PRIVATMEGLEREN
HALDEN

FISKEKLEVVEIEN 59

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok og tinglyste erklæringer

Kommunale opplysninger

Formuesverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250105

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Holt	Monica Jeanett Holt

Gateadresse
Fiskeklevveien 59

Poststed	Postnr
HALDEN	1769

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 35387502

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250105

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilkoblet offentlig kloakk i 2022

Arbeid utført av: Leif Grimsrud

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe innsig i granitt mur i kjeller ved mye nedbør, da kun noe fukt på vegg, kjeller for øvrig ikke berørt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidvis noe mus vinterstid

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innstallert i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd platting, bod og anneks

Arbeid utført av: Lyn elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250105

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagd et soverom i stue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er ikke søknadspliktig

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabovarsel vedr bygging av garasje på naboeiendom. Dette vil ikke påvirke bruk av eiendommen eller annet da omsøkt bygg er planlagt på forsiden av naboens hus. Det foreligger en tinglyst erklæring fra 2004 som bla sier at bnr 37 (nabo) ikke kan sette opp uthus eller bygninger som ødelegger utsikten for denne eiendommen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bod og anneks ikke søkt om, god dialog med kommunen vedr dette

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje i kjeller vinter 2024. På grunn av uvanlig hard og langvarig kuldeperiode som medførte frost i bakken etterfulgt av store nedbørsmengder, rant vann rundt huset og inn i kjeller via kjellerdør. Da vannet ikke fant naturlig vei ned i bakken. Oppdaget raskt og utbedret, ikke skader på annet enn løsøre og kjellerdør som er byttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250105

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147250105

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Holt	edce7288efc5d5f5f9779c c2f72b948bb412a716	01.12.2025 16:57:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Holt	8f066b1e1d0e41e98a9b4 282b458d115763656e0	01.12.2025 16:57:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147250105

→ 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™

Enebolig
Fiskeklevveien 59
1769 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 15/10/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 165
Hjemmelshaver:	Steinar Holt & Monica Jeanett Holt
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	758 eiet m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2001 laft, innredet 2013-2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.10.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Steinar Holt & Monica Jeanett Holt
Tilstede under befaringen:	Monica Jeanett Holt
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Skrående terreng med gruset oppkjørsel og parkering for bil. Tomten er opparbeidet med gressarealer og div beplanting. Tomten er også omkranset av fjell og naturstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser fjell. Grunnmur hovedsakelig bestående av naturstein. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng og avløpssystem.
Yttervegger oppført med laftet tømmer av sibirsk lerk, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2013-2015 med vindsperre.
2-lags glass med fastkarm, sidehengslet med datostempling 2008.
Boligen har terrasse mot sørvest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i kryss format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmepumpe fra Mitsubishi 2025
-Panelovn
-Varmekabel på bad

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Laftet tømmer og fliser i dusjsone på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett

2.ETG
Vegger: Laftet tømmer
Tak: Panel
Gulv: Parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Målte planavvik anses som normale iht alder og byggemetode

GULV:
-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og merker kan forekomme

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

-Kjøkkeninnredning fra 2020.
-Baderomsinnredning fra 2021 og dusj fra 2024

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	50			3	50	
Loft	43			3	43	
Kjeller		19				19
Utvendig bod		15				15
SUM BYGNING	93	34		6	93	34
SUM BRA	127					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje		16		7		16
SUM BYGNING		16		7		16
SUM BRA	16					

BRA-i:

1.etg: Entre, gang, 3 soverom, kjøkken og bad.
Loft: disp loftsrom

BRA-e:

Bod i kjeller og utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etg målt til 2.24m. Bad målt til 2.22
-Takhøyden i loftsetasje målt til 1.37-3.36m

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp
-Varierende takhøyde i 2 etasje da det er åpen skråhimling mot møne. Det måles 1,9 meter, deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:
Boligen har tilhørende anneks. (Det er kun foretatt en beskrivelse av bygget)

Anneks med tv-stue og soverom. Måles til 16kvm.

Vegger: Stående malt panel
Tak: Panel
Gulv: Tregulv

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

15/10/2025

Magnus Eriksen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser fjell. Grunnmur hovedsakelig bestående av naturstein. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng og avløpssystem

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er svært skrående, opparbeidet med gruset gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:
-Terreng heller mot boligen fra nordøst og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige 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 oppført med laftet tømmer, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2013-2015 med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Rust på skruer nederste del av kledning

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2-lags glass med fastkarm, sidehengslet med datostempling 2008.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Saltakkonstruksjon oppført med laft, utvendig tekket med takstein av tegl

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting
-Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra nederste takfot og innside tak i 2.etg

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2001

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp/takduk, opplekting og takstein av tegl, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra utside via stige/bakkenivå

Merknader:
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har terrasse mot sørvest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i kryss format.

Merknader:
Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.
-Rekkverkshøyde måles til 93cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

7. Våtrom

7.1 Bad

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2015

Fliser på vegger i våtsone og laftevegger på resterende, slett malt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette, vurdert i pkt 10.5 (ventilasjon)
-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilgjengelige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles tilnærmet flatt gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran på gulv og vegg i dusjsone

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2020 og type er IKEA.

Laftet tømmer og fliser over benkeplate på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert på bod i kjeller
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bod i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Over halvparten av forventet levetid er passert

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2025

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Mitsubishi, plassert i i gang fra 2025.

Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via åpning i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod i kjeller. Anlegget er åpent, det er totalt 22 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-billader 20.02.2025, tilkoplet kloakkpumpe og varmekabel på kloakkledning 21.10.2022

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Anbefales utvidet kontroll på el-anlegget da det ikke er utført kontroll tidligere

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det finnes ikke plantegninger for loft etasje som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse. I originale tegninger er det benevnt disp. loftsrom. På befaringsdagen er det ett soverom og stue i loftetasjen. Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om bruksendring.
-Loft med tilhørende trapp tilfredsstiller ikke krav til forskriftsmessig adkomst, og arealet kan derfor ikke regnes som rom for varig opphold
-Rekkverkshøyde måles til 93 og er for lav iht gjeldende krav og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt for gjennoppbygging av bolig datert 28.01.2020
-Ferdigattest er gitt for VA-anlegg datert 31.10.2022

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
- Det er ikke registrert noen avvik eller annmerkninger på bruksenheten datert 09.01.2020. Brannforebygging Halden kommune

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

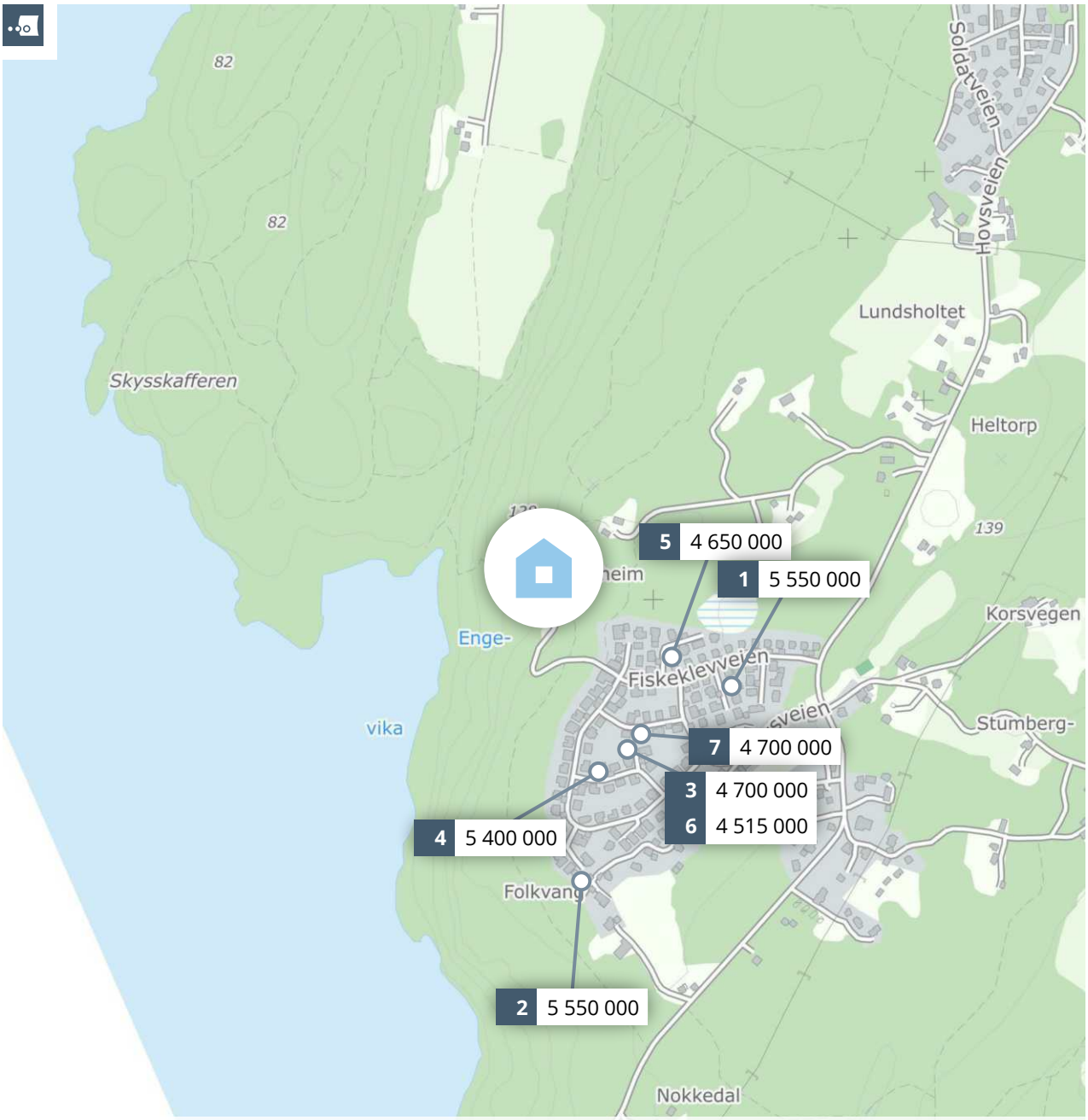
©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Terreng heller mot boligen fra nordøst og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt -Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
10.2	Varmtvannsbereder
	-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter -Over halvparten av forventet levetid er passert
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Meglers verdivurdering

FISKEKLEVVEIEN 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 01.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 168 BNR 165 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS HOV

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	50 538
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	50 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Tomt						747 m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fiskeklevveien 20									
	147 m²	2015	911 m²	5 sov	08.10.2024	5 650 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**37 755**
2	Brattskottveien 56									
	139 m²	2018	1 013 m²	4 sov	08.01.2025	5 650 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**39 928**
3	Brattskottveien 33									
	101 m²	2018	623 m²	3 sov	12.09.2023	4 600 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**46 535**
4	Brattskottveien 39									
	139 m²	2016	877 m²	5 sov	11.06.2024	5 600 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**38 849**
5	Fiskeklevveien 25									
	114 m²	2016	714 m²	3 sov	17.11.2022	4 690 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**40 789**
6	Brattskottveien 33									
	101 m²	2018	623 m²	3 sov	26.10.2022	4 590 000	**4 515 000**	0	4 515 000	**44 703**
7	Brattskottveien 15									
	109 m²	2017	683 m²	3 sov	01.07.2025	4 390 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**43 119**

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på en utsiktstomt i Fiskeklev, med kort gangavstand til det nye boligfeltet på Brattskott. Det er ca. 3 km til barne- og ungdomskole og ca. 1,7 km til barnehage. Meget barnevennlig område med mange flotte turområder rett i umiddelbar nærhet. Gangavstand til badestrand i Engevika.

Eiendommen holder en god standard, konstruksjonen ble bygget i 2001, men eiendommen ble ikke innredet før i perioden 2013-2015. Kjøkkenet har en tidløs, klassisk stil med sporfrest utførelse. Det er fra 2020, levert av IKEA, og har en laminert benkeplate. Fint bad som er innredet med romslig servantskap med tillhørende veggskap, dusjkabinet og WC.

Kjeller: Stort vaskerom med lagringsmuligheter.
1. etasje: Gang, kjøkken, bad/wc og 3 soverom.

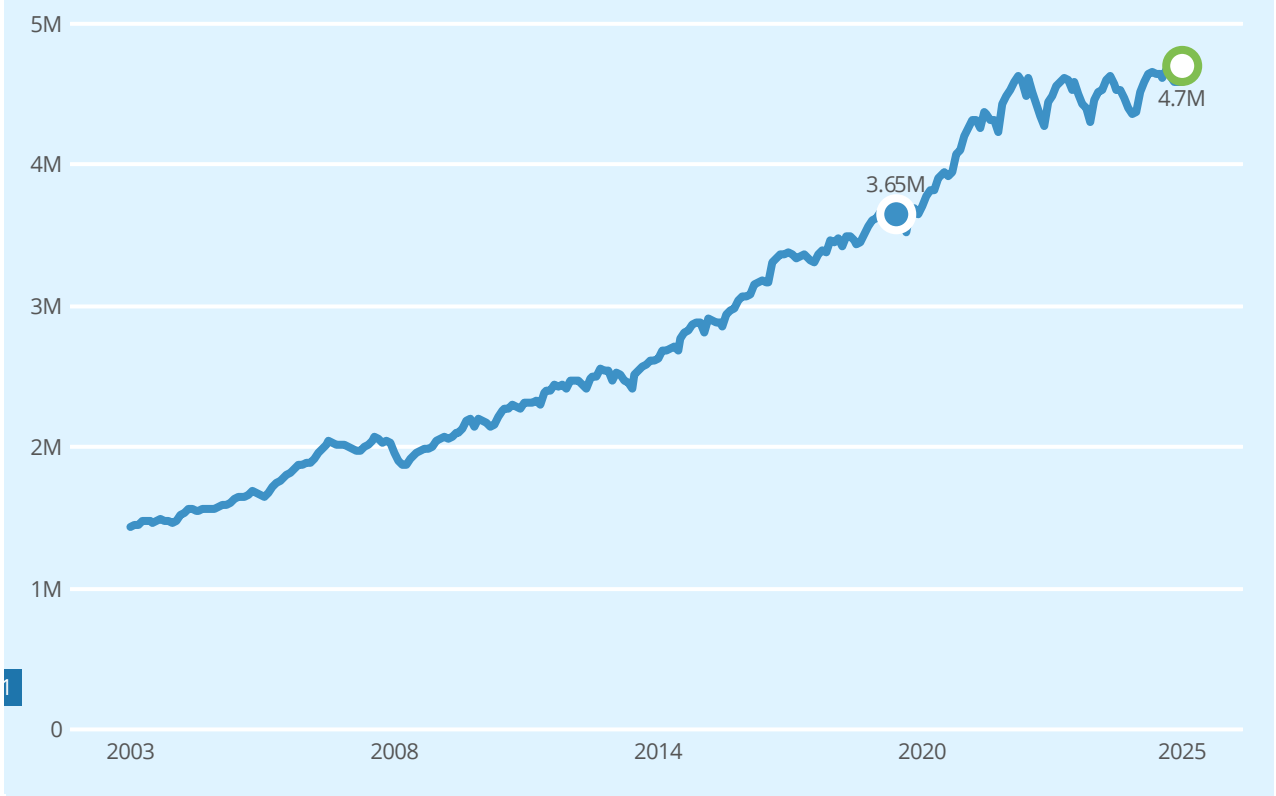
2. etasje: Stue og soverom (ikke godkjent). Utgang til balkong.
I tillegg kommer anneks, bod og liten utestue i bakkant (ikke byggemeldt).

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

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

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

Historiske omsetninger



1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.09.2019	20.09.2019	05.12.2019	3 750 000	3 650 000	0	3 650 000

Eneboliger til salgs i HOV grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 504 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Eneboliger solgt i HOV grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

4.1M
4 021 000 Salgspris i snitt
3 980 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

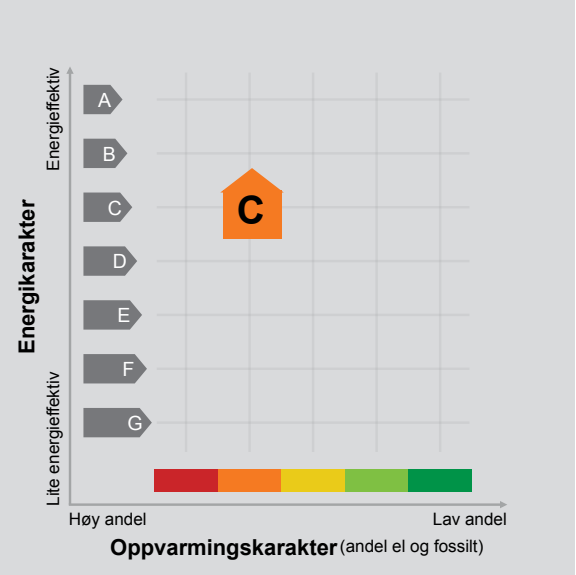
50 538 Fiskeklevveien 59 Totalpris 4 700 000

30 043 HOV grunnkrets i snitt siste 9 mnd

25 292 HALDEN kommune i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Fiskeklevveien 59
Postnummer	1769
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	165
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6221238
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178832
Dato	10.10.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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:	Enebolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

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.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HALDEN
V/BENGT KRISTIANSEN
WIELS PLASS 2
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5380190211
Vår referanse: 1915412/10604130
Bestilling: B1 2019-08-20 126

Dato
20.08.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

5380190211

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
658572	200	14.8.2008	BESTEMMELSE OM VANNRETT BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	168	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:
~~Ludvig B. Moksness~~
~~Postboks 338~~
~~1601 Fredrikstad~~

Skjøte [1]

Halden Sparebank
P.B 38
1751 HALDEN
Org.nr. 937 884 583

Doknr: 658572 Tinglyst: 14.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Org.nr: 130150
Saksnr.:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0101	Halden	168	42			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja [3]
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Boligeiendom [X] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittliggende enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 1.500.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag [4]

Kr.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Ideell andel
130150	Ludvig B. Moksness	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
050872	Hege Cathrine Moksness	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Erklæring av 08.08.08

Dato: 11.08.2008

Utstederens underskrift: Ludvig B. Moksness

Rett kopi bekreftes
Akerud

STATENS KARTVERK

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [6]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. [7]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 11.08.2008 Halden

Utsteders underskrift [8] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Ludvig B. Moksness

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: IVAR JAN FLØ

Adresse: H.J. Nilsensgate 14, 1606 Fredrikstad

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: KARI LISBETH MAGNUSSEN

Adresse: Oscar Pettersensv. 10, 1678 Kråkerøy

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato: 11.08.2008

Utstederens underskrift:

STATENS KARTVERK

10. Hjemmelshaver/ hjemmelshavernes

Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer)	Navn

11. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

12. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Dato, sted	
Hjemmelshavers underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr.	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge [9]

1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes
3) Underskrift nederst i felt 9
4) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
5) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
6) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.
7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
8) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
9) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato:	Utstederens underskrift:
11.08.2008	

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

kjøkar

I forbindelse med overdragelse av eiendommen gnr. 168 bnr. 42 i Halden Fra

Ludvig B. Moksness fnr, 130150 (selger), til

Hege Cathrine Moksness fnr. 050872 (kjøper),

er det enighet mellom partene om følgende:

1. Bnr. 42 har veirett over gnr. 168 bnr. 13 og 43. Utgifter til vedlikehold av veien fordeles mellom de fire parsellene, som har veirett med ¼-del til hver. Dette gjelder hele den private veien, fra postkassene og frem til bnr. 42.

   Når tomtefeltet Brattskott er utbygget, gjelder vedlikeholdet fra pumpestasjon og ned til eiendommen.

2. Bnr. 42 har som bnr. 43 rett til å koble seg til vannledning på bnr. 37, nord for hovedhuset.

   Gnr. 168, bnr. 42 og bnr. 43 har lagt ned septiktank og fått infiltrasjonsanlegg på gnr. 168 bnr. 37 og dette er tinglyst som særskilt heftelse på denne ejendommen før erklæring tinglyst 22. oktober 2004 på gnr. 168, bnr. 37. Kostnaden til drift av dette anlegget deles mellom bnr. 42 og 43. Utgifter til drift og vedlikehold av vann- ~~og avløps~~anleggene deles likt mellom de fire parsellene med ¼ del til hver (bnr. 37, 41, 42 og 43). Dersom det i fremtiden blir behov for eller kommer pålegg om utskifting, tilkobling til off. anlegg eller lignende, skal omkostningene i anledning dette deles på hver av parsellen med ¼-del på hver.

3. Det kan ikke settes opp gjerder eller fysiske stengsler på eiendommene som forhindrer fri ferdsel på stier, veier m.m.

