PRIVATMEGLEREN
HALDEN

HARESTIEN 6

Vedlegg

Egenerklæring selger

Tilstandsrapport takstmann

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok med servitutter evnt festekontrakter

Grunnerierbrev

Informasjon fra Halden kommune med evnt tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse, rapport takstmann

Dokumenter fra selger m.m.

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolahsprofil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Halden	Oppdragsnr.	147260100
Addresse	Harestien 6		
Postnr.	1793	Sted	TISTEDAL
Selgers navn	Olav A D Ferronha		
Selgers navn	Malin Tveter Aronsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KNIF TRYGGHET

Polise/avtalenr.:

699621

Våtrom

Initialer selger:
O A
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Våtrom i underetasje har ikke nok fall mot sluk iht dagens standard.Våtrom i 1. etasje har ikke nok fall mot sluk iht dagens standard og noe sprekker i fug.Våtrom i 2. etasje har ikke nok fall mot sluk iht dagens standard

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør opplegg trykkvann og avløp.Støp av gulv.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Membran og flislegging.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Varme og Bad VVS Innstallatøren (Har fakturaer, men de er ikke spesifiserte/beskrivende)Murerfirma Rolf E Solberg. (Har faktura som er spesifisert)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad i 2. etasje: Påført primer, smøremembran, fiberfilt, smøremebran og mansjetter i alle gjennomføringer. (Megaflis Megaflex) Alt utført i henhold til produsentens fremgangsmåte.Bad i underetasje: Samme som over men benyttet Weber tec 822.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt av avløpsrør i huset inkludert sluk er skiftet fra soil til plast.Utførende virksomhet VVS Innstallatøren.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt nye varmekabler i alle bad og alt av det elektriske er skiftet inkludert uttak.

Initialer selger:
O A
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer, sluttkontroller, ordredokumentasjon.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av avløpsrør er byttet fra gamle soil rør til plastikk, helt ut til veien. Innvendig i forbindelse med modernisering, utvendig i forbindelse med separering av stikkledninger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdig attest i forbindelse med separering av stikkledninger.Fakturaer for innevendige arbeider fra VVS Innstallatøren. (Men de er uspesifiserte)

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

Initialer selger:
O A
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En sprekk i muren ute, kjenner ikke til om det er skjeve gulv.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vinduer i underetasje til rømingsvinduer, byttet vinduer i første etasje, byttet vinduer i andre etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ufaglært.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med separaring av stikkledninger ble det påmontert en vegg med knotteplast inn mot mur.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mt Fresh Entreprenør AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagd 50mm spalte mot yttervegg for F-dry rotoravfukter rundt bygget innevending etter anbefalning fra F-tech AS rom i rom løsning. Kledd utforing med gips, lagt pergo x-treme fuktsperre i gulv, varmematter fra VERIA (100W pr m2) med integrert isolasjon

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Lagd soverom , bad og vaskerom. Avløp og trykkvann o.l VVS Innstalatøren.Elektrisk innstalasjon: Elektrikertjenesten.Lagd avfukterspalte, gips, laminat etc er utført av undertegnende.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1. og 2. etasje ble utført ca 2014-16 da ble alt gammelt fjernes og nytt montert. Alle kabler, stikk og sikringer vern etc. Underetasjen ble etablert og alle stikk kabler, spotter etc ble etablert/byttet.Byttet inntaksikringer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer og sluttkontroller og ordredokumentasjon.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

For Elvia: Rejlers Elsikkerhet AS Sakkyndig selskap

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasadeendring i forbindelse med etablering av soverom i underetasje.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er en tomannsbolig og andre etasje er utleiedel med eget nummer.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er godkjent,

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe edderkopper av og til, men det er sjeldent det forekommer.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse for huset og ferdigattest etter omgjøring av underetasje.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.10.2026

Signert av *Olav A D Ferronha*

Signert av *Malin Tveter Aronsen*

Initialer selger:
O A
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Harestien 6 , 1793 TISTEDAL

HALDEN kommune

gnr. 165, bnr. 25, fnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1088 **Eiendomsverdi ref nr:** VB1675

Foretak: TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS

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

Takstmann & Byggmester Pedersen As

Takst, bygg og eiendomstjenester



Rapportansvarlig

Torstein Pedersen

Torstein Haakenstad Pedersen

post@takst-bmp.no

928 59 490

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med kjeller, to boligetasjer og uinnredet loft. Boligen er opprinnelig fra 1956 og er oppgradert i flere perioder. Det er blant annet utført innvendige rehabiliteringsarbeider i 1. etasje, rehabilitering av bad i 2. etasje, arbeider med vann- og avløpsledninger, samt bruksendring og omfattende innredning av kjeller med bad og vaskerom.

