28, 29, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, og 50 av mtr. nr. 926.
   1, 3, 5, 8, 32, 34, 35, 37, 38, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 89, 90, 95, 96, 110, 111, 113, 119, 120, 121, 130, 141, 142, 143 og 144 av mtr. nr. 999.
   99 av mtr. nr. 1000.
   1, 4, 5 og 6 av mtr. nr. 1031.

2. Rekkehus, kjedehus eller andre flermannsboliger ikke over 2 fulle etasjer, kan oppføres på følgende parseller:
   33 av mtr. nr. 926,
   1 og 3 av mtr. nr. 976.
   36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 85, 86 av mtr, nr, 998.

2. Rekkehus, kjedehus m.v. fortsetter:

   2, 4, 7, 12, 30, 41, 98, 99, 100,,102, 114, 118, 132, 151, 154 og 161 av mtr. nr. 999.

   2 av mtr. nr. 1031.

3. Våningshus med opptil 2 leiligheter og ikke over 2 fulle etasjer kan oppføres på følgende parseller:

   10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, og 49 av mtr, nr, 926.

   2, 4, 5, og 6 av mtr. 976.

   34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 55, 56, 57, og 84 av mtr. nr. 998.

   6, 8a, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 39, 40, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 97, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 115, 116, 117, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 133, 134, 135, 136, 145, 146, 147, 148, 149, 15o, 152, 153, 155, 155, 157, 158, 159, 160, av mtr. nr. 999.

   98 og 102 av mtr. nr. 1000.

   3 av mtr, nr. 1031.

4. Bebyggelsens plasering i forhold til de regulerte veier og grenser er angitt på planen.
5. Takform og takvinkel skal i alminnelighet holdes ens for samme bygningsart innenfor hver bygningsgruppe.
6. Garasjer skal, hvor de ikke olasseres i underetasje, (kjeller) anordnes arkitektonisk i samklang med hovedhuset. Størrelse skal ikke være over 35 m2. Plan for garasjer innleveres sammen med byggeanmeldelse for hovedhuset.
7. Tørkeplasser skal legges i det fri på en slik måte at de ikke virker generende for naboer. Det samme gjelder plassering av utvendige søppelkasser.
8. Gjerde mot regulert vei og mot lekeplasser og offentlig adgang til samme, oppsettes som et 80 cm. høyt flettverksgjerde etter tillatelse av bygningsrådet.

9. Farger på hus og garasjer skal vurderes også i forhold til omliggende bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

Blokkbebyggelse :

10. Boligblokker kan oppføres på parsellene nr. 32, 33 og 83 av mtr. nr. 998.
137, 138, 139 og 140 av mtr. nr. 999.
Plasering og dimensjonering er antydningsvis tegnet på planen, men den endelige plassering skal godkjennes av bygningsrådet når bygging er aktuelt.
11. Forretning kan innredes i bygning på følgende parseller: nr. 32 av mtr. nr. 998, og 140 av mtr. nr. 999.
12. Takform og takvinkel for blokkene vurderes i forbinnelse med anmeldelsen.
13. Garasjer skal planlegges sammen med den øvrige bebyggelse, arkitektonisk i forhold til denne.
14. Tørkestativer kan anbringes i det fri på en slik måte at det ikke virker generende for naboer.
15. Fellesantenne skal oppsettes for hver boligblokk.
16. Søppelnedkast anordnes i hver blokk, utvendige søppelkasser tillates ikke.
I forbinnelse med forretninger må avfallsproblemet løses på spesiell måte og godkjennes av bygningsrådet.
17. Takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenne og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten skal innsendes til bygningsvesenet sammen med øvrige anmeldelsestegninger.
18. Materialbehandling og husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.
19. Gjerder mellem blokkparseller skal (hvor det ansees for nødvendig) være lave plengjerder. Mot offentlig vei, eller offentlig lekeplass, eller offentlig adgang til sådan kan anbringes lave hegn av levende vekster eller flettverksgjerde, I grenselinjene mellem blokkparsellene og parsellene med mindre bebyggelse kan oppsettes flettverksgjerde i 80 cm. høyde slik som bestemt i § 8.