Halden, 08.08.2008

Som selger:

Ludvig B. Moksness

Som kjøper:

Hege Cathrine Moksness

Undertegnede samtykker i pkt. 2 i erklæringen av 08.08.2008 som lyder:

"Bnr. 42 har som bnr. 43 rett til å koble seg til vannledning på bnr. 37, nord for hovedhuset.

Gnr. 168, bnr. 42 og bnr. 43 har lagt ned septiktank og fått infiltrasjonsanlegg på gnr. 168 bnr. 37 og dette er tinglyst som særskilt heftelse på denne eiendommen før erklæring tinglyst 22. oktober 2004 på gnr. 168, bnr. 37. Kostnader til drift av dette anlegget deles mellom bnr. 42 og 43.

Utgifter til drift og vedlikehold av vannanleggene deles likt mellom de fire parsellene med ¼ del til hver (bnr. 37, 41,42 og 43). Dersom det i fremtiden blir behov for eller kommer pålegg om utskifting, tilkobling til off. anlegg eller lignende, skal omkostningene i anledning dette deles på hver av parsellen med ¼-del på hver."

Halden 27/8-08

Veronica Heidenberg

Ketil M. Mjønerud

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HALDEN
V/BENGT KRISTIANSEN
WIELS PLASS 2
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5380190211
Vår referanse: 1915413/10604135
Bestilling: B1 2019-08-20 127

Dato
20.08.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

5380190211

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
298467	200	15.4.2011	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VANNLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	168	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 101 Gnr. 168 Bnr. 13 m.fl. ~~Fnr.~~ Snr.

Strekkode:

Doknr: 298467 Tinglyst: 15.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

...rgensen AS
Vils Aulesgt 4
776 Halden
152183 729

AVTALE

Avtale mellom undertegnede Ludvig og Anne Sofie Moksness, som eier av G.nr. 168 B.nr. 13 (friareale) og Fred Voldset, eier av G.nr. 168 B.nr. 41 og Ludvig B. Moksness, som eier av G.nr. 168 B.nr. 43 og Brattskott AS og Brattskott 2 AS.

1. Eier av G.nr. 168 B.nr. 41 gis rett til å legge spillvannledninger, kloakkledninger og vannledninger over friområdet, G.nr. 168 B.nr.13.
   Vedlegg 1: Skisse over hvor ledningene skal legges.

2. Spillvannsledninger, kloakkledninger, samt vannledninger skal oppdimensjoneres for fem husstander, og oppdimensjoneringen av disse rør skal betales av Brattskott AS. Det forventes at det gis bindende prisoverslag fra utøvende entreprenør på dette. Brattskott AS blir eier av de oppdimensjonerte vann- og kloakkledningsnett, samt spillvannsledning.

3. Eier av G.nr. 168 B. nr.41 har i fremtiden rett til å utføre nødvendig vedlikehold og modernisering av vann- og kloakkledninger, samt overvannsledninger sammen med eier av Brattskott AS og eier av G.nr. 168 B.nr. 13.

4. Tilkobling av de nevnte rør til hovedledning ned til pumpestasjon skal foretas av Leif Grimsrud AS, v/Torkel Grimsrud, og ingen andre enn Leif Grimsrud AS har tillatelse til dette.

5. Alle inngrep på eiendom G.nr. 168 B.nr. 13 skal utføres på mest mulig skånsom måte, og i henhold til godkjennelse fra Halden kommune, samt at terrenget tilbakesettes i samme stand som det var før inngrepet.

6. Eier av G.nr. 168 B. nr. 43 gir tillatelse til å grave i vei fra G.nr. 168 B.nr. 41, og til det punkt det er nødvendig å legge pumpestasjon bak beboelseshus på G.nr. 168 B.nr. 37. Det gis varig tillatelse for å la pumpestasjon med utstyr ligge på G.nr. 168 B.nr. 43 som på nevnte kartskisse, og kostnadene fra G.nr. 168 B.nr. 41 til laveste pumpestasjon på G.nr. 168 B. nr. 43 skal bekostes av Brattskott AS.

7. Brattskott 2 AS skal ha en engangsgodtgjørelse for tilkobling for vann og kloakk på hovedfeltet på kr 42.000 inkl. mva. Betalingen stilles til Brattskott 2 AS kontonr. 6120.05.73659 før tilkobling skjer. Alle andre av oppsitterne på Fiskeklev, som tilkobler seg det nevnte ledningsnett, må betale en tilsvarende godtgjørelse på kr 42.000 inkl. mva til Brattskott 2 AS uten at eier på G.nr. 168 B.nr. 41 kan kreve en tilsvarende godtgjørelse. Dette punkt i avtalen skal ikke tinglyses.

8. Trykktank bestående i kjeller på G.nr. 168 B.nr. 41 kan paralellkobles til vannledning for at de andre husene på Fiskeklev skal få vann.

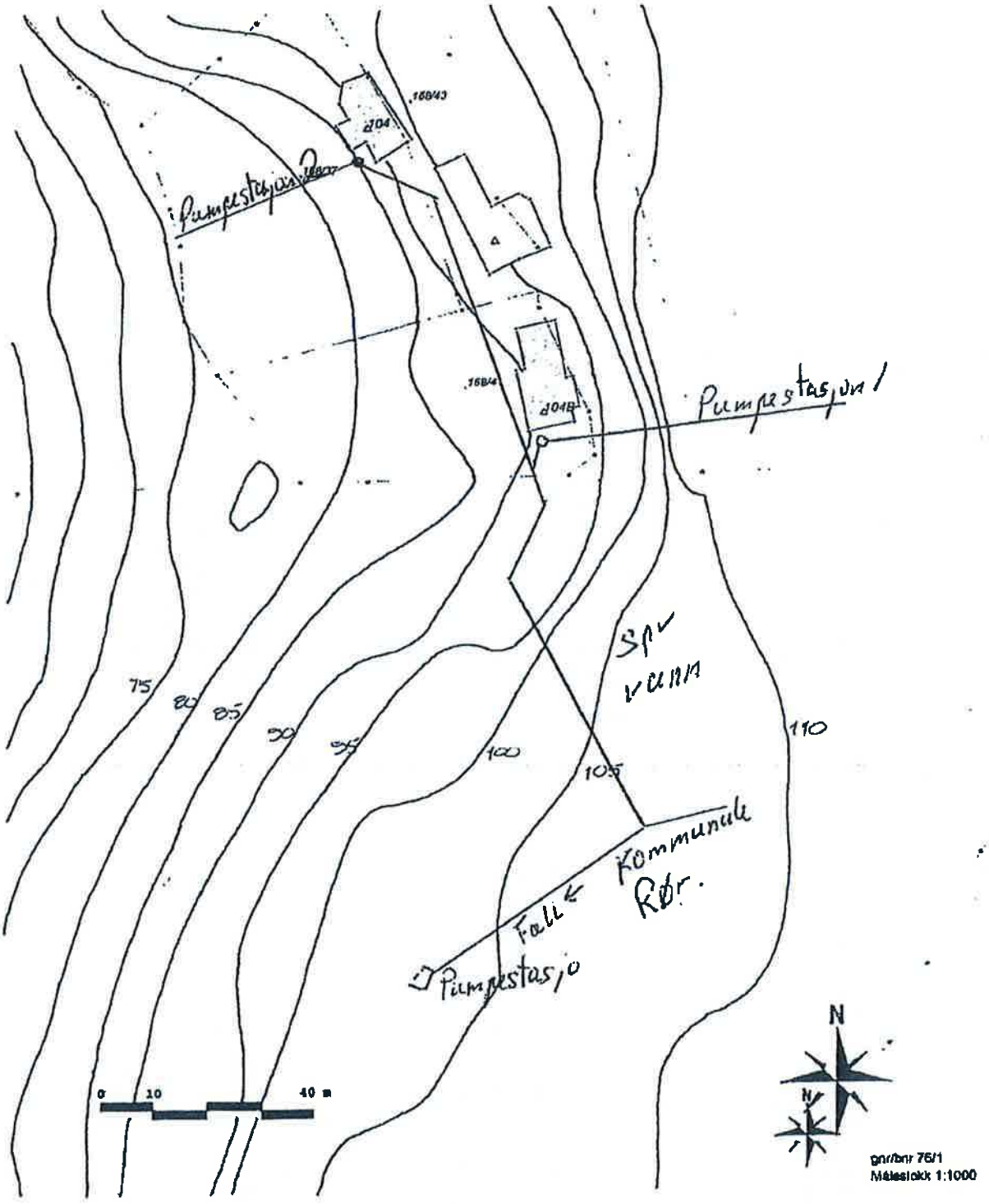
Som eier av G.nr. 168 B.nr. 13:	Ludvig B. Moksness	Anne Sofie Moksness
Som eier av G.nr. 168 B.nr. 41:	Fred Voldset Ine Madsen 06127143836	Brattskott AS org.nr 990682410
Som eier av G.nr. 168 B.nr. 43:	Ludvig B. Moksness	Brattskott 2 AS org.nr 993134775

Halden 24.11.2010

Denne erklæring kan tinglyses på G.nr. 168 B.nr. 41, Gnr. 168 B.nr. 13, Gnr. 168 B.nr. 43

Fred Voldset	Ludvig B. Moksness	Anne Sofie Moksness
nr 280178	Person.nr. 130150	Person.nr 220463

Ikke kopi bekreftes
STATENS KARTVERK



SITUASJONSKART

HALDEN KOMMUNE

Gnr/Bnr:
Adresse:
Målestokk 1:1000
Dato: 14.07.2010

TEGNFORKLARING

- Grensepunkt <=13cm
- Grensepunkt <=36cm
- Grensepunkt <=200cm
- Grensepunkt >500cm

STATENS KARTVERK

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HALDEN
V/BENGT KRISTIANSEN
WIELS PLASS 2
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5380190211
Vår referanse: 1915411/10604125
Bestilling: B1 2019-08-20 125

Dato
20.08.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

5380190211

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2044	2	21.4.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	168	42	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
21 APR. 2005
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 2044

ERKLÆRING

Undertegnede, Ludvig Birger Moksness, p.nr. 13015[illegible]5, som hjemmelsinnehaver av eiendommen gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43 skal installere en tank med infiltrasjonsgrøft på gnr. 168, bnr. 37

Vedlegg 1: Tinglyst erklæring av 22.okt. 2004 mellom Ludvig B. Moksness og eier av bnr. 37, som gir gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43 rett til å ha infiltrasjonsanlegg liggende på gnr. 168, bnr. 37.

I henhold til utslippstillatelse fra Halden kommune av 06.05.04 er det forutsatt at det må inngås tinglyst avtale mellom nåværende og fremtidige eiere av gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43 om bruk og fordeling av kostnadene til felles ledning for minirenseanlegg som skal brukes av de to nevnte gnr. og bnr. Utgiftene til tømmingsavgifter, fremtidige reparasjoner og vedlikeholdskostnader m.m. skal fordeles med en halvdel hver på gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43 i den utstrekning dette ikke er regulert i avtale av 22. oktober 2004 som vedlegg 1 til denne avtale.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43.

Halden, 21. oktober 2004

Som eier av gnr. 168, bnr. 42

Ludvig B. Moksness

Som eier av gnr. 168, bnr. 43

Ludvig B. Moksness

Undertegnede bekrefter herved at Ludvig B. Moksness har undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

Trond Sverre Fjeldberg
Advokatfullmektig

TROND SVERRE FJELDBERG
Advokatfullmektig

Doknr: 2044 Tinglyst: 21.04.2005 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

TINGLYST
22 OKT. 2004
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5745

ERKLÆRING

I forbindelse med overdragelse av eiendommen gnr. 168 bnr. 37 i Halden fra

Ludvig B. Moksness, fnr. 130150 , (selger), til

Toni Garcia Wisser, fnr. 300162 , (kjøper),

er det enighet mellom partene om følgende:

1. Bnr. 37 kan ikke sette opp uthus eller bygninger som ødelegger utsikten for bnr. 43 mot sydvest. Ved evt. utbygging i bnr. 37's nordvestre hjørne, skal bebyggelsen (uthus/garasje eller lignende), ligge under nivå/høyde for den mur som skiller bnr. 42 og bnr. 37.

2. Bnr. 37 har veierett over gnr. 168 bnr. 13 og 43. Utgifter til drift og vedlikehold av veien fordeles mellom de fire parsellene som har veirett med ¼-del til hver. Dette gjelder hele den private veien, fra postkassene og frem til bnr. 42.

3. Bnr. 37 er innforstått med at veien over bnr. 13 kan bli lagt om i forbindelse med utbygging av bnr. 13. Bnr. 37 har i så fall krav på ny adkomstvei vedrelagsfritt.

4. Bnr. 42 og 43 har rett til å koble seg til vannleding på bnr. 37, nord for hovedhuset, samt til å plassere septiktank og infiltrasjonsgrøfter på bnr. 37 i h.h.t. utslippstillatelse fra Halden kommune.

   I anledning arbeide som nevnt skal ledningene legges i samme trasé så langt det er mulig og arbeidene på bnr. 37 for bnr. 42 og for bnr. 43 skal utføres samtidig. Tilkobling til vannledning, samt plassering av septiktank, skal skje 1 – én – gang. Arbeidene skal være ferdig gjennomført senest innen 1. mai 2005.

   Utgifter til drift og vedlikehold av vann- og avløpsanleggene deles likt mellom de fire parsellene med ¼-del til hver (bnr. 37, 41, 42 og 43). Dersom det i fremtiden blir behov for eller kommer pålegg om utskifting, tilkobling til off. anlegg eller lignende, skal omkostningene i anledning dette deles på hver av parsellene med ¼-del til hver.

5. Bnr. 37 har rett til å benytte 2 – to – parkeringsplasser på bnr. 43 inntil egne parkeringsplasser er etablert på bnr. 37' nordvestre hjørne.

RETT KOPI BEKREFTES:
Trond Sverre Fjeldberg
TROND SVERRE FJELDBERG
Advokatfullmektig

STATENS KARTVERK

6. Bnr. 37 har rett til å benytte vestre bod i låvebygning på bnr. 43 inntil eget uthus er satt opp på bnr. 37.

7. Bnr. 42 og 43, som utskilt fra bnr. 37, har ikke forkjøpsrett til bnr. 41.

Halden, 21. oktober 2004
Som selger av bnr. 37 og
eier av bnr. 13, 42 og 43

Ludvig B. Moksness

Halden, 21. oktober 2004
Som kjøper:

Toni Garcia Wisser

TINGLYST
22 OKT. 2004
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5745

RETT KOPI BEKREFTES:
Trond Sverre Fjeldberg
TROND SVERRE FJELDBERG
Advokatfullmektig

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede, Ludvig Birger Moksness, p.nr. 130150 , som hjemmelsinnehaver av eiendommen gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43 skal installere en tank med infiltrasjonsgrøft på gnr. 168, bnr. 37

Vedlegg 1: Tinglyst erklæring av 22.okt. 2004 mellom Ludvig B. Moksness og eier av bnr. 37, som gir gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43 rett til å ha infiltrasjonsanlegg liggende på gnr. 168, bnr. 37.

I henhold til utslippstillatelse fra Halden kommune av 06.05.04 er det forutsatt at det må inngås tinglyst avtale mellom nåværende og fremtidige eiere av gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43 om bruk og fordeling av kostnadene til felles ledning for minirenseanlegg som skal brukes av de to nevnte gnr. og bnr. Utgiftene til tømmingsavgifter, fremtidige reparasjoner og vedlikeholdskostnader m.m. skal fordeles med en halvdel hver på gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43 i den utstrekning dette ikke er regulert i avtale av 22. oktober 2004 som vedlegg 1 til denne avtale.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 168, bnr. 42 og gnr. 168, bnr. 43.

Halden, 21. oktober 2004

Som eier av gnr. 168, bnr. 42

Ludvig B. Moksness

Som eier av gnr. 168, bnr. 43

Ludvig B. Moksness

Undertegnede bekrefter herved at Ludvig B. Moksness har undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

Trond Sverre Fjeldberg
Advokatfullmektig

TROND SVERRE FJELDBERG
Advokatfullmektig

STATENS KARTVERK

TINGLYST
22 OKT. 2004
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5745

ERKLÆRING

I forbindelse med overdragelse av eiendommen gnr. 168 bnr. 37 i Halden fra

Ludvig B. Moksness, fnr. 130150 (selger), til

Toni Garcia Wisser, fnr. 300162 kjøper),

er det enighet mellom partene om følgende:

1. Bnr. 37 kan ikke sette opp uthus eller bygninger som ødelegger utsikten for bnr. 43 mot sydvest. Ved evt. utbygging i bnr. 37's nordvestre hjørne, skal bebyggelsen (uthus/garasje eller lignende), ligge under nivå/høyde for den mur som skiller bnr. 42 og bnr. 37.

2. Bnr. 37 har veierett over gnr. 168 bnr. 13 og 43. Utgifter til drift og vedlikehold av veien fordeles mellom de fire parsellene som har veirett med ¼-del til hver. Dette gjelder hele den private veien, fra postkassene og frem til bnr. 42.

3. Bnr. 37 er innforstått med at veien over bnr. 13 kan bli lagt om i forbindelse med utbygging av bnr. 13. Bnr. 37 har i så fall krav på ny adkomstvei vedrelagsfritt.

4. Bnr. 42 og 43 har rett til å koble seg til vannleding på bnr. 37, nord for hovedhuset, samt til å plassere septiktank og infiltrasjonsgrøfter på bnr. 37 i h.h.t. utslippstillatelse fra Halden kommune.

   I anledning arbeide som nevnt skal ledningene legges i samme trasé så langt det er mulig og arbeidene på bnr. 37 for bnr. 42 og for bnr. 43 skal utføres samtidig. Tilkobling til vannledning, samt plassering av septiktank, skal skje 1 – én – gang. Arbeidene skal være ferdig gjennomført senest innen 1. mai 2005.

   Utgifter til drift og vedlikehold av vann- og avløpsanleggene deles likt mellom de fire parsellene med ¼-del til hver (bnr. 37, 41, 42 og 43). Dersom det i fremtiden blir behov for eller kommer pålegg om utskifting, tilkobling til off. anlegg eller lignende, skal omkostningene i anledning dette deles på hver av parsellene med ¼-del til hver.

5. Bnr. 37 har rett til å benytte 2 – to – parkeringsplasser på bnr. 43 inntil egne parkeringsplasser er etablert på bnr. 37' nordvestre hjørne.

RETT KOPI BEKREFTES:
Trond Sverre Fjeldberg
TROND SVERRE FJELDBERG
Advokatfullmektig

STATENS KARTVERK

6. Bnr. 37 har rett til å benytte vestre bod i låvebygning på bnr. 43 inntil eget uthus er satt opp på bnr. 37.

7. Bnr. 42 og 43, som utskilt fra bnr. 37, har ikke forkjøpsrett til bnr. 41.

Halden, 21. oktober 2004
Som selger av bnr. 37 og
eier av bnr. 13, 42 og 43

Ludvig B. Moksness

Halden, 21. oktober 2004
Som kjøper:

Toni Garcia Wisser

TINGLYST
22 OKT. 2004
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5745

RETT KOPI BEKREFTES:
Trond Sverre Fjeldberg
TROND SVERRE FJELDBERG
Advokatfullmektig

STATENS KARTVERK

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HALDEN
V/BENGT KRISTIANSEN
WIELS PLASS 2
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5380190211
Vår referanse: 1915410/10604120
Bestilling: B1 2019-08-20 124

Dato
20.08.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

5380190211

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5745	2	22.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	168	37	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
22 OKT. 2004
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5745

ERKLÆRING

I forbindelse med overdragelse av eiendommen gnr. 168 bnr. 37 i Halden fra

Ludvig B. Moksness, fnr. 130150 (selger), til

Toni Garcia Wisser, fnr. 300162 (kjøper),

er det enighet mellom partene om følgende:

1. Bnr. 37 kan ikke sette opp uthus eller bygninger som ødelegger utsikten for bnr. 43 mot sydvest. Ved evt. utbygging i bnr. 37's nordvestre hjørne, skal bebyggelsen (uthus/garasje eller lignende), ligge under nivå/høyde for den mur som skiller bnr. 42 og bnr. 37.

2. Bnr. 37 har veierett over gnr. 168 bnr. 13 og 43. Utgifter til drift og vedlikehold av veien fordeles mellom de fire parsellene som har veirett med ¼-del til hver. Dette gjelder hele den private veien, fra postkassene og frem til bnr. 42.

3. Bnr. 37 er innforstått med at veien over bnr. 13 kan bli lagt om i forbindelse med utbygging av bnr. 13. Bnr. 37 har i så fall krav på ny adkomstvei vedrelagsfritt.

4. Bnr. 42 og 43 har rett til å koble seg til vannleding på bnr. 37, nord for hovedhuset, samt til å plassere septiktank og infiltrasjonsgrøfter på bnr. 37 i h.h.t. utslippstillatelse fra Halden kommune.