Kjelleren er oppgradert med frittstående innvendige veggkonstruksjoner og fuktstyrt avfuktingsløsning mot grunnmur. Løsningen er avhengig av oppfølging og av at drenering, terrengforhold og avfuktingsanlegg fungerer som forutsatt. Dreneringen er av ukjent alder og ikke dokumentert fornyet rundt hele boligen.

Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og oppfølging, særlig knyttet til våtrom, tak, yttervegger, vinduer, terrasser, terreng og enkelte tekniske installasjoner.
Våtrommene i 1. og 2. etasje har flere avvik knyttet til blant annet fallforhold, overflater og tetting ved gjennomføringer.
Bad og vaskerom i kjeller er nyere, men har også enkelte avvik.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein. Det er ukjent alder på tekkingen, men ut fra undersøkelse under steinen vurderes den som eldre. Det antas å være asfaltbelegg mot undertak (diffusjonstett) med tynne sløyfer og lekter under steinen. Det er opplyst av eier at det er utført en "takfornying" av overflater på tekkingen.

Det er svært begrenset tilgang til taket. Kun besiktiget fra bakkenivå og med stige i takfot fra terrasse i 2. etasje.
Fremlagt prosjektbeskrivelse opplyser at det ble utført takfornying/overflatebehandling av tekkingen i 2024–2025.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med plassbygget sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Tilgang til loft via egen trappegang.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Eier opplyser at det er utført fasadevask av Morten Fixit As i 2024-2025.

Fremlagt prosjektbeskrivelse og bildedokumentasjon viser at vegger i 1. etasje ble rehabilitert i 2014–2015, med isolering av bindingsverk og tilleggsutforing på om lag 50 mm. Samlet isolasjonstykkelse er opplyst til om lag 150 mm, med dampsperre på innvendig side. Opplysningene gjelder rehabiliterte deler av 1. etasje. Konstruksjonsoppbyggingen i øvrige vegger kan ikke verifiseres uten inngrep.
Vinduer i boligen er i stor grad oppgradert, men noen eldre vinduer gjenstår. Det er vinduer i malt trevirke med 2-lags isolerglass, samt PVC-vinduer i kjelleren.
Det er registrert enkeltstående vinduer i 1. etasje med 1+1 glass (ikke isolerglass).

Fremlagt prosjektbeskrivelse opplyser at vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2014–2015, og at vinduer i 2. etasje ble skiftet i 2025–2026. Det er opplyst benyttet Natre 2-lags isolerglass med aluminiumsprofiler.

Merk: Hovedsakelig er funksjonene testet og vurdert som tilfredsstillende, men det er registrert mindre nedsettelser og behov for vedlikehold/justeringer ved stort toppsvingt vindu i stue i 1. etasje og kjøkkenvindu i 2. etasje.
Hoveddør i malt trekarm med sporfrest, isolert dørblad.
Balkongdører med 3-lags isolerglass.

Det er terrasser på understøttende konstruksjon for 1. etasje og 2. etasje. Terrassebordene har spalte for avrenning mellom bordene. Rekkverkene er utført i trekonstruksjon, med liggende spiler og avrundet toppbord.
Under terrassen i 1. etasje er det en lukket trekonstruksjon. Denne er kledd med kledningsbord, og det er ikke tilgang til å undersøke forholdene inni konstruksjonen eller hva den eventuelt inneholder. Eier opplyser at konstruksjonen har stått slik siden før de overtok boligen, og antar at dette har vært en utebod eller lignende.

INNVENDIG Gå til side

Gulv mot grunn i kjeller er av betong. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er utført stikkprøvekontroll med krysslaser for å måle planavvik.

Det er registrert