20. Planerings- og beplantningsplan for blokkparsellene skal samarbeides og skal godkjennes av bygningsrådet.

Generelt.

21. Offentlig lekeplass er regulert på parsellene nr. 82 av mtr. nr. 998 og 36 av mtr. nr. 999, og her kan oppsettes leskur eller barnehage i 1 eller 1½ etg.

22. Transformatorkiosker kan anordnes som antydet på planen, arkitektonisk i samklang med de omliggende hus, og minst 5 meter fra gatelinje.

23. Det er innenfor planens område ikke tillatt oppført eller drevet industrielle anlegg, bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o. lign., likeledes anlegg, virksomheter eller foretagener som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende. Unntak fra disse bestemmelser i denne paragraf innenfor bygningslovens ramme, kan tillates av bygningsrådet etter innhentet tillatelse fra helserådet.

24. Nødvendige fyllinger og skjæringer for gatene kan legges innenfor gjerdelinje uten utgift til grunnerstatning for kommunen.

25. Forhold som strider mot disse vedtekter er selger eller bortfester av tomt ikke berettiget til å etablere.

26. Unntak fra disse vedtekter pkt. 1 - 6 og 10 - 13 kan bygningsrådet, hvor særlige grunner taler for det, tillate innenfor bygningslovens ramme.

Bestemmelsene i bygningsloven gjelder for øvrig.

Skatteetaten

Dato
02.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTIN FARSTAD LØKEN
c/o MARTIN FARSTAD LØKEN Atomveien 20E H0101
1777 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 61 Bnr 279 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 665 761
Som sekundærbolig:	kr 2 663 043

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Electronic signature

Signed by



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

Date of birth

Signature method

Norwegian BankID

Signed by



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

Date of birth

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn

Fødselsdato

Adresse

Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN

Telefon

E-post

om

Leietaker

Navn

Fødselsdato

Telefon

E-post

2. Leieobjektet

Boligtype

Leilighet

Etasje

2

Adresse

Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN

Leilighetsnummer

H0202

Romnummer

Leieobjektet har 3 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 01.09.2024, og opphører 31.08.2027 uten forutgående oppsigelse.

Dersom Leietaker ikke flytter ut innen leiekontraktens utløpsdato må Utleier sende Leietaker skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder etter utløpsdatoen. Hvis dette ikke gjøres vil leiekontrakten gjøres om til en tidsubestemt leiekontrakt.

3.2 Bindingstid

Partene har 14 måneder(s) gjensidig bindingstid. Det innebærer at leiekontrakten er uoppsigelig de første 14 månedene av leiekontraktens varighet. Deretter gjelder avtalt betingelser for oppsigelse som eventuelt definert under.

3.3 Oppsigelse

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 12 000 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er **ikke** inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart. Målernummer er 7359992906391714.

Det totale beløpet betales den 1. hver måned for inneværende kalendermåned. Beløpet skal betales til bankkonto **1227.01.56213** om leietaker ikke opplyses om annet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 36 000, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende aksepterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er umøblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen:

> Leiligheten ligger på 2etasje, leien gjelder kunn 2etg og ikke inkuldert kjeller eller loft. Leien er ikke inkludert garasje og Carput Leietaker plikter å vedlikeholde felles område inkuldert hage (blant annet klipping av grass, rygging i hage og ute område og måking. Leietaker har fult ansvar hvis det skjedde skade innen leieperiode, inkuldert skade som kan føres av husdyr.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektetes størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre), med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Særlige bestemmelser

Begge parter aksepterer at de registrerte e-epostadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

16. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signical. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Electronic signature

Signed by



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

Date of birth

Signature method

Norwegian BankID

Signed by



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

Date of birth

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn

Fødselsdato

Adresse

Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN

Telefon

E-post

Leietaker

Navn

Fødselsdato

Telefon

E-post

2. Leieobjektet

Boligtype

Leilighet

Etasje

1

Adresse

Hestemyrveien 3, 1781 HALDEN

Leilighetsnummer

H0101

Romnummer

Leieobjektet har 3 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er 1 parkeringsplass og rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 01.08.2025, og opphører 31.07.2028 uten forutgående oppsigelse.