   I anledning arbeide som nevnt skal ledningene legges i samme trasé så langt det er mulig og arbeidene på bnr. 37 for bnr. 42 og for bnr. 43 skal utføres samtidig. Tilkobling til vannledning, samt plassering av septiktank, skal skje 1 – én – gang. Arbeidene skal være ferdig gjennomført senest innen 1. mai 2005.

   Utgifter til drift og vedlikehold av vann- og avløpsanleggene deles likt mellom de fire parsellene med ¼-del til hver (bnr. 37, 41, 42 og 43). Dersom det i fremtiden blir behov for eller kommer pålegg om utskifting, tilkobling til off. anlegg eller lignende, skal omkostningene i anledning dette deles på hver av parsellene med ¼-del til hver.

5. Bnr. 37 har rett til å benytte 2 – to – parkeringsplasser på bnr. 43 inntil egne parkeringsplasser er etablert på bnr. 37' nordvestre hjørne.

Rett gjenp. kopi
Rett kopi bekreftes

Doknr: 5745 Tinglyst: 22.10.2004 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Bnr. 37 har rett til å benytte vestre bod i låvebygning på bnr. 43 inntil eget uthus er satt opp på bnr. 37.

7. Bnr. 42 og 43, som utskilt fra bnr. 37, har ikke forkjøpsrett til bnr. 41.

Halden, 21. oktober 2004
Som selger av bnr. 37 og
eier av bnr. 13, 42 og 43

Ludvig B. Moksness

Halden, 21. oktober 2004
Som kjøper:

Toni Garcia Wisser

STATENS KARTVERK

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 165	**Kommune:**	3101 Halden
Adresse:			
Veiadresse:	Fiskeklevveien 59, gatenr 2252 1769 Halden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	305 Hov 6 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2020601 Idd

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.06.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	746,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/168/165	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Feilretting	Forretning:	06.01.2022	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2022	Berørt	3101/168/37	0,0
			Berørt	3101/168/43	0,0
			Berørt	3101/168/165	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/168/165	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.06.2019	Avgiver	3101/168/43	-758,0
	Matrikkelført:	11.06.2019	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/168/37	0,0
			Berørt	3101/168/42	0,0
			Mottaker	3101/168/165	758,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fiskeklevveien 59	Bolig	93,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.09.2001
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	93,0	Igangset.till.:	24.09.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	28.01.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	93,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6221238			Antall etasjer:	2

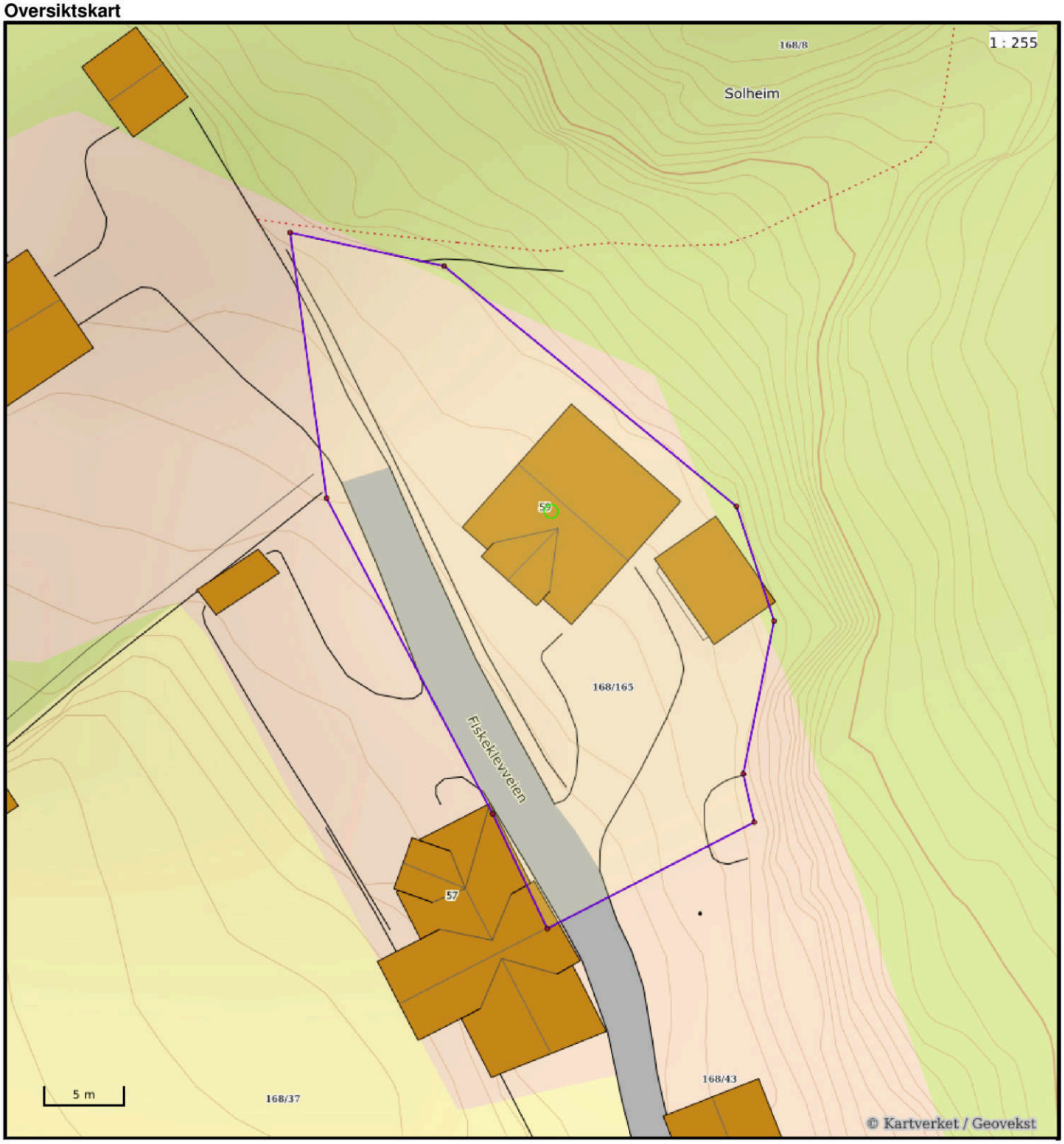
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		51,0		51,0				
H02			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



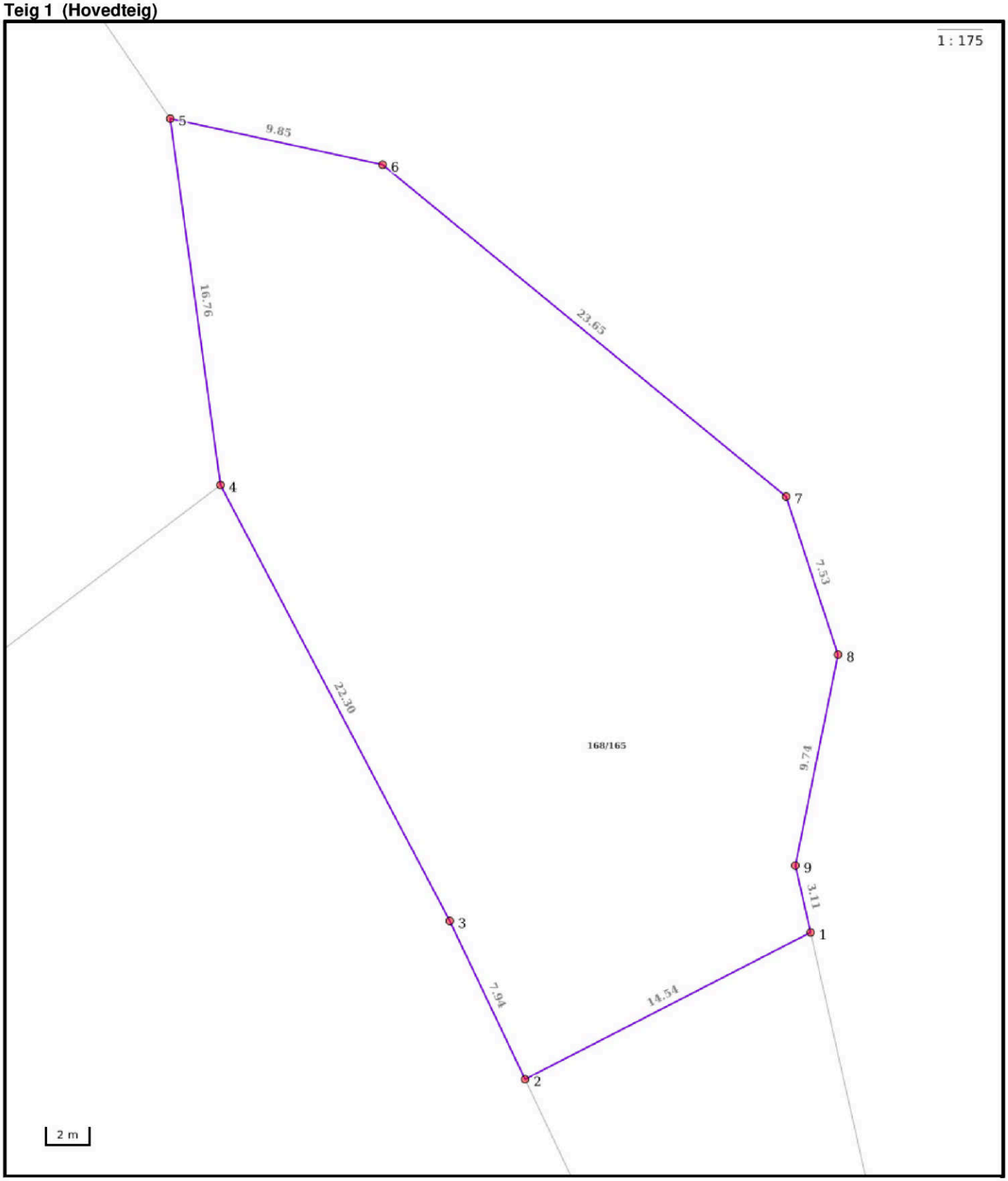
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 746,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 298,78	636 887,37	14,54m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 553 291,00	636 875,09	7,94m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 553 297,84	636 871,06	22,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 553 316,56	636 858,95	16,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 553 332,89	636 855,19	9,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 553 331,67	636 864,96	23,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 553 318,34	636 884,50	7,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
8	6 553 311,42	636 887,48	9,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
9	6 553 301,74	636 886,42	3,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 22.09.2025

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.**	168	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiskeklevveien 59, 1769 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	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	4 417,70 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	**26 673,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt-bolig	0%	1458600 prom	3.00	1/1	0 %	4 376,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	0 stk	570.00	1/1	0 %	0,00 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	26.84	1/1	0 %	4 294,56 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	43.72	1/1	0 %	6 995,68 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	**25 203,46 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.

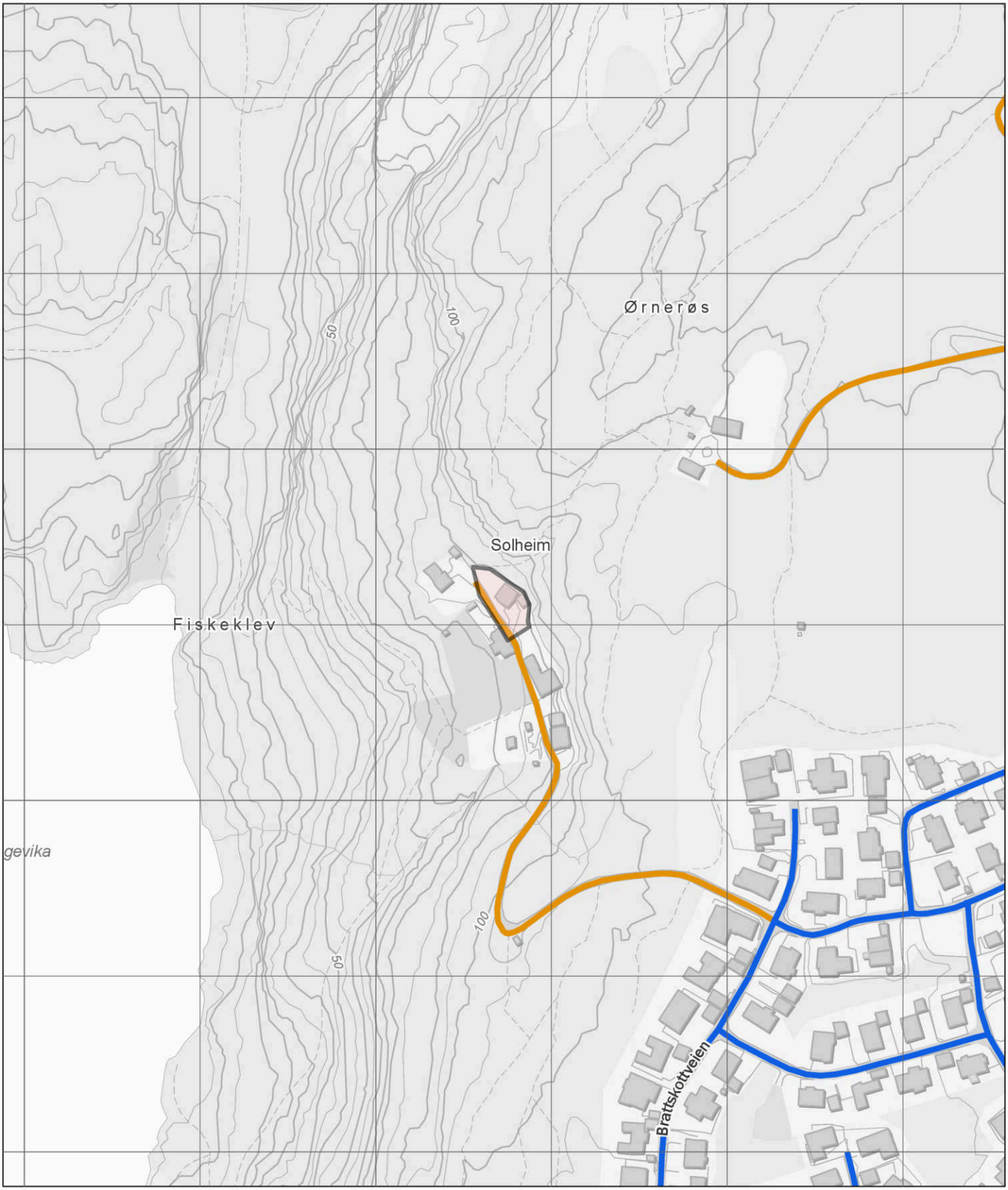
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Vegstatuskart

Kommune: Halden
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/165/0/0
Adresse: Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/09/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Utskriftsdato: 22.09.2025

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.**	168	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Avtale om felles vann- og avløpsledninger for Fiskeklev

Halden 26. mars 2022

Det er i dag inngått følgende avtale mellom eierne av Gnr. 168, Bnr. 37, 42, 43 og 165 i Halden kommune.

Dette dokument skal tinglyses på samtlige berørte eiendommer som tiltrer avtalen og skal følge eiendommene uansett fremtidige eierforhold.

Bakgrunn

Eiendommene Bnr. 37, 42 og 165 skal i 2022 søke Halden kommune om tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett. Det er allerede ført ledninger fra kommunale ledninger frem til nr. 43 (se tegning vedlegg 1). Bnr. 41 ble påkoblet offentlig avløpsnett i 2011. Det foreligger tinglyst avtale mellom bnr. 41 og grunneier av Gnr.168 bnr.13, samt anleggseier (Brattskott AS) for strekningen fra tilkoblingspunkt for kommunal ledning og frem til bnr. 41.

Tilkobling av bygningene på bnr. 37,42 og 165 til offentlig avløpsnett vil avløse gammelt anlegg bestående av brønn og kloakkanlegg med utslipp. Denne avtale har som hensikt å regulere rettigheter og plikter avtalepartene imellom vedrørende det nye felles ledningsnett.

Rettigheter

Bnr. 37,41,42 og 165 har gjensidig rett til å legge ned ledninger for nødvendig vann, avløp og strøm i henhold til vedlagt kart, og rett til å kunne vedlikeholde anlegget.

Bnr. 42 og 165 har rett til å ha nødvendig kloakkanlegg i nordøstre hjørne av bnr. 37 i henhold til vedlagte kart.

Definisjon av fellesanlegg

Vann og avløpsledninger er felles så langt de brukes av to eller flere tilkoblede eiendommer inkludert forgreningspunktene. Stikkledninger som kun brukes til de enkelte eiendommene og pumpestasjonene er ikke felles.

Drift og vedlikehold

De tilkoblede eiendommene er ansvarlige for å drifte og vedlikeholde fellesanlegget. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles etter brøk med lik andel for hver av de tilkoblede eiendommer.

Vann og avløpsledningene er ikke nedgravd til frostfri dybde og må derfor frostsikres med varmekabel ved kaldt vær. Fordi vann- og avløpsledningene er nedgravd i flere etapper er tilkobling av anleggets varmekabler fordelt av praktiske hensyn til de ulike bygninger. Anlegget er oppdelt på følgende måte:

1. Fra anboringspunkt på kommunal ledning til forgreningspunkt ved bnr.41 driftes varmekabel til både vann- og avløpsledning av bnr.41

2. Fra forgreningspunkt ved bnr. 41 til forgreningspunktpunkt ved nordvestre hjørne av bnr. 43 driftes varmekabel til vannledning av bnr. 165 og varmekabel til avløpsledning av bnr. 37

3. Fra forgreningspunktpunkt ved nordvestre hjørne av bnr. 43 til pumpestasjonene for bnr. 42 og bnr. 165 driftes varmekabel til vann av bnr. 42 og varmekabel til avløp av bnr. 165

Partene plikter å holde fellesledningene frostfrie ved bruk av varmekabel. Partene bærer selv alle utgifter til strøm for den del de plikter å drifte i henhold til ovennevnte fordeling. Dersom det oppstår feil på varmekabel, skal kostnader til reparasjon fordeles likt mellom partene.

Stikkledninger til de enkelte eiendommene anses ikke som fellesanlegg jfr. punkt 3. Disse driftes og vedlikeholdes ev de enkelte for egen regning og risiko.

Ansvar utad.

De tilkoblede parter hefter utad proratarisk.

Erstatningsansvar

De tilkoblede parter er ansvarlig for alle forhold ved anlegget, uten risiko for anleggseier.

Signatur

Eiere av gnr.168 bnr.37:

_____ _____

Veronica Heidenberg Ketil Mjølnerød

Eiere av gnr.168 bnr. 165:

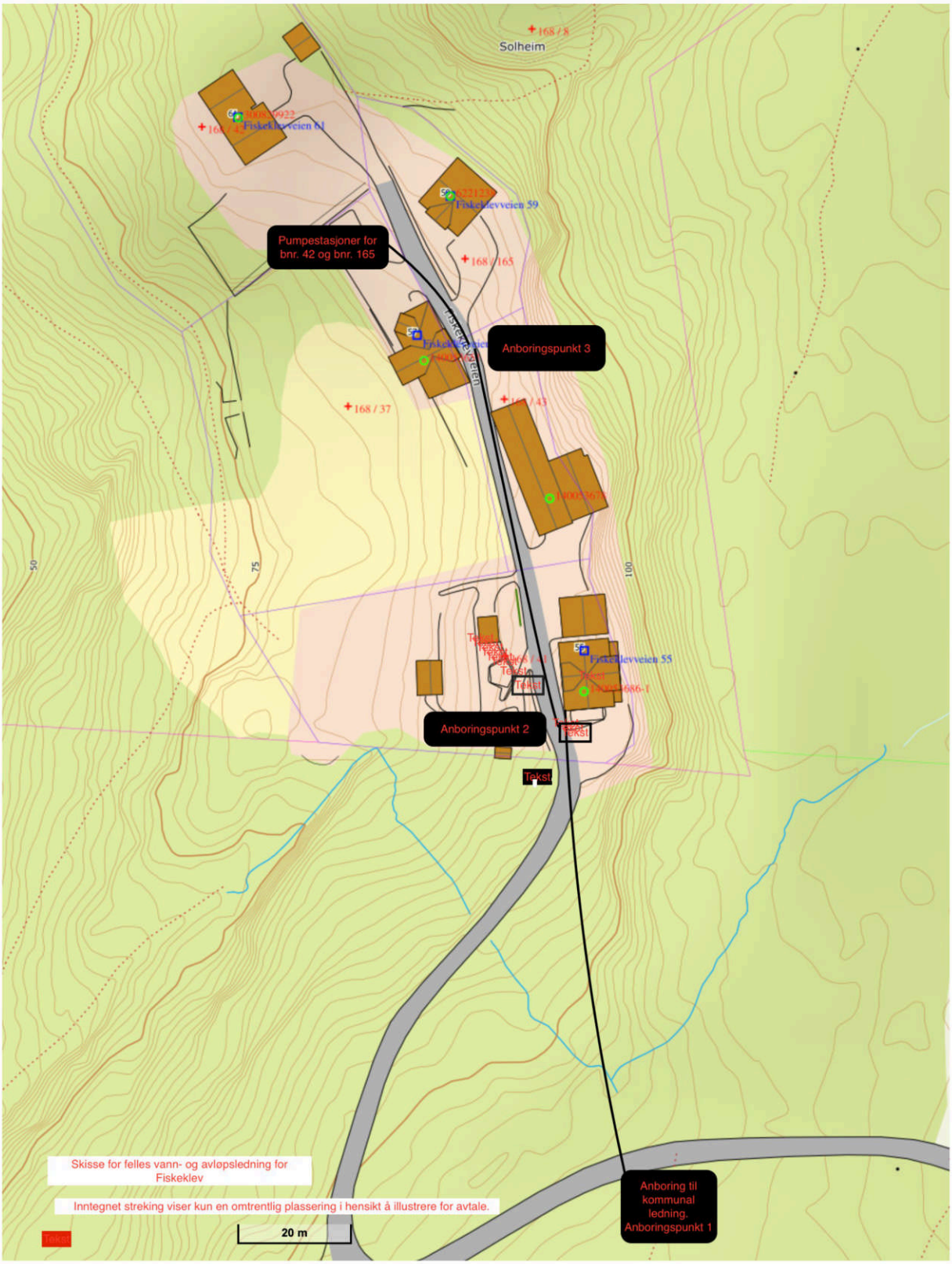
_____ _____

Monica Holt Steinar Holt

Eier av Gnr.168 bnr. 42 og 43:

_____

Cathrine Moksness


Solheim
168 / 8
Fiskeklevveien 61
Fiskeklevveien 59
Pumpestasjoner for bnr. 42 og bnr. 165
168 / 165
Anboringspunkt 3
168 / 37
Fiskeklevveien 55
Anboringspunkt 2
Takst
Skisse for felles vann- og avløpsledning for Fiskeklev
Inntegnet streking viser kun en omtrentlig plassering i hensikt å illustrere for avtale.
20 m
Anboring til kommunal ledning. Anboringspunkt 1

Avtale om felles vann- og avløpsledninger for Fiskeklev

Halden 26. mars 2022

Det er i dag inngått følgende avtale mellom eierne av Gnr. 168, Bnr. 37, 42, 43 og 165 i Halden kommune.

Dette dokument skal tinglyses på samtlige berørte eiendommer som tiltrer avtalen og skal følge eiendommene uansett fremtidige eierforhold.

Bakgrunn

Eiendommene Bnr. 37, 42 og 165 skal i 2022 søke Halden kommune om tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett. Det er allerede ført ledninger fra kommunale ledninger frem til nr. 43 (se tegning vedlegg 1). Bnr. 41 ble påkoblet offentlig avløpsnett i 2011. Det foreligger tinglyst avtale mellom bnr. 41 og grunneier av Gnr.168 bnr.13, samt anleggseier (Brattskott AS) for strekningen fra tilkoblingspunkt for kommunal ledning og frem til bnr. 41.

Tilkobling av bygningene på bnr. 37,42 og 165 til offentlig avløpsnett vil avløse gammelt anlegg bestående av brønn og kloakkanlegg med utslipp. Denne avtale har som hensikt å regulere rettigheter og plikter avtalepartene imellom vedrørende det nye felles ledningsnett.

Rettigheter

Bnr. 37,41,42 og 165 har gjensidig rett til å legge ned ledninger for nødvendig vann, avløp og strøm i henhold til vedlagt kart, og rett til å kunne vedlikeholde anlegget.

Bnr. 42 og 165 har rett til å ha nødvendig kloakkanlegg i nordøstre hjørne av bnr. 37 i henhold til vedlagte kart.

Definisjon av fellesanlegg

Vann og avløpsledninger er felles så langt de brukes av to eller flere tilkoblede eiendommer inkludert forgreningspunktene. Stikkledninger som kun brukes til de enkelte eiendommene og pumpestasjonene er ikke felles.

Drift og vedlikehold

De tilkoblede eiendommene er ansvarlige for å drifte og vedlikeholde fellesanlegget. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles etter brøk med lik andel for hver av de tilkoblede eiendommer.

Vann og avløpsledningene er ikke nedgravd til frostfri dybde og må derfor frostsikres med varmekabel ved kaldt vær. Fordi vann- og avløpsledningene er nedgravd i flere etapper er tilkobling av anleggets varmekabler fordelt av praktiske hensyn til de ulike bygninger. Anlegget er oppdelt på følgende måte:

1. Fra anboringspunkt på kommunal ledning til forgreningspunkt ved bnr.41 driftes varmekabel til både vann- og avløpsledning av bnr.41

2. Fra forgreningspunkt ved bnr. 41 til forgreningspunktpunkt ved nordvestre hjørne av bnr. 43 driftes varmekabel til vannledning av bnr. 165 og varmekabel til avløpsledning av bnr. 37

3. Fra forgreningspunktpunkt ved nordvestre hjørne av bnr. 43 til pumpestasjonene for bnr. 42 og bnr. 165 driftes varmekabel til vann av bnr. 42 og varmekabel til avløp av bnr. 165

Partene plikter å holde fellesledningene frostfrie ved bruk av varmekabel. Partene bærer selv alle utgifter til strøm for den del de plikter å drifte i henhold til ovennevnte fordeling. Dersom det oppstår feil på varmekabel, skal kostnader til reparasjon fordeles likt mellom partene.

Stikkledninger til de enkelte eiendommene anses ikke som fellesanlegg jfr. punkt 3. Disse driftes og vedlikeholdes ev de enkelte for egen regning og risiko.

Ansvar utad.

De tilkoblede parter hefter utad proratarisk.

Erstatningsansvar

De tilkoblede parter er ansvarlig for alle forhold ved anlegget, uten risiko for anleggseier.

Signatur

Eiere av gnr.168 bnr.37:

_____ _____

Veronica Heidenberg Ketil Mjølnerød

Eiere av gnr.168 bnr. 165:

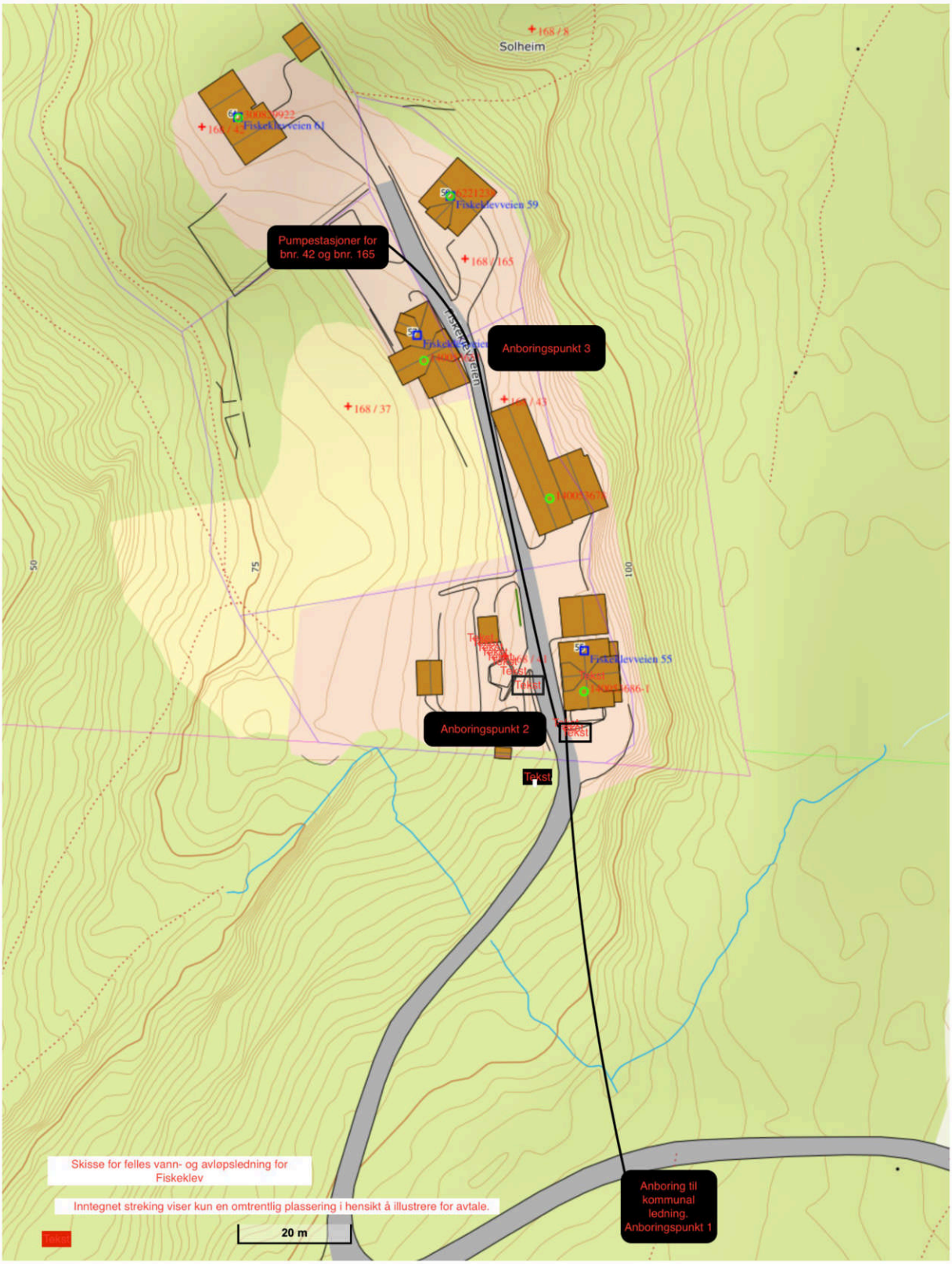
_____ _____

Monica Holt Steinar Holt

Eier av Gnr.168 bnr. 42 og 43:

_____

Cathrine Moksness


Solheim
168 / 8
Fiskeklevveien 61
Fiskeklevveien 59
Pumpestasjoner for bnr. 42 og bnr. 165
168 / 165
Anboringspunkt 3
168 / 37
Fiskeklevveien 55
Anboringspunkt 2
Takst
Skisse for felles vann- og avløpsledning for Fiskeklev
Inntegnet streking viser kun en omtrentlig plassering i hensikt å illustrere for avtale.
20 m
Anboring til kommunal ledning. Anboringspunkt 1

HALDEN KOMMUNE

Monica Jeanett Holt
Fiskeklevveien 59
1769 Halden
Norway

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2022/925 - 1	Gunnhild Marthinsen	01.02.2022

Tilbaketrekking av tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann

Fiskeklevveien 59- 168/165

Halden kommune trekker med dette tilbake tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann. Avdeling for kommunalteknikk vil ta kontakt i forhold til tilkobling til offentlig avløp.

Vi viser til brev 01.12.2021 hvor vi varslet at vi vurderer å trekke tillatelsen tilbake på bakgrunn av at det er etablert offentlig avløpsnett i nærheten av eiendommen.

Vedtak

Halden kommune trekker tillatelsen datert 03.11.2010 for Fiskeklevveien 59 tilbake. Vedtaket er fattet med hjemmel i forurensningsloven § 18 første ledd nr. 3 og fjerde ledd.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Halden kommune, avdelingen for miljø og landbruk innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Eventuell klage bør begrunnes.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Gunnhild Marthinsen
miljørådgiver
Miljø og landbruk

Godkjent av:Harald Nøding Østvik
fagleder Miljø og landbruk

Kopi til:

Sten Wictor Larsen Kommunalteknikk

HALDEN KOMMUNE

Monica Jeanett Holt
Fiskeklevveien 59
1769 Halden
Norway

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2022/925 - 2	Gunnhild Marthinsen	24.02.2022

Presisering av tillatelse til midlertidig bruk av renseanlegg.

Det presiseres med dette at dagens renseløsning kan benyttes frem til tilkobling til offentlig nett er gjennomført. Det forutsettes at tilkoblingen gjennomføres innen gitte frist 02.05.22.

Etter tilkobling skal renseanlegg med tilkoblinger graves opp i sin helhet og avhendes på forsvarlig måte.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Gunnhild Marthinsen
miljørådgiver
Miljø og landbruk

ambita

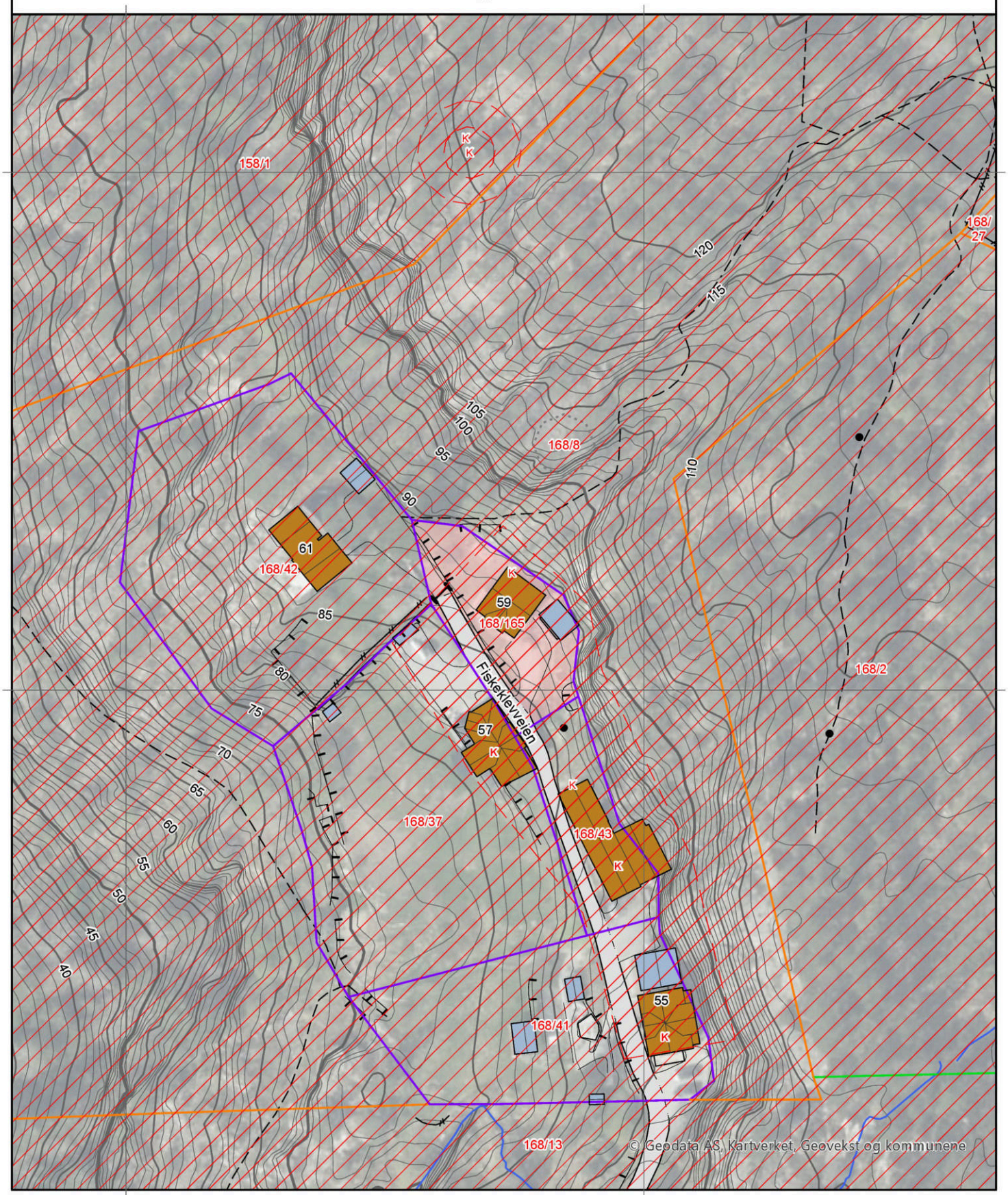
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/168/165/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

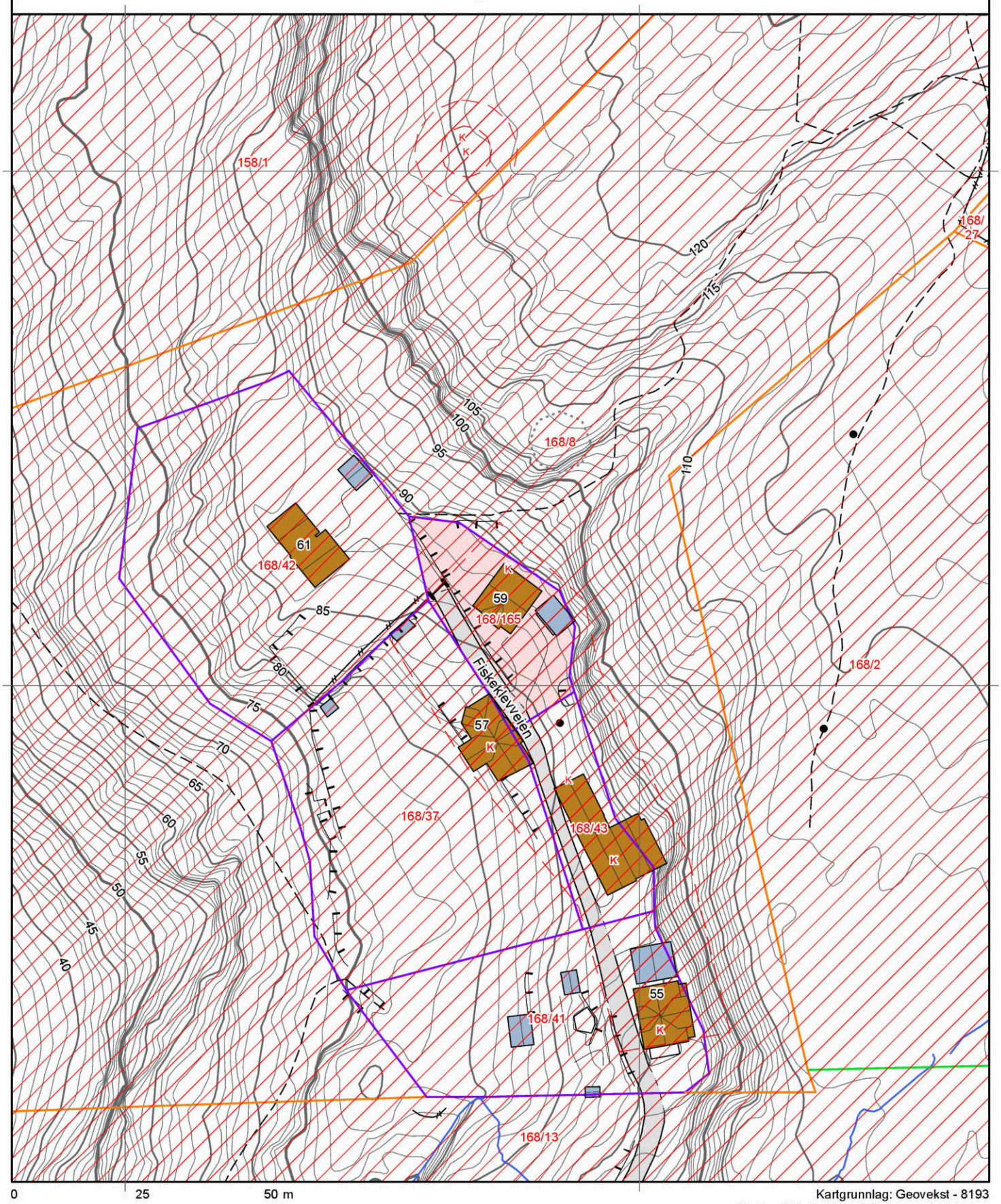
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/168/165/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 22.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 747 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 747 m^2 **Retningslinjer** Strandssone - Oslofjorden
	Delareal 747 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L178

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.