Dersom Leietaker ikke flytter ut innen leiekontraktens utløpsdato må Utleier sende Leietaker skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder etter utløpsdatoen. Hvis dette ikke gjøres vil leiekontrakten gjøres om til en tidsubestemt leiekontrakt.

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 13 500 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er **ikke** inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart.

Det totale beløpet betales den 1. hver måned for inneværende kalendermåned. Beløpet skal betales til bankkonto om leietaker ikke opplyses om annet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 40 500, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende aksepterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signical. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er delvis møblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen:

> Leiligheten er i god stand, ligger på 1etasje: består av 2soverom, stue, kjøkken, bad og veranda. Leieobjektet og husleie er ikke inkludert følgende: -kjeller areal unntatt vaskerom. -Garasje eller Carput Leietakeren har ikke lov til å bruke kjeller-areal unntatt vaskerom for å vaske. Ved behov av garasje eller Carput eller bod må avtales separat.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektetes størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre), med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Særlige bestemmelser

Begge parter aksepterer at de registrerte e-epostadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

16. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Powered by SIGNICAT

Hestemyrveien 3

Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 2.4 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glenneveien 39 Linje 34	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 2.7 km

BARNEHAGER

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år... 30 barn	10 min 0.9 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	11 min 0.9 km
Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Braveien	17 min
Spar Halden	17 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	21 min
Apotek 1 Brødløs Halden	19 min
Halden Vinmonopol	21 min

SPORT

Låby skole	6 min
Isebakke - ballbinge	15 min
Spenst Halden avd. Brødløs	18 min
Nivå Trening	21 min

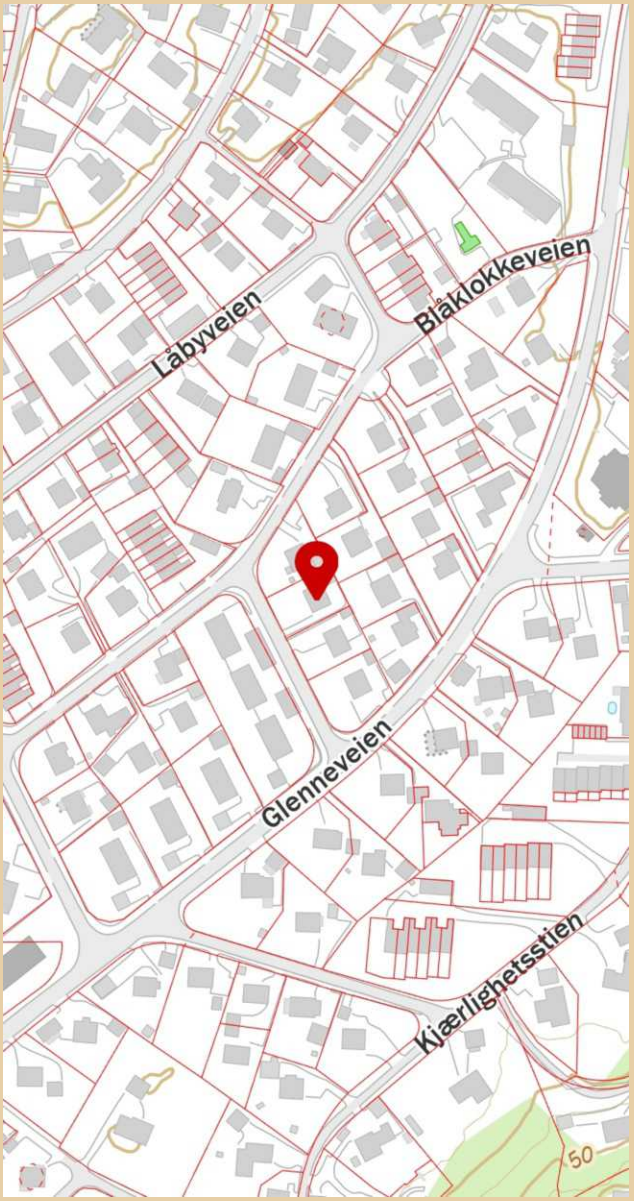
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hestemyrveien 3, 1781 Halden
Gnr. 61, Bnr. 279, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250106

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Martin Farstad Løken

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 476 41 420

E-post: martinfarstad.loken@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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