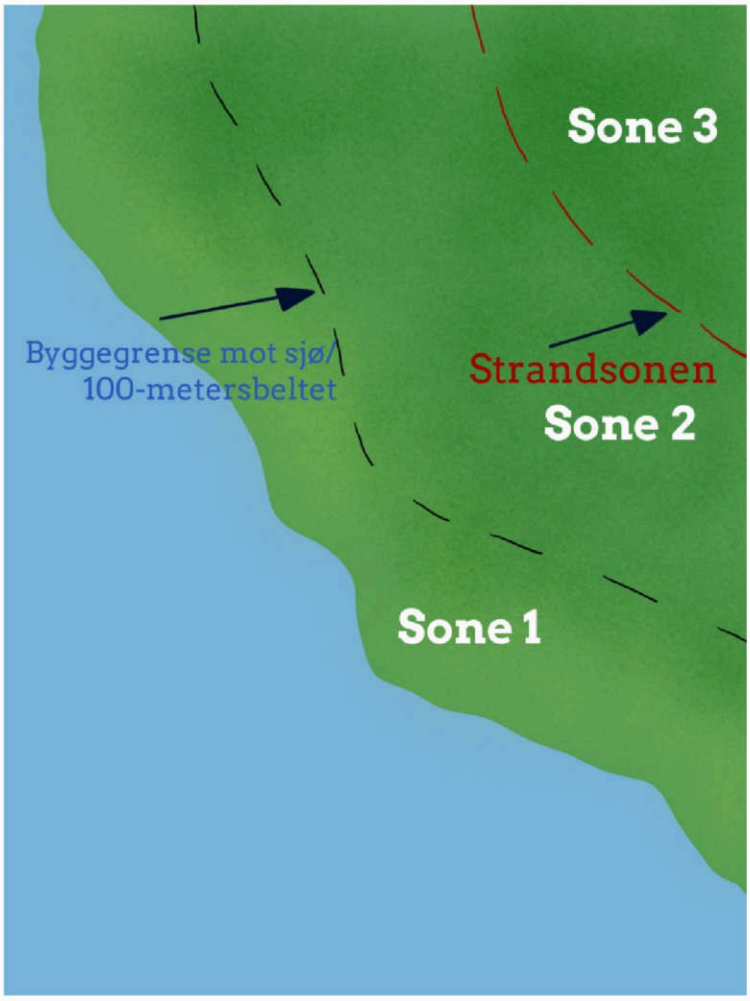
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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:

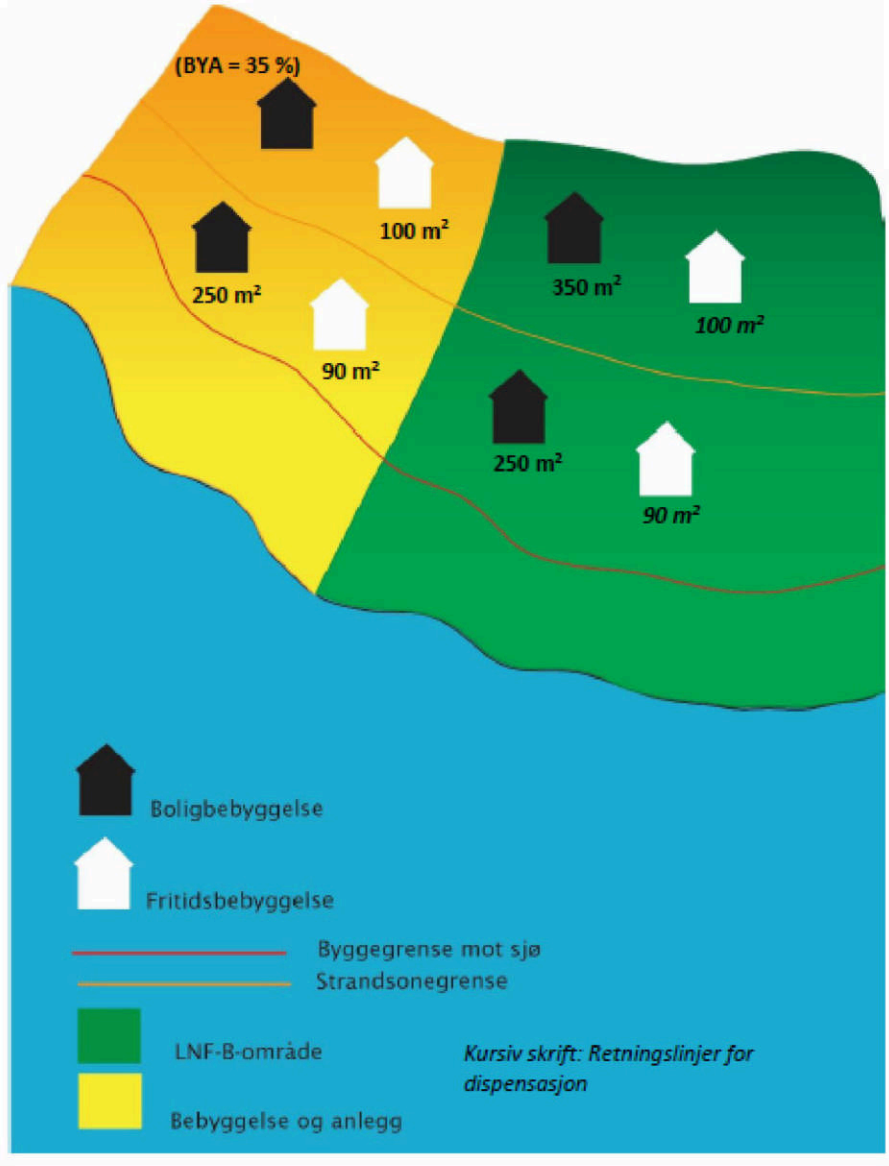
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

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.

Halden kommune

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

Utskriftsdato:
24.09.2025

Reguleringsplan

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN								

Informasjon om reguleringsplan:

For denne eiendommen er det ikke reguleringsplan, derfor er det ikke produsert reguleringsplankart på produktet K30011350 Planer med bestemmelser. Når det ikke er reguleringsplan så er det kommuneplan eller sentrumsplan med bestemmelser som gjelder for denne eiendommen.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

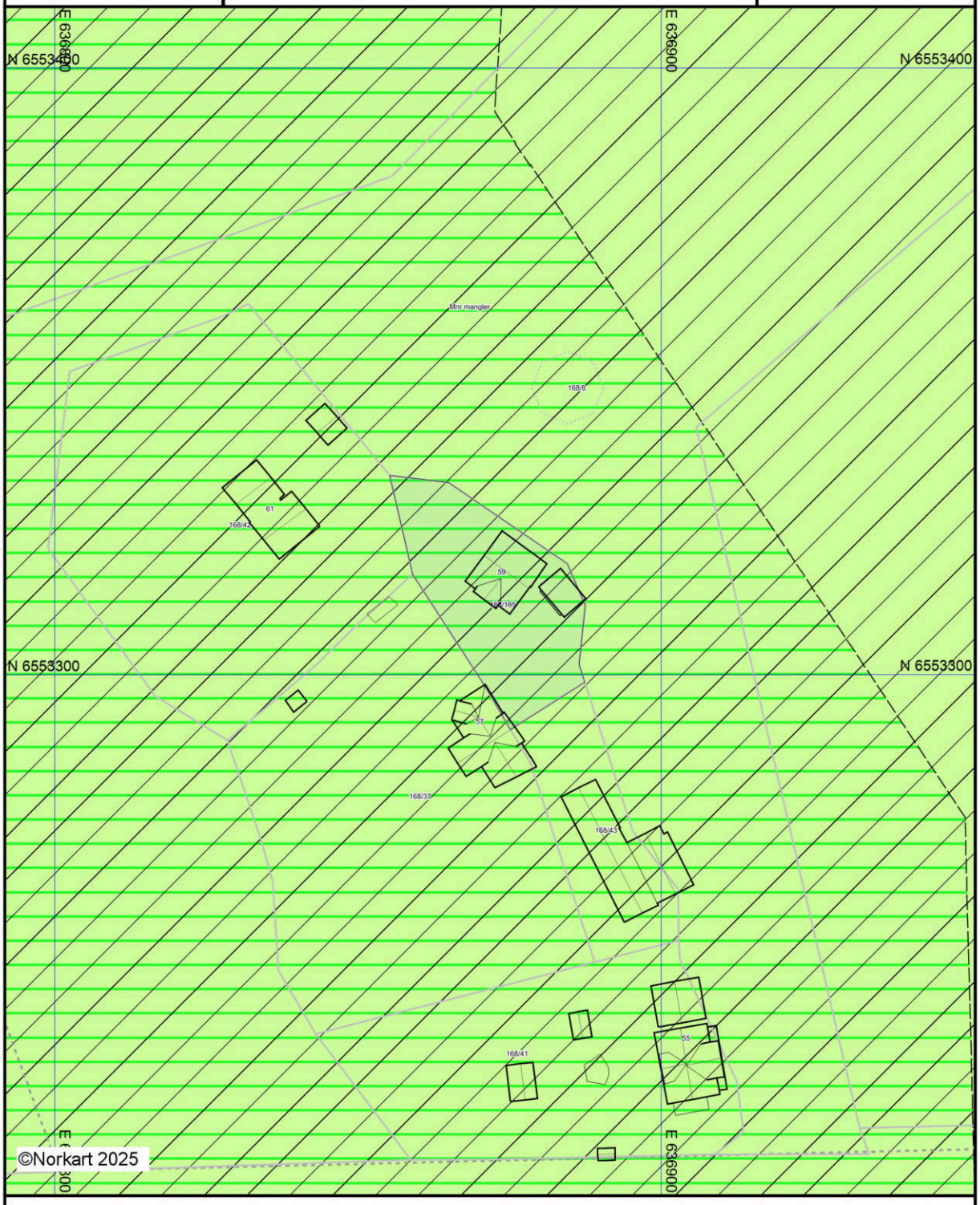
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 168/165
Adresse: Fiskeklevveien 59
Utskriftsdato: 22.09.2025
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 1985

- Grense for retningslinjeområde
- Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
2001/2218	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 168	Bnr. 165	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse FISKEKLEVVEIEN 59			Postnr. 1769	Poststed HALDEN	

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

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

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	1 - 1	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BJAR ARKITEKTER AS

Dato: 29.10.19 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: BJAR ARKITEKTER V/ PER BJAR

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Fra: Bjar Arkitekter[post@bjararkitekter.no]
Dato: 06.11.2019 14:43:50
Til: postmottak
Kopi: Cathrine Heen Mellevold
Tittel: SAK 2001/2218 - 07-1 Moksness - Ferdigmelding

SAK 2001/2218

Hei

I forbindelse med SAK 2001/2218 oversendes ferdigmelding.
Vi setter Cathrine Heen Mellevold på kopi da hun har vært involvert i saken for kort tid siden, og kjenner saken antar vi.

Det er jo en lang byggeperiode, men slik kan det gå noen ganger. Du sier fra om det er slik at dere ønsker andre skjemaer undertegnet. Vi har best erfaring med å bruke de skjemaer som hører til i sammenhengen med søknadsskjemaer og basert på de forutsetninger som lå til grunn når saken ble omsøkt.

M.v.h
Bjar Arkitekter
69 34 34 60
90 51 50 80

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
Fax: 69 34 00 56 Bank: 9483.05.07919
Tlf: 69 34 34 60 Mobil: 905 15080

Vedlegg E 1

Halden kommune
Byggesaksavdelingen
Boks 150
1751 Halden

Att: Cathrine Heen Mellevold

07Moksness.fer1901 Fredrikstad 05.11.19

SAK 2001/2218

FERDIGMELDING

Fiskeklevveien 59, Gnr 168, Bnr 165, Halden kommune
Tiltakshaver: Ludvig Moksness, Pettersand 32 G, 1614 Fredrikstad

Det vises til godkjent tillatelse tiltak, datert 24.09.2001. Saken ble behandlet som ett-trinns tiltak (søknad av 10.04.2001).

Dette prosjektet er oppført gjennom en årrekke og uten at prosjektet har stoppet i forhold til videreføring av arbeidene, smått og pent. Det er gitt beskjed om at arbeidene aldri har stoppet i perioder over ca 1 år.
Således er det i tråd med regelverket at byggesaken kan ta så lang tid.

Sett på bakgrunn av den lange tiden for utførelse, mener vi det er mest riktig å benytte samme skjema, *kontrollerklæring,* som tidligere ble benyttet i tråd med det som var grunnlaget når prosjektet ble omsøkt og oppstartet.
(I dag ville det bli undertegnet en *samsvarserklæring for utførelsen).*

Det vedlegges skjema kontrollerklæring som er undertegnet av ansvarlig byggmester Rolf Andreassen AS. Skjema for Ferdigmelding er undertegnet av Bjar Arkitekter

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt med vårt kontor

Vi ser fram til å avslutte byggesaken som har pågått lenger enn normalt.

Med hilsen

Bjar Arkitekter
Søker

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
G-1	2001/2218

Til kommune
HALDEN KOMMUNE

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
168	165				

Adresse	Postnr.	Poststed
FISKEKLEVVEIEN 59	1769	HALDEN

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
ROLF ANDREASSEN AS	865 473 362

Adresse	Postnr	Poststed
ILA ALLE 22	1605	FREDRIKSTAD

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
69 30 80 40		ROLF TERJE ANDREASSEN	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTF - 040.2 Utførelse av bygningstiltak, tiltaksklasse 2
KUT - 040.2 Kontroll av utførelse av bygningstiltak, tiltaksklasse 2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	3/4-01		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
- EGET SYSTEM

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
29/10-19		ROLF TERJE ANDREASSEN

© NBR nr 5149 Juli-2003

Halden kommune

Byggesak

BJAR ARKITEKTER AS
Bjølstad Brygge Verkstedveien 4
1671 KRÅKERØY

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2019/5547-2	168/0165	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	28.01.2020

FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter søknad datert 29.10.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Ferdigattest er gitt for gjenoppbygging av bolig.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN	168	0165		

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 24.09.2001, saksnr: 182-B/01.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

Husnummer
Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

Klageadgang
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen fortrinnsvis på e-post postmottak@halden.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Halden kommune, pb. 150, 1751 Halden.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er Fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Kopi til:

Mona Bech				Økonomi og plan
Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Ludvig Birger Moksness	Pettersand 32 G	1614	Fredrikstad	
Mona Øraas				Geodata
Siri Lindberg				Økonomi og plan
Marit Nilsen				Kommunalteknikk
Willy Elders				Miljø og landbruk
Per Olaussen				Renovasjon

Hei!

Vedlagt finner dere sanitærmelding for arbeider ved eiendom 168/165. Det er i foregående e-post fra denne adressen, sendt inn sanitærmelding på eiendommen som skal dele anlegg med denne. Ber om at disse sees i sammenheng. Henviser til vedlagt tegning.

Ha en fin dag!

Med vennlig hilsen
Kristine Græsdal Jenssen
Prosjektingeniør

Leif Grimsrud AS
Svinesundsveien 334
1788 Halden

+47 988 43 552
kristine@leifgrimsrud.no
www.leifgrimsrud.no

GRIMSRUD
- maskinentreprenør -

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 1	1 av 1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
168	165					3001 Halden

Adresse	Postnr.	Poststed
Fiskeklevveien 59	1769	Halden

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Leif Grimsrud AS	832516902

Adresse	Postnr.	Poststed
Svinesundsveien 334	1788	Halden

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Vidar Gjendem	69216420	948 02 230

E-post: vidar@leifgrimsrud.no

Foreligger sentral godkjenning ? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☒ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
SØK	Enkel ettrinnssøknad	1	☐	☐	☐	☐
PRO	Vanntilførsels- og avløpsanlegg, stikkledning	1	☐	☒	☐	☐
UTF	Vanntilførsels- og avløpsanlegg, stikkledning	1	☐	☐	☐	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☒ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☒ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
14/6-22	

Gjentas med blokkbokstaver: KRISTINE G. JENSSEN

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G 2	1 av 1

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
1	14/6-22	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	168	165				3001 Halden	Fiskeklevveien 59	1769	Halden

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	Vanntilførsels- og avløpsanlegg (stikkledning)	1	Leif Grimsrud AS 832 516 902	☐	• 14/6-22	☐	☐	•
UTF	Vanntilførsels- og avløpsanlegg (stikkledning)	1	Leif Grimsrud AS 832 516 902	☐	☐	☐	•	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐

Avtale om felles vann- og avløpsledninger for Fiskeklev

Halden 26. mars 2022

Det er i dag inngått følgende avtale mellom eierne av Gnr. 168, Bnr. 37, 42, 43 og 165 i Halden kommune.

Dette dokument skal tinglyses på samtlige berørte eiendommer som tiltrer avtalen og skal følge eiendommene uansett fremtidige eierforhold.

Bakgrunn

Eiendommene Bnr. 37, 42 og 165 skal i 2022 søke Halden kommune om tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett. Det er allerede ført ledninger fra kommunale ledninger frem til nr. 43 (se tegning vedlegg 1). Bnr. 41 ble påkoblet offentlig avløpsnett i 2011. Det foreligger tinglyst avtale mellom bnr. 41 og grunneier av Gnr.168 bnr.13, samt anleggseier (Brattskott AS) for strekningen fra tilkoblingspunkt for kommunal ledning og frem til bnr. 41.

Tilkobling av bygningene på bnr. 37,42 og 165 til offentlig avløpsnett vil avløse gammelt anlegg bestående av brønn og kloakkanlegg med utslipp. Denne avtale har som hensikt å regulere rettigheter og plikter avtalepartene imellom vedrørende det nye felles ledningsnett.

Rettigheter

Bnr. 37,41,42 og 165 har gjensidig rett til å legge ned ledninger for nødvendig vann, avløp og strøm i henhold til vedlagt kart, og rett til å kunne vedlikeholde anlegget.

Bnr. 42 og 165 har rett til å ha nødvendig kloakkanlegg i nordøstre hjørne av bnr. 37 i henhold til vedlagte kart.

Definisjon av fellesanlegg

Vann og avløpsledninger er felles så langt de brukes av to eller flere tilkoblede eiendommer inkludert forgreningspunktene. Stikkledninger som kun brukes til de enkelte eiendommene og pumpestasjonene er ikke felles.

Drift og vedlikehold

De tilkoblede eiendommene er ansvarlige for å drifte og vedlikeholde fellesanlegget. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles etter brøk med lik andel for hver av de tilkoblede eiendommer.

Vann og avløpsledningene er ikke nedgravd til frostfri dybde og må derfor frostsikres med varmekabel ved kaldt vær. Fordi vann- og avløpsledningene er nedgravd i flere etapper er tilkobling av anleggets varmekabler fordelt av praktiske hensyn til de ulike bygninger. Anlegget er oppdelt på følgende måte:

1. Fra anboringspunkt på kommunal ledning til forgreningspunkt ved bnr.41 driftes varmekabel til både vann- og avløpsledning av bnr.41

2. Fra forgreningspunkt ved bnr. 41 til forgreningspunktpunkt ved nordvestre hjørne av bnr. 43 driftes varmekabel til vannledning av bnr. 165 og varmekabel til avløpsledning av bnr. 37

3. Fra forgreningspunktpunkt ved nordvestre hjørne av bnr. 43 til pumpestasjonene for bnr. 42 og bnr. 165 driftes varmekabel til vann av bnr. 42 og varmekabel til avløp av bnr. 165

Partene plikter å holde fellesledningene frostfrie ved bruk av varmekabel. Partene bærer selv alle utgifter til strøm for den del de plikter å drifte i henhold til ovennevnte fordeling. Dersom det oppstår feil på varmekabel, skal kostnader til reparasjon fordeles likt mellom partene.

Stikkledninger til de enkelte eiendommene anses ikke som fellesanlegg jfr. punkt 3. Disse driftes og vedlikeholdes ev de enkelte for egen regning og risiko.

Ansvar utad.

De tilkoblede parter hefter utad proratarisk.

Erstatningsansvar

De tilkoblede parter er ansvarlig for alle forhold ved anlegget, uten risiko for anleggseier.

Signatur

Eiere av gnr.168 bnr.37:

Veronica Heidenberg

Ketil Mjølnerød

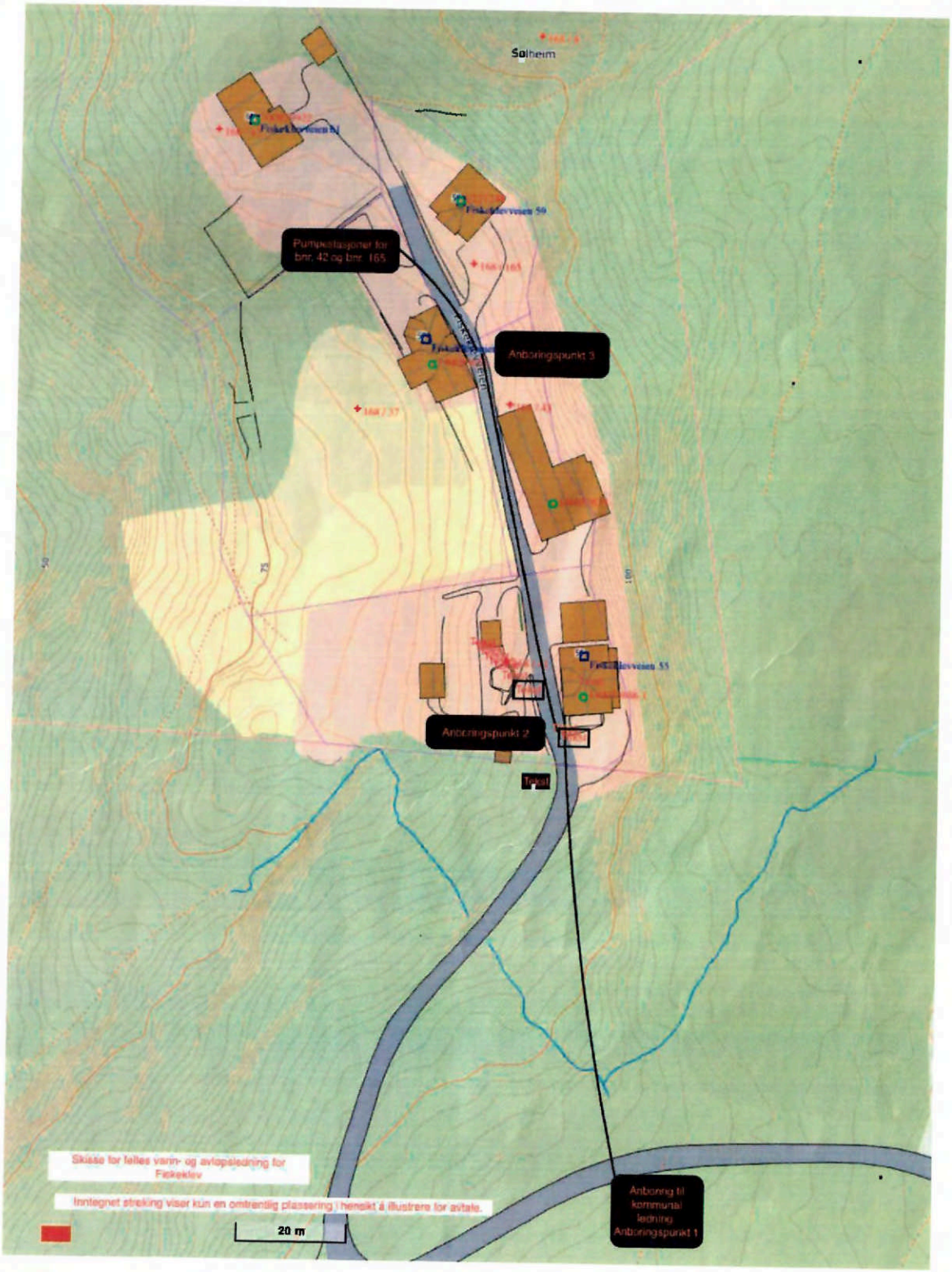
Eiere av gnr.168 bnr. 165:

Monica Holt

Steinar Holt

Eier av Gnr.168 bnr. 42 og 43:

Cathrine Moksness


Solheim
Pumpestasjoner for bnr. 42 og bnr. 165
Anboringspunkt 3
Anboringspunkt 2
Anboring til kommunal ledning Anboringspunkt 1
Skisse for felles vann- og avløpsledning for Fiskeklev
Inntegnet strekning viser kun en omtrentlig plassering i hensikt å illustrere for avtale.
20 m

Avtale om felles vann- og avløpsledninger for Fiskeklev

Halden 10. april 2022

Det er i dag inngått følgende avtale mellom eierne av Gnr. 168, Bnr. 37, 42 og 43 i Halden kommune.

Dette dokument skal tinglyses på samtlige berørte eiendommer som tiltrer avtalen og skal følge eiendommene uansett fremtidige eierforhold.

Bakgrunn

Eiendommene Bnr. 37 og 42 skal i 2022 søke Halden kommune om tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett. Det er allerede ført ledninger fra kommunale ledninger frem til nr. 43 (se tegning vedlegg 1). Bnr. 41 ble påkoblet offentlig avløpsnett i 2011. Det foreligger tinglyst avtale mellom bnr. 41 og grunneier av Gnr.168 bnr.13, samt anleggseier (Brattskott AS) for strekningen fra tilkoblingspunkt for kommunal ledning og frem til bnr. 41.

Tilkobling av bygningene på bnr. 37 og 42 til offentlig avløpsnett vil avløse gammelt anlegg bestående av brønn og kloakkanlegg med utslipp. Denne avtale har som hensikt å regulere rettigheter og plikter avtalepartene imellom vedrørende det nye felles ledningsnett.

Rettigheter

Bnr. 37,42 og 43 har gjensidig rett til å legge ned ledninger for nødvendig vann, avløp og strøm i henhold til vedlagt kart, og rett til å kunne vedlikeholde anlegget.

Bnr. 42 har rett til å ha nødvendig kloakkanlegg i nordøstre hjørne av bnr. 37 i henhold til vedlagte kart.

Definisjon av fellesanlegg

Vann og avløpsledninger er felles så langt de brukes av to eller flere tilkoblede eiendommer inkludert forgreningspunktene. Denne avtale gjelder fra anboringspunkt ved bnr. 41 til og med så langt ledningene er felles til punkt ved bnr.37. Stikkledninger som kun brukes til de enkelte eiendommene og pumpestasjonene er ikke felles.

Drift og vedlikehold

De tilkoblede eiendommene er ansvarlige for å drifte og vedlikeholde fellesanlegget. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles likt mellom bnr. 37 og bnr. 42.

Vann og avløpsledningene er ikke nedgravd til frostfri dybde og må derfor frostsikres med varmekabel ved kaldt vær. Fordi vann- og avløpsledningene er nedgravd i flere etapper er tilkobling av anleggets varmekabler fordelt av praktiske hensyn til de ulike bygninger. Anlegget er oppdelt på følgende måte:

1. Fra anboringspunkt på kommunal ledning til forgreningspunkt ved bnr.41 driftes varmekabel til både vann- og avløpsledning av bnr.41
2. Fra forgreningspunkt ved bnr. 41 til forgreningspunktpunkt ved nordvestre hjørne av bnr. 43 er driftes varmekabel til vannledning og varmekabel til avløpsledning av bnr. 37

Partene plikter å holde fellesledningene frostfrie ved bruk av varmekabel. Partene bærer selv alle utgifter til strøm for den del de plikter å drifte i henhold til ovennevnte fordeling. Dersom det oppstår feil på varmekabel, skal kostnader til reparasjon fordeles likt mellom partene.

Stikkledninger til de enkelte eiendommene anses ikke som fellesanlegg jfr. punkt 3. Disse driftes og vedlikeholdes ev de enkelte for egen regning og risiko.

Ansvar utad.

De tilkoblede parter hefter utad proratarisk.

Erstatningsansvar

De tilkoblede parter er ansvarlig for alle forhold ved anlegget, uten risiko for anleggseier.

Signatur

Eiere av gnr.168 bnr.37:

Veronica Heidenberg

Ketil Mjølnerød

Eier av Gnr.168 bnr. 42 og 43:

Cathrine Moksness

☐ **Søknad om tillatelse til tiltak**
etter plan- og bygningsloven kapittel 20, § 20-1.

☒ **VA anlegg/ tekniske installasjoner**

☐ **Søknad om sanitærabonnement**

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

Kommunens stempel

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling.**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf §21-7 annet ledd. ☒ Ja ☐ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr: 168	Bnr: 165	Fnr:	Seksjonsnr

Eiendommens adresse: Fiskeklevveien 59 — Postnr: 1769 — Poststed: Halden

Eierens navn og adresse: Steinar Holt, Fiskeklevveien 59, 1769 Halden

Type bygg

☒ Boligbygg ☐ Industrilokaler ☐ Skole/forsamlingshus ☐ Annet
☐ Forretningsbygg/kontorbygg ☐ Driftsbygning i landbruk ☐ Fritidsbolig

Tiltakets art:

☒ Nyanlegg ☐ Utvendig vanninstallasjoner ☒ Utvendig spillvannsledning
☐ Omlegging/reparasjon ☐ Innvendig vanninstallasjoner ☐ Innvendig spillvannsledning
☐ Utvidelse av eks. anlegg ☐ Utvendig overvannsledning ☐ Kombinert spillvann/overvann

☐ Tilkobling til kommunal vannledning
☒ Tilkobling til kommunal spillvannsledning
☐ Tilkobling til kommunal overvannsledning
☐ Våtrom, jf. TEK17, §13-15

☐ Privat VA anlegg
☐ Bunnledning
☐ Innvendig opplegg
☐ Innvendig montering
☐ Utkobling av septiktank
☐ Offentlig VA-anlegg
☐ Rom med vanninstallasjoner

☐ Sprinkleranlegg
☐ Sentralfyringsanlegg
☐ Kjøleanlegg
☐ Oljeutskiller ☐ Fettutskiller
☐ Separat avløpsanlegg.

Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv tiltaket: Etablering av privat stikkledning for spillvann (pumpeledning), samt privat pumpekum.

Gjeldene arealformål: LNFR — Reguleringsplan (navn): — Kommuneplanens arealdel: ☒ Ja ☐ Nei

Krever tiltaket at det søkes og gis dispensasjon? ☐ Ja ☒ Nei

Vedlegg

Vedlegg		Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltaket - spesifikasjon	A	-	☒
Dispensasjonssøknader (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	-	☐
Kart, situasjonsplan, (med inntegnet stikkledning fram til offentlige ledninger dersom tiltaket er utvendig VA-anlegg)	D	1 - 1	
Tegninger (bunnledningstegninger mm)	E	-	☒
Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan	G	1 - 2	☐
Uttalelse fra annen offentlig myndighet.	I	-	☒
Tinglyste erklæringer, avtaler	Q	1 - 1	☐
Andre vedlegg, beskriv:	Q	-	☒

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, nr 71.

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: Leif Grimsrud AS
Adresse: Svinesundsveien 334
Postnr. Poststed: 1788 Halden
Organisasjonsnr.: 832 516 902
Kontaktperson: Nils Vaglen — Telefon: 901 97 830
E-postadresse: nils.vaglen@leifgrimsrud.no
Dato: 3/6-22 — Underskrift:

Tiltakshaver

Navn: Steinar Holt
Adresse: Fiskeklevveien 59
Postnr. Poststed: 1769 Halden
Telefon: 92038391
☒ Enkeltperson ☐ Foretak ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: holtsteinar@gmail.com
Dato: 7.6.22 — Underskrift: Steinar Holt

Vedlegg til søknad om tekniske installasjoner – VA-anlegg

Eiendom/byggested

Navn: Steinar Holt	Gnr 168	Bnr 165	Fnr	Seksjonnr
Eiendom byggested Fiskeklevveien 59	Postnr 1769	Poststed Halden		

Tinglyste erklæringer - avtaler

Berører vann/avløpsledningene andres eiendom	☒ Ja	☐ Nei	Hvis ja, foreligger tinglyst rettighet	☒ Ja	☐ Nei
Har eiendommen felles vann/avløpsledning med andre eiendommer	☒ Ja	☐ Nei	Hvis ja, foreligger tinglyst rettighet	☒ Ja	☐ Nei

Avløpskomponenter

Vannklosett	☐ Ja	☐ Nei	Overvannskum	☐ Ja	☐ Nei
Slamavskiller	☐ Ja	☐ Nei størrelse _____ m³	Drenskum	☐ Ja	☐ Nei
Oljeutskiller	☐ Ja	☐ Nei størrelse _____ m³	Stakekum	☐ Ja	☐ Nei
Fettutskiller	☐ Ja	☐ Nei størrelse _____ m³	Prøvetakingskum	☐ Ja	☐ Nei

Vannforsyning

Normalvannmengde for eksisterende utstyr l/s	Dim. eks. ledning	Normalvannmengde for nyinstallasjoner l/s	Sum normalvennmengde l/s	Dimensjon
Stikkledning	Materiale		Trykklasse	
Reduksjonsventil	☐ Ja	☐ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☐ Nei
Vannmåler	☐ Ja	☐ Nei Hovedmåler ☐	Undermåler ☐	

Spillvann

Spillvannsmengder for eksisterende utstyr l/s	Dim. eks ledning	Spillvannsmengde for nyinstallasjonene l/s	Sum spillvannsmengde l/s	Dimensjon 50
Spillvannsledning	Materiale PE100		Trykklasse SDR11	

Overvann

Overvannsmengder for eksisterende anlegg l/s	Dim. eks ledning	Overvannsmengde for utvidelsen l/s	Sum overvannsmengde l/s	Dimensjon
Overvannsledning	Materiale		Trykklasse	

Vedlegg – Tegningsbilag – Avtaler

☒ Situasjonsplan m/inntegnet stikk og hovedledning	☐ Installasjonstegning	☒ Tinglyste erklæringer
☐ Kjellerplan	☐ Oppleggsskjema	☐ Andre tegninger (angi hvilke)
☐ Bunnledningstegning	☐ Tegning over separat avløpsanlegg	
☐ Etasjeplan m/inntegnet vann og avløpstegninger	☐ Installasjonstegning for sprinkleranlegg	

Underskrift tiltakshaver

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

Halden, den 7/6-22

Navn Steinar Holt

Underskrift ansvarlig utførende

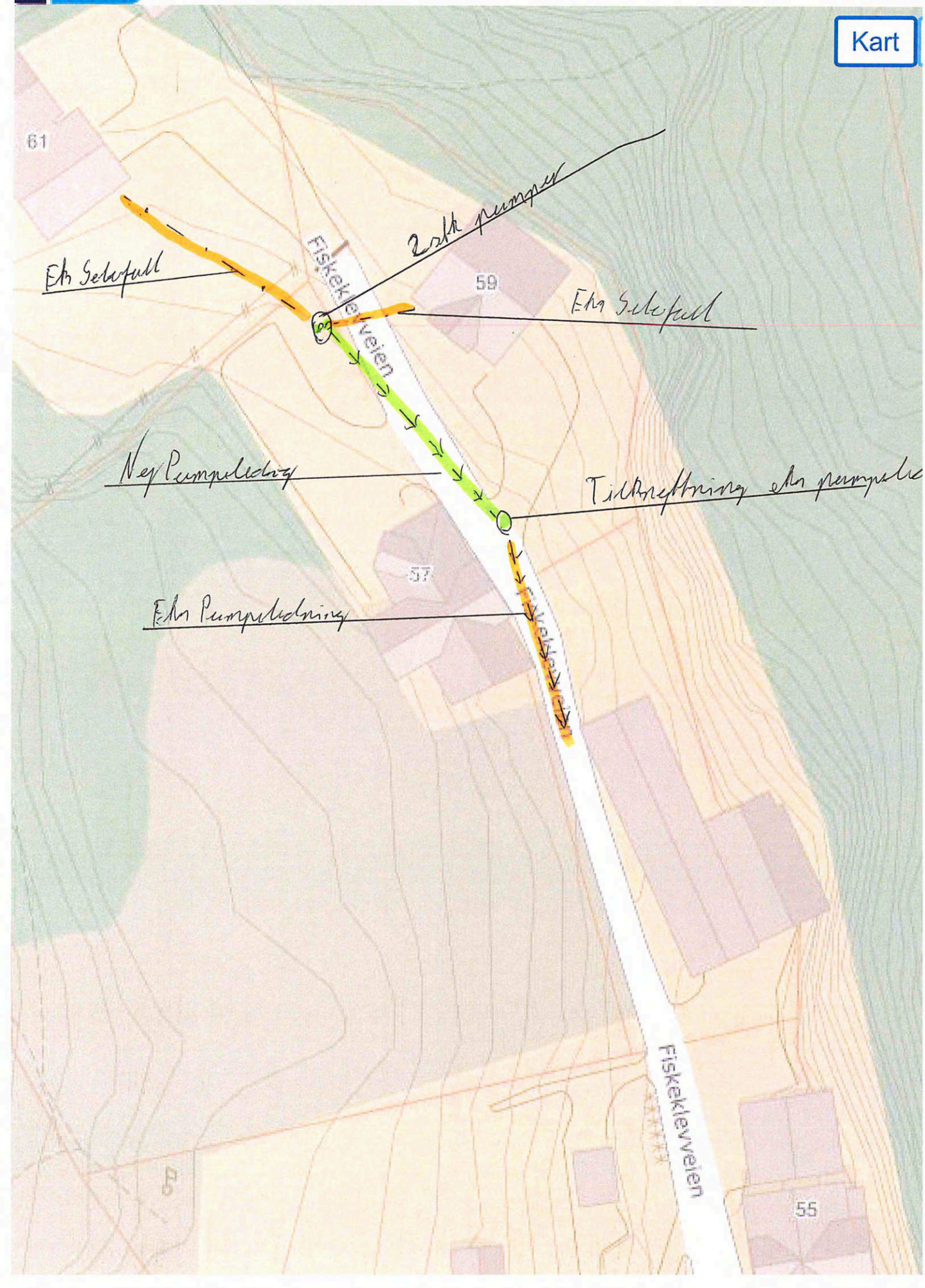
Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Halden, den 3/6-22

Navn KRISTINE G. JENSSEN

Kristine G. Jenssen

FINN


Kart
61
59
57
55
Fiskeklevveien
Fiskeklevveien
Fiskeklevveien
2stk pumper
Ekn Sekefall
Ekn Sekefall
Ny Pumpeledning
Tilknytning ekn pumpele
Ekn Pumpeledning

HALDEN KOMMUNE

Leif Grimsrud AS
Svinesundsveien 334
1788 HALDEN

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2022/5814 - 2	Eileen Jahren Jordan-Nilsen 47 47 61 21	06.07.2022

Tillatelse til tiltak - VA - 168/165, Fiskeklevveien 59

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Byggested/eiendom:	Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN
Gnr./bnr./fnr:	168/165
Søknad mottatt:	14.06.2022
Tiltakshaver:	Steinar Holt
Tiltakets/byggets art:	Byggtekniske installasjoner - nyanlegg

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 31.10.2019, sak PS 2019/94.

Godkjennelse av tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett
Tillatelsen forutsetter at omsøkte tiltak utføres i henhold til *«Standard abonnementsvilkår for vann og avløp»* og *«Tilleggsliste til Standard abonnementsvilkår for vann og avløp»* vedtatt i Halden kommunestyre 18.6.2008 med senere endringer.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden.

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen etter plan- og bygningsloven:

1. Tillatelsen er betinget at behandlingsgebyr og tilknytningsgebyr innbetales.
2. Før legging av utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes må teknisk drift varsles på telefon 995 33360 eller 995 33357.
3. Tilkoblingspunkt skal synes/kontrolleres av Teknisk drift før igjenfylling av grøft.
4. Ved tilkobling til kommunale avløpsledninger med dimensjoner over 250 mm skal hovedledningen kjerneborres og påsettes Polva sadelgren.
5. Graving på offentlig grunn medfører at det på forhånd må innhentes tillatelse til dette.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på

byggeplassen.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen
- Søknad om tillatelse datert 03.06.2022
- VA-kart udatert
- Gjennomføringsplan datert 14.06.2022

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Leif Grimsrud AS	SØK:	Ansvarlig søker	1
Leif Grimsrud AS	PRO:	Vanntilførsels- og avløpsanlegg (stikkledning)	1
Leif Grimsrud AS	UTF:	Vanntilførsels- og avløpsanlegg (stikkledning)	1

Saksopplysninger

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel fra 2011-2023 og ligger i område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Det er ikke krevd dispensasjon fra LNF-formålet. Ledningene vil i stor grad ligge veien, og det er i innsendte situasjonskart ikke vist til at det skal være synlige kummer, slik at dette påvirker LNF-hensynene. Kommunen forutsetter at dette stemmer, og at ledningene graves dypt. Ingen av elementene skal være synlige i dagen.

Det er kartlagt grønnkorridor i området, det vil si et viktig friluftslivsområde, og nærturterreng Hovsfjellet.

Tiltaket ligger i et KULA-område, Iddefjordsfjella. Det er på eiendommen registrert naturstein og bart fjell med tynt torvdekke. Marin leire er registrert som stort sett fraværende.

Omsøkte tiltak
Innsendte søknad beskriver omsøkte tiltak som privat stikkledning for spillvann (pumpeledning).

VA-ledningene berører andres eiendom, og det foreligger tinglyst rettighet. Eiendommen vil ha felles vann/avløpsledning med andre eiendommer.

Det er inngått avtale mellom gnr/bnr 168/37, 168/42, 168/43 og 168/165. Det er allerede ført ledninger fra kommunale ledninger frem til gnr/bnr 168/43. Det foreligger, ifølge søknaden, tinglyst avtale mellom gnr/bnr 168/41 og 168/13, for strekningen fra tilkoblingspunkt for kommunal ledning og frem til gnr/bnr 168/41. Kommunen forutsetter at opplysningene over stemmer, og at avtalene er tinglyste. Kommunen forutsetter at gnr/bnr 168/41 er kjent med arbeidene som skal gjøres, da det ikke er nabovarslet, og denne naboen ikke er en del av avtalen. Kommunen forutsetter at det er inngått avtale med gnr/bnr 169/41 for bruk av etablert stikkledning.

Ifølge søknaden vil tilkoblingen til offentlig avløpsnett avløse et gammelt anlegg bestående av brønn og kloakkanlegg med utslipp.



Byggetomten
Av innsendte situasjonskart framgår det at omsøkte tiltak berører egen hage/gårdsplass samt privat vei.

Siden tiltaket gjennomføres i et område avsatt til LNF-formål og med hensynssone for landskap, er det viktig at arbeidene blir utført på en skånsom måte slik at det ikke blir sår i terrenget etter gjennomføring. Grøft må tilbakefylles med stedlige masser for å unngå spredning av fremmede, skadelige arter og slik at terrenget blir reetablert så raskt som mulig.

Tiltaket berører andre eiendommer. Avtale om nødvendige rettigheter for framføring, drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger foreligger og omfatter følgende eiendommer; gnr./bnr. 168/37, 168/42, 168/43 og 168/165. Avtalen skal tinglyses på de berørte eiendommene. Det forutsettes at det foreligger avtale med gnr/bnr 168/41, som igjen har avtale med gnr/bnr 168/13.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke nabovarslet, men det foreligger avtale mellom naboeiendommene for føring av ledninger. Kommunen anser dette som tilstrekkelig.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven
Det er ikke registrert noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører. Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfoldloven
I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, jf. § 8.

I naturbasen er det registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det vil si arter av nasjonal forvaltningsinteresse, dvergspett. Kommunen anser at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i denne saken, slik at bestemmelsen i § 9 (føre-var-prinsippet) ikke kommer til anvendelse.

I henhold til § 10 skal en påvirkning av et økosystem vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Bygningsmyndigheten kan ikke se at dette tiltaket, sammen med andre tiltak/inngrep i området, vil føre til en for stor samlet påvirkning på økosystemet.

Det settes vilkår om at arbeidet skal utføres på en mest mulig skånsom måte, jf. naturmangfoldloven § 12.

Ut fra en helhetlig vurdering av kunnskapsgrunnlaget og tiltakets plassering og gjennomføring, mener vi at omsøkte tiltak ikke vil påvirke naturmangfoldet negativt.

Forurensningsforskriften
Det er ikke registrert grunnforurensning på eiendommen, jf. kommunens forurensningskart. Dersom det under graving/grunnarbeider oppdages olje, kjemikalier, unormal lukt, forskjellige rivningsmasser, søppel, eller at utførende kjenner kvalme, hodepine eller annet ubehag, skal arbeidene stanses og forurensningsmyndigheten varsles omgående.

Konklusjon
Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll
Vi viser til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for oversikt over det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som blir utstedt av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver.

Gebyr

Byggesaksgebyr
Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ gjeldende fra 01.01.2022. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

Tilknytningsgebyr for vann og avløp
Tilknytningsgebyr for vann og avløp gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ for 2022.

Kommunen har registrert at eiendommen ikke er tilknyttet kommunalt VA-anlegg fra tidligere, og det blir derfor beregnet tilknytningsgebyr for vann og avløp.

Har du spørsmål angående tilknytningsgebyret, ber vi deg kontakte Halden kommune ved avdeling for kommunalteknikk.

For denne saken beregnes gebyret slik:

§ 3-6-1 Private stikkledninger/separering/tilknytning:	**kr. 5100,-**
Tilknytningsgebyr for vann:	**kr. 12500,-**
Tilknytningsgebyr for avløp:	**kr. 12500,-**
Sum:	**kr 30100,-**

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen, fortrinnsvis på e-post: postmottak@halden.kommune.no.
Alternativt kan du sende klagen med post til Halden kommune, pb 150, 1751 Halden.

I klagen skal du angi hva du ønsker endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Før klagen sendes dit, skal bygnings-myndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Vedlegg
Krav til dokumentasjon for innmåling av utvendig VA-anlegg.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Eileen Jahren Jordan-Nilsen
saksbehandler/rådgiver
Byggesak

Godkjent av:Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Kopi til:
Kawa Sadeq
Mona Øraas

Kommunalteknikk
Geodata

Krav til innmåling av vann- og avløpsanlegg som tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett i Halden kommune

Fra 1.januar 2019 krever Halden kommune, Kommunalteknikk, at alle nye vann- og avløpsanlegg skal måles inn med koordinater. Hvordan dette skal dokumenteres er beskrevet i dette vedlegget. Dokumentasjonen skal vedlegges ferdigattesten for VA-anlegget.

Ved spørsmål kontakt avdeling Kommunalteknikk.

Innmålingsdokumentasjon
Nøyaktighet

Koordinater skal angis i koordinatsystemet EUREF89 UTM sone 32 med **høydesystemet NN2000.** Nøyaktigheten på grunnrisset skal være +/- 0.10 m og høydenøyaktigheten skal være +/- 0.05 m. Det skal fremgå av dokumentet hvilket koordinat- og høydesystem som er benyttet.
Det må dokumenteres hvem som har utført innmålingen og type utstyr som er benyttet.

Koordinatliste skal ha punktnummer (som samsvarer med all øvrig dokumentasjon).
Koordinatliste skal leveres som utskrift og i digital form i henhold til gjeldende SOSI-standard og dataene skal leveres tematisert mht. ledningstype (For eksempel VL, SP, OV, AF) og punkttype (For eksempel TRS, KUM, HYD, SLU). Dataene skal være i KOF format.

Følgende skal innmåles:

Type pkt	**Tema i koordinatliste**	**Dette skal måles inn.**
Stoppekran	KRN	x, y, z
Gren på ledning.	GRN	x, y, z
Stakepunkter stikkledninger	(hus nr.)	x, y, z
Anborringer		x, y, z
Utslippspunkt (ende på ledn.)	UTS	x, y, z
Trasepunkt for kommunale ledninger og stikkledninger.	TRS	x, y, z Horisontale og vertikale bend. Vinkelendring ved skjøt/muffe. Ved trasekurve (avvik mer enn 0.5 meter fra rettlinje mellom kummer) måles for hver 5 meter. Skjæringspunkt mellom ledninger. Innvending bunn for spillvann- og overvannsledning, og utvendig topp for vannledning.
Overgang ny og eksisterende stikkledning.		x, y, z

AS-built tegninger/foto.
Tegninger:
Alle tegninger skal være utformet i hht. Norm for VA-ledningskartverk.
Plantegninger (ledningsplan) av ledningstraseen skal inntegnes på kommunens kartverk og alle punkter som måles inn skal angis med punktnummer.
Ledningstype, dimensjon, og materialkvalitet skal fremkomme på tegningene og ledningene skal måles inn i tilkoblingspunktet fra ny til gammel ledning.

Foto:
Fotografier som viser gren/anboring fra hovedledning og inn til stoppekran/stakepunkter samt foto som viser tilkoblingen til eksisterende stikkledninger. Fotografiene skal merkes med husnummer og gnr./bnr. Alle bilder skal leveres digitalt i jpeg format.

Hei!

Vedlagt søknad om ferdigattest til Fiskeklevveien 59.

Med vennlig hilsen
Britt Langvik

Leif Grimsrud AS
Svinesundveien 334
1788 Halden

Tlf: 412 51 033
britt@leifgrimsrud.no
www.leifgrimsrud.no

GRIMSRUD
- maskinentreprenør -

Kommunens saksnr.
2022/5314

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	168	165					3001 Halden
	Adresse: Fiskeklevveien 59				Postnr.: 1769		Poststed: Halden

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden Vedlegg nr. K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning				Varmefordeling				
[ ]	Elektrisitet	[ ]	Sol	[ ]	Vannbåren gulvvarme	[ ]	Luftoppvarming	[X] Ikke relevant
[ ]	Biobrensel	[ ]	Gass	[ ]	Vannbåren radioator	[ ]	Kamin/ovn/peis	
[ ]	Varmepumpe - luft	[ ]	Olje/parafin	[ ]	Elektriske varmekabler	[ ]	Annet	
[ ]	Varmepumpe - berg/sjø	[ ]	Annet	[ ]	Elektriske panelovner			
[ ]	Fjernvarme/spillvarme							

Erklæring

[X] Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 – 1	[ ]
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	[X]
Redegjørelser/kart	F	–	[X]
Gjennomføringsplan	G	2 – 2	[ ]
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	[X]
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	[X]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[X]
Andre vedlegg	Q	–	[X]

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)		
Foretak: Leif Grimsrud AS			Navn		
Kontaktperson: Britt Langvik	Telefon: 69216420	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
E-post: britt@leifgrimsrud.no			E-post		
Dato: 21/10-2022	Underskrift: Britt Langvik		Dato	Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver: Britt Langvik - maskinentreprenør -			Gjentas med blokkbokstaver		

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
2022/5814	G 2	1 av 1

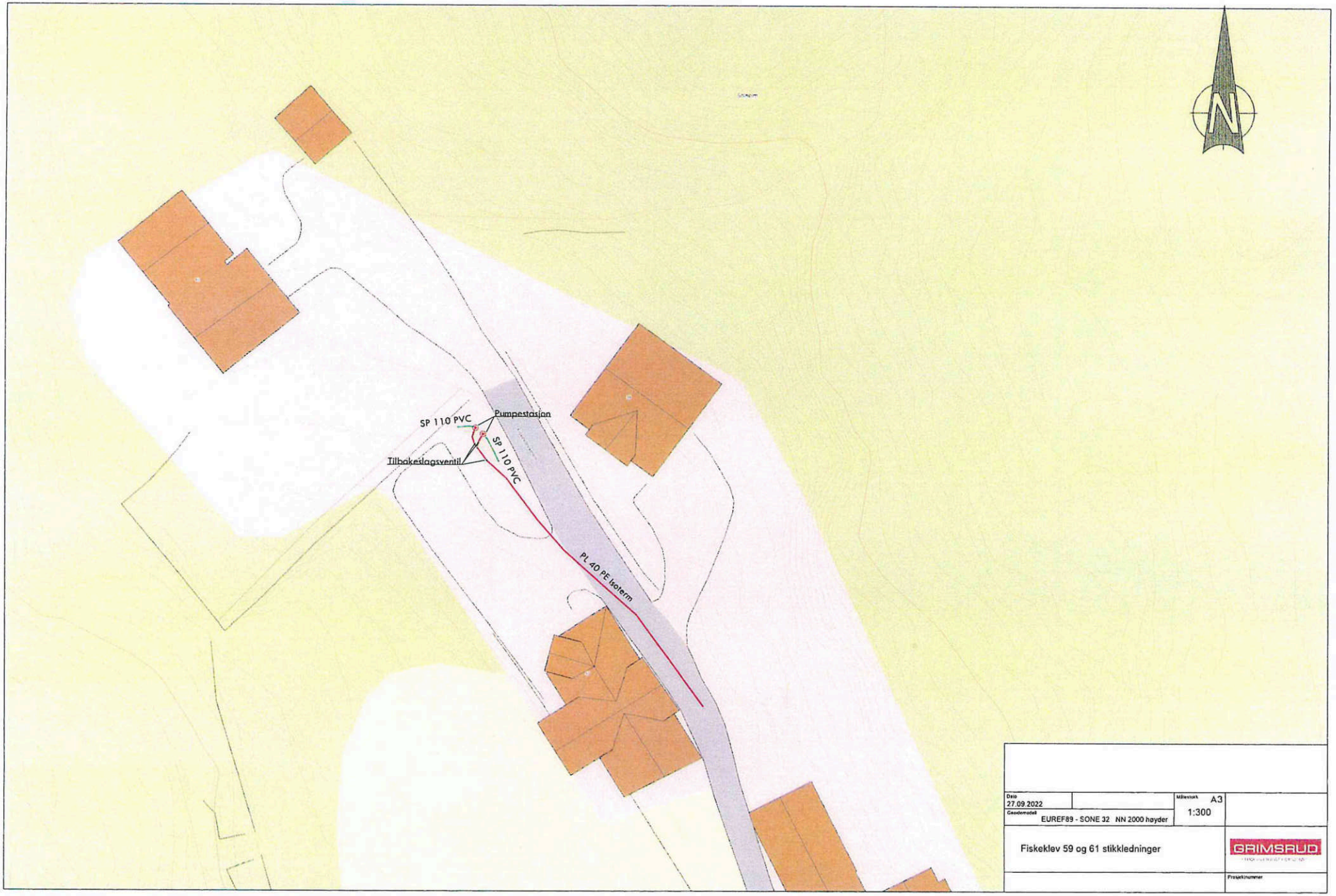
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
1	14/6-22	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	168	42				3001 Halden	Fiskeklevveien 61	1769	Halden

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	Vanntilførsels- og avløpsanlegg (stikkledning)	1	Leif Grimsrud AS 832 516 902	☐	☑ 14/6-22	☐	☐	☑
UTF	Vanntilførsels- og avløpsanlegg (stikkledning)	1	Leif Grimsrud AS 832 516 902	☐	☐	☐	☑ 21/10-22	☑
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐



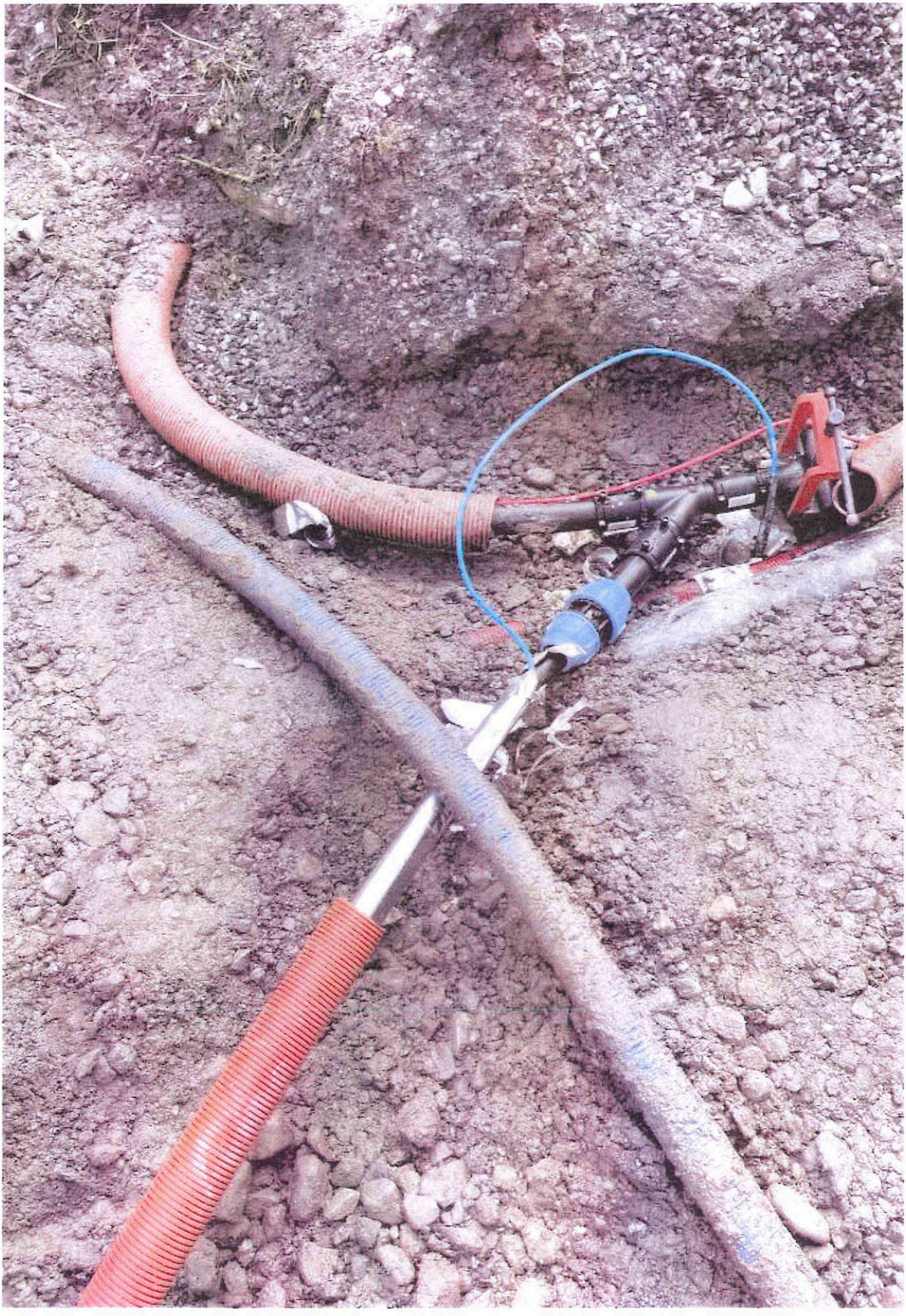
Dato: 27.09.2022		Målestokk: 1:300	A3
Geodemodell: EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder			
Fiskeklev 59 og 61 stikkledninger			GRIMSRUD
			Prosektnummer











HALDEN KOMMUNE

Leif Grimsrud AS
Svinesundsveien 334
1788 HALDEN

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2022/5814 - 4	Eileen Jahren Jordan-Nilsen 47 47 61 21	31.10.2022

Ferdigattest - 168/165, Fiskeklevveien 59

Ferdigattesten gis etter søknad datert 21.10.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for VA-anlegg.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN	168	165		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 06.07.2022

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Husnummer
Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88988

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

Eileen Jahren Jordan-Nilsen
saksbehandler/rådgiver
Byggesak

Godkjent av:Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Kopi til:

Steinar Holt	Fiskeklevveien 59	1769	Halden	Ufordelt/sendt tilbake til arkiv
Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Mona Bech				Økonomi
Mona Øraas				Geodata
Siri Lindberg				Økonomi
Marit Nilsen				Kommunalteknikk
Willy Elders				Miljø og landbruk

Hei!

Innmålinger er ok.

Tilkoblinger blir ikke synet på trykkavløp.

Mvh Tony

Sendt fra E-post for Windows

Fra: Eileen Jahren Jordan-Nilsen
Sendt: mandag 24. oktober 2022 kl. 12:04
Til: Tony Raymond Paulsen
Emne: Søknad om ferdigattest

Hei Tony,

Jeg har fått inn søknad om ferdigattest for Fiskeklevveien 61 og Fiskeklevveien 59:
https://prod01.elementscloud.no/elements/rm/959159092_PROD-959159092/#nav=/locator/registryEntries/174057

https://prod01.elementscloud.no/elements/rm/959159092_PROD-959159092/#nav=/locator/registryEntries/174049

Er alt ok ift. syning og innmåling?

Med vennlig hilsen
Eileen Jahren Jordan-Nilsen
Rådgiver
Byggesak
Halden kommune
(+47) 94 00 87 72
www.halden.kommune.no
facebook.com/halden.kommune

HALDEN
KOMMUNE

Halden kommune

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 168/165

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
BYMV7653	20213458	HALDEN, 27.04.2021

Tilknytningsplikt for avløp - 168/165

Varsel om tilkobling til offentlig avløp

Halden kommune har vedtatt at eiendommer som befinner seg innenfor grensen til offentlige kloakerte områder skal tilkobles kommunens avløpsnett. På denne måten vil eksisterende forurensning bli redusert og miljøkvaliteten vil bedres. Halden kommune kan ikke se at din eiendom 168/165 betaler kommunalt avløpsgebyr, og antar da at eiendommen ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Din eiendom, 168/165 ligger innenfor denne grensen, og som eier av eiendommen varsles De herved om at kommunen vurderer å gi pålegg om tilkobling til offentlig avløp med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2, jf. forurensningsloven § 23. For at pålegg skal unngås må eiendommen være dokumentert tilkoblet kommunens avløpsnett innen 30.07.2021.

Det kan forekomme at en eiendom har utført denne tilkoblingen uten at kommunen har registrert dette. Det er da nødvendig at kommunen kontaktes for å få registrert dette.

I den forbindelse må den private stikkledningen fra Deres eiendom separeres og tilkobles kommunes separatsystem. Det vil si at det skal legges separate ledninger for spill- og overvann. Spillvannledningen skal ta i mot vann fra dusj, WC, vaskemaskin, oppvask, sluk osv. mens overvannsledningen tar imot tak- og drensvann. Også når det utføres omkobling og blending av septik skal avløpsledningene separeres. I ditt tilfelle vil det nok bare bli spillvann som tilkobles kommunens spillvannledning mens overvann tas fortsatt hånd om på egen grunn.

Hvis De har et privat avløpsanlegg, gjelder følgende:

•Anlegg etablert 1972 og senere: Utslippstillatelse blir trukket tilbake i henhold til«forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Halden kommune»Utslippstillatelsen kan allikevel bestå inntil kommunen gir pålegg om opprydding. Men anlegg som er nyere enn 10 år kan beholdes til 10 års perioden er utløpt.

•Anlegg etablert før 1972: Anlegget er erklært ulovlig gjennom lokal forskrift som gjelder inntil kommunen gir pålegg om opprydding.

Omlegging av utvendig VA-anlegg er et søknadspliktig tiltak etterplan- og bygningslovens § 20-1. Søknaden skal forestås av en ansvarlig søker, dvs. et godkjent foretak (rørlegger, maskinentreprenør el.l.) Ansvarlig søker skal være ansvarlig for at fullstendig søknad sendes inn til kommunen, gjennomføring av arbeidene, samt søknad om ferdigattest når tiltaket er utført.

Halden kommune har en tilskuddsordning vedrørende tilkobling av avløpsledninger til kommunalt nett (se vedlegg).

Videre er det store fordeler med å være tilkoblet kommunalt anlegg fremfor privat renseanlegg. Men hvis det ikke lar seg gjøre å komme under kostnadsgrensen, vil man kunne velge mellom nytt/oppgradert privat avløpsanlegg eller tilkobling til offentlig avløp.

Kontakt en entreprenør/rørlegger. Entreprenør skal ferdigmelde arbeidet til Halden kommune når dette er utført gjennom Powel Entreprenørportal. Ved ferdigmelding av utført arbeidet **skal** rørlegger bruke denne referansekoden:

BYMV7653

Skulle De ha noen spørsmål, kan De ta kontakt ved å sende e-post: sten.wictor.larsen@halden.kommune.no eller å ringe telefonnummer 48 49 15 46.

Sten Wictor Larsen

Sten Wictor Larsen
Saksbehandler

Halden kommune

Vedlegg

Tilskuddsordning for private VA-anlegg endret 05.04.2017.pdf

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
168/165	HOLT STEINAR	FISKEKLEVVEIEN 59	1769	HALDEN
168/165	HOLT MONICA JEANETT	FISKEKLEVVEIEN 59	1769	HALDEN

Tilskuddsordning for private vann- og avløpsanlegg.

Tilskuddsordningen gjelder for boligeiendommer med private vann- og avløpsanlegg som tilknyttes kommunens vann- og avløpsanlegg enten direkte eller via privat felles ledning.

Det er satt en øvre kostnadsgrense for anleggsarbeidene til privat stikkledning som tilsvarer kostnaden til å bygge et privat avløpsrenseanlegg/minirenseanlegg.

For tilknytning av eksisterende boliger til offentlig vann- og avløpsnett, kan kommunen gi tilskudd til stikkledninger. Tilskuddsordningen gjelder også for nybygg som tilknyttes kommunens vann- og avløpsanlegg.
Tilskuddsordningen gjelder ikke når det kun tilknyttes vann.

Det gis tilskudd til en ledning kun èn gang. Det vil si at eiendommer som av ulike årsaker ikke er med på ledningen fra start ikke får tilskudd ved tilkobling senere. For tilkoblinger til tilskuddsledninger på et senere tidspunkt kan det gis tilskudd på vanlig måte dersom kostnadene overskrider kr. 100.000,- fra eiendom frem til tilskuddsledning. Anleggsbidrag inngår ikke i kostnader som omfattes av tilskuddsordningen.

Hva kreves for å motta tilskuddet:

1. Kommunalt tilskudd gis med forbehold om nødvendig budsjettdekning. Søknader om tilskudd behandles i den rekkefølge søknadene er journalført i kommunen.
2. Det innvilges ikke tilskudd for tiltak som er påbegynt eller fullført ved innsending av søknad.
3. Gjennomføring av ledningsanlegg må skje etter bestemmelsene om søknad for tiltak i plan- og bygningsloven, og søknad om sanitærabonnement i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.
4. Tilskuddet faller bort dersom ledningsanlegget ikke er gjennomført, og anleggsregnskap levert kommunen innen 24 måneder etter at tilskuddet ble innvilget. Annet kan avtales med kommunen.
5. Utbetaling av tilskudd skjer på grunnlag av anleggsregnskap tilsendt kommunen. Regnskapet skal bare omfatte kostnader til ledningsarbeider fra offentlig nett eller eksisterende stikkledning og fram til husvegg. Innvendige arbeider i bebyggelse skal ikke medtas. Pumper medtas, men kostnader til elektriker kan ikke medtas. Regnskapet kan bare omfatte fakturaer fra mva-registrerte virksomheter. Egeninnsats , tilknytningsgebyr, kommunale saksbehandlingsgebyr, tinglysingsgebyr etc. kan ikke tas med i regnskapet.
6. Utbetalingen skjer senest 4 uker etter at anleggsregnskap, innmålingskoordinater på kof-fil for ledningstrasè (x, y, og z målt ved kummer, retningsendringer m.m) og kopi av ferdigattest er mottatt.
7. Et privat ledningsanlegg er tilskuddsberettiget hvis kommunen har godkjent søknaden, og regnskapet viser at kostnadene for den enkelte abonnent er større enn kr 100.000,- for tilknytning vann og avløp.
8. Tilskudd beregnes på grunnlag av fordelte regnskapsmessige kostnader fratrukket summen av beløpsgrenser for alle abonnenter (kr. 100.000,- pr. abonnent), beskrevet i pkt. 7. Av denne differansekostnaden ytes kommunalt tilskudd begrenset oppad til kr 95 000,- pr. abonnement for vann og avløp.
9. Tilskudd gis under forutsetning om at kommunen formelt blir andelseier (med andel lik tilskuddets andel av totalkostnaden), men at tilskuddsmottakerne påtar seg det hele og fulle ansvar for drift og vedlikehold og mulig erstatningskrav. En forutsetning for tilskudd er videre at rimeligste løsningen er valgt, fellesløsningen med evt. naboer er valgt og evt. nye abonnenter skal gis mulighet for å inngå som andelseier på linje med de øvrige, så fremt dette kapasitetsmessig er mulig. Det skal i slike tilfeller inngås særskilt eller ny avtale mellom aktuelle andelseiere. Ved tilknytning av nye abonnenter skal kommunen ikke motta refusjoner tilsvarende sin andel. Kommunen vil som andelseier kunne pålegge nye abonnenter å koble seg til ledningsanlegget.

10. Tilskuddet kan kun benyttes til den type tiltak det er gitt tilsagn om.

Hvis rimeligste pristilbud for en abonnent viser at kostnadene overstiger kr 195 000 inklusiv tilskudd, er det frivillig å velge mellom tilknytning til kommunal ledning eller valg av minirenseanlegg/privat avløpsrenseanlegg.

Skriftlig søknad sendes til Halden kommune, postboks 150, 1751 Halden. Det er ikke utarbeidet søknadskjema for tilskudd.
En komplett søknad om tilskudd omfatter følgende:

- Beskrivelse av anlegget med kartfestet ledningstrasé, ledningsdimensjoner, rørkvaliteter og teknisk utførelse av grøfter mv.
- Oversikt over antall abonnenter som skal tilknyttes stikkledningen, og evt. framtidige tilknytninger til denne. Kostnadsoversikt for fremtidige tilkoblinger.
- Kostnadsoverslag og opplegg for fordeling av kostnadene mellom partene.
- Oversikt over ansvarlig kontaktperson (navn, adresse, tlf, e-post) for ledningsanlegget, som skal framlegge regnskap for arbeidene, og motta tilskuddet.
- Dokumentasjon av minst 3 anbud fra forskjellige bedrifter.
- Redegjørelse for fellesløsning. Viktig å argumentere dersom fellesløsning ikke er brukt.

Halden kommune

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 168/165

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
BYMV7653	20213458	HALDEN, 02.02.2022

Tilknytningsplikt for avløp–168/165

Varsel og vedtak om pålegg om tilkobling til offentlig avløp

Halden kommune har vedtatt at eiendommer som befinner seg innenfor grensen til offentlige kloakerte områder skal tilkobles kommunens avløpsnett. På denne måten vil eksisterende forurensning bli redusert og miljøkvaliteten vil bedres. Halden kommune kan ikke se at din eiendom betaler kommunalt avløpsgebyr, og antar da at eiendommen ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Din eiendom, ligger innenfor denne grensen, og som eier av eiendommen pålegges De tilkobling til offentlig avløp med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2, jf. forurensningsloven § 23. Frist for å etterkomme pålegget er 02.05.2022

I den forbindelse må den private stikkledningen fra Deres eiendom separeres og tilkobles kommunes separatsystem. Det vil si at det skal legges separate ledninger for spill- og overvann. Spillvannledningen skal ta i mot vann fra dusj, WC, vaskemaskin, oppvask, sluk osv. mens overvannsledningen tar imot tak- og drensvann. Også når det utføres omkobling og blending av septik skal avløpsledningene separeres. I ditt tilfelle vil det nok bare bli spillvann som tilkobles kommunens spillvannledning mens overvann tas fortsatt hånd om på egen grunn.

Omlegging av utvendig VA-anlegg er et søknadspliktig tiltak etterplan- og bygningslovens § 20-1. Søknaden skal forestås av en ansvarlig søker, dvs. et godkjent foretak (rørlegger, maskinentreprenør el.l.) Ansvarlig søker skal være ansvarlig for at fullstendig søknad sendes inn til kommunen, gjennomføring av arbeidene, samt søknad om ferdigattest når tiltaket er utført.

Halden kommune har en tilskuddsordning vedrørende tilkobling av avløpsledninger til kommunalt nett (se kommunens nettside).

Hovedutvalg for bygg, teknisk, landbruk og miljø fattet i sak 2015/64 og kommunestyret i sak 2015/143 vedtak om oppfølging av pålegg om tilkobling til kommunal avløpsledning og separering av stikkledning avløp i form av iverksetting av tiltakene etter forurensningslovens § 74.

Kommunen kan etter forurensingsloven § 74 sørge for iverksetting av tiltakene når det er gitt pålegg som ikke er etterkommet.

Halden kommune varsler herved vedtak om iverksetting av tiltak dersom ovennevnte ikke er på plass innen 02.05.2022. Dette hjemles i forurensningslovens § 74. Utgifter ved gjennomføring av tiltaket vil kommunen i h.h.t. forurensningslovens § 76 kreve dekket av eiendommens eier.

I h.h.t. forvaltningsloven §16 gis det anledning til å uttale seg i saken. Frist for uttalelse settes til 14 dager etter mottak av brev.

Dette vedtak kan påklages i h.h.t forvaltningslovens § 28. Klagefrist er 3 uker fra dette brev er mottatt. En eventuell klage sendes: Halden kommune, Kommunalteknikk- VA, Postboks 150, 1751 Halden.

Kontakt en entreprenør/rørlegger ,Entreprenør skal ferdigmelde arbeidet til Halden kommune når dette er utført gjennom Powel Entreprenørportal. Ved ferdigmelding av utført arbeidet **skal** rørlegger bruke denne referansekoden:

BYMV7653

Hvis De skulle ha noen spørsmål, kan De ta kontakt ved å sende e-post til: sten.wictor.larsen@halden.kommune.no eller ringe 48 49 15 46.

Med hilsen

Sten Wictor Larsen
Halden kommune

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
168/165	HOLT STEINAR	FISKEKLEVVEIEN 59	1769	HALDEN
168/165	HOLT MONICA JEANETT	FISKEKLEVVEIEN 59	1769	HALDEN

Personalia:

Navn: Petter Blyverket
Adresse:
Postnr:
Poststed:
Kommentarer: Vil informere kunder om våre løsninger og bistå de i prosessen.

Bestilling av innsyn:

Sak	Tittel	Dokumentnummer
2021/3458	168/165 - FISKEKLEVVEIEN 59 - Pålegg - tilknytningsplikt for avløp	2
2022/3046	213/43 - BUERSKOGEN 3 - Varsel om pålegg - tilknytningsplikt for avløp	1
2022/3047	36/1/7 - INGEN ADRESSE - Varsel om pålegg - tilknytningsplikt for avløp	1
2022/3048	200/21 - HOLTEGRENDA 1 - Varsel om pålegg - tilknytningsplikt for avløp	1
2022/3049	207/9 - FRANTZEBAKKEN 8 - Varsel om pålegg - tilknytningsplikt for avløp	1
2022/3067	200/23 - IDDEFJORDSVEIEN 478 - Pålegg - tilknytningsplikt for avløp	1
2022/3721	233/8 - KORNSJØVEIEN 1008 - Varsel om pålegg - utbedring av avløpsledning	1

Halden kommune

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 168/165

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
BYMV7653	20213458	HALDEN, 08.01.2024

GNR/BNR 168/165 – Tilknytningsplikt for avløp

Avsluttet pålegg.

Halden Kommune har mottatt nødvendig informasjon som viser at eiendommens avløpssystem er ferdigstilt. Vi avslutter derfor påleggssaken. Vi svarer gjerne på spørsmål på telefon: 004795819957 eller du kan sende e-post til : kawa.sadeq@halden.kommune.no.

BYMV7653

Med hilsen

Kawa Sadeq

Ingeniør-VA kommunalteknikk

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
168/165	HOLT STEINAR	FISKEKLEVVEIEN 59	1769	HALDEN
168/165	HOLT MONICA JEANETT	FISKEKLEVVEIEN 59	1769	HALDEN

Halden kommune

Byggesak

BJAR ARKITEKTER AS
Bjølstad Brygge Verkstedveien 4
1671 KRÅKERØY

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2019/5547-2	168/0165	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	28.01.2020

FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter søknad datert 29.10.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Ferdigattest er gitt for gjenoppbygging av bolig.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN	168	0165		

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 24.09.2001, saksnr: 182-B/01.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

Husnummer
Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

Klageadgang
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen fortrinnsvis på e-post postmottak@halden.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Halden kommune, pb. 150, 1751 Halden.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er Fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Kopi til:

Mona Bech				Økonomi og plan
Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Ludvig Birger Moksness	Pettersand 32 G	1614	Fredrikstad	
Mona Øraas				Geodata
Siri Lindberg				Økonomi og plan
Marit Nilsen				Kommunalteknikk
Willy Elders				Miljø og landbruk
Per Olaussen				Renovasjon

HALDEN KOMMUNE

Leif Grimsrud AS
Svinesundsveien 334
1788 HALDEN

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2022/5814 - 4	Eileen Jahren Jordan-Nilsen 47 47 61 21	31.10.2022

Ferdigattest - 168/165, Fiskeklevveien 59

Ferdigattesten gis etter søknad datert 21.10.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for VA-anlegg.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN	168	165		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 06.07.2022

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Husnummer
Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88988

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

Eileen Jahren Jordan-Nilsen
saksbehandler/rådgiver
Byggesak

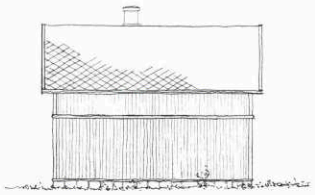
Godkjent av:Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Kopi til:

Steinar Holt	Fiskeklevveien 59	1769	Halden	Ufordelt/sendt tilbake til arkiv
Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Mona Bech				Økonomi
Mona Øraas				Geodata
Siri Lindberg				Økonomi
Marit Nilsen				Kommunalteknikk
Willy Elders				Miljø og landbruk



FASADE SØR-VEST



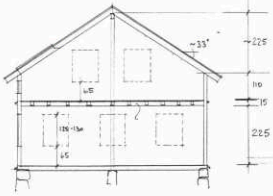
FASADE NORD-ØST



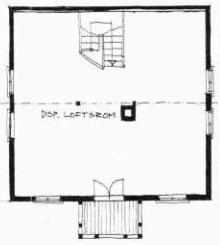
FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-VEST



SKJEMATISK SNITT

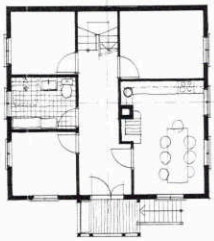


PLAN 2. ETG.

GODKJENT 24/9 -2001
Halden Kommune, Byggesakseksjonen

735

736



PLAN 1. ETG.

VEDLEGG D&

18.02.93 R.B.

NYBYGG
FISKEKLEV
PLANER, FASADER

MÅLESTOKK 1:100

LUDVIG MOESNESS
FISKEKLEV
HOVSVEI 104
1750 HALDEN

PERSONENR. TEGN NR.
07-04 01

SIV. ARK. MNAL
BJØLSTAD BERGGE
AS/M VEAGERØY
TLF. 31 54 02 / 61

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

Skatteetaten

Dato
01.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM ERIK MYHRE
FUGLESANGEN 15 H0101
1792 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 168 Bnr 165 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 699 578
Som sekundærbolig:	kr 2 798 310

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nina Thorstensen

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 22. september 2025 12:13
Til: Nina Thorstensen
Emne: Svar: Forespørsel om bekreftelse på siste elektriske tilsyn, Fiskeklevveien 59, 168/165/0/0 i Halden kommune. (gjelder saksnummer 5488270)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Steinar Holt
Anleggsadresse: Fiskeklevveien 59, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992908824104

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Til informasjon
Elvia Min side finnerkunden Mitt eltilsyn, en enkel selvbetjeningsløsning der kunden selv kan gjøre oppslag på siste eltilsyn for ditt elektriske anlegg.
1. Gå til Elvia Min side.
2. Logg inn med BankID.
3. Åpne Mitt eltilsyn.
4. Søk opp din adresse/anlegg, velg det anlegget du ønsker informasjon om og se dato og resultat for siste eltilsyn. Finnes det ingen tilsynsrapport på anlegget, er det mer enn 25 år siden sist eltilsyn ble gjennomført.
5. Last ned tilsynsrapport og skriv ut om du vil legge ved i salgsdokumentene.

Hva inneholder et tilsynsoppslag?

Dato for sist gjennomførte tilsyn
Eventuelle merknader som ble registrert da
Status/resultat (lukket betyr at avviket er utbedret)

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

22. september 2025 kl. 10:12 skrev Nina Thorstensen:

Hei,

Vi har fått i oppdrag å selge Fiskeklevveien 59, 168/165/0/0 i Halden kommune, tilhørende Holt.

Vi tillater oss å spørre om det foreligger pålegg om utbedring av det elektriske anlegget.

Dersom det foreligger pålegg om utbedring, ber vi om å motta en oversikt over feil/mangler snarest mulig.

Fiskeklevveien 59

Nabolaget Hov - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	7 min 3.1 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	7 min 3.6 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	12 min 5.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	7 min 3.1 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	11 min 5 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	11 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovsveien Linje 301	11 min 0.9 km
Halden stasjon Linje RE20	9 min 4.5 km

BARNEHAGER

Hovsveien Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	21 min 1.7 km
Festningsgata Menighets barnehage ... 32 barn	8 min 4 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Risum	8 min
Kiwi Risum	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tista Senter	10 min
Apotek 1 Ørnen Halden	9 min
Halden Vinmonopol	10 min

SPORT

Folkvang skole	6 min
Risum ungdomsskole	7 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	10 min
Nivå Trening	10 min

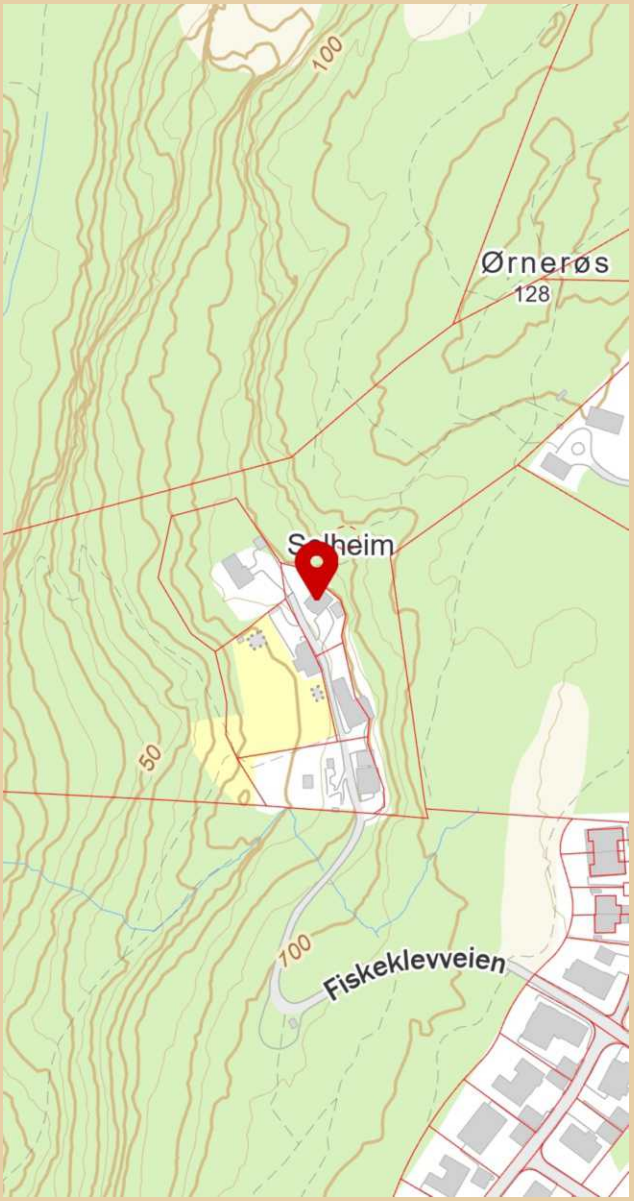
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fiskeklevveien 59, 1769 Halden
Gnr. 168, Bnr. 165, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250105

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

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

E-post: kim.myhre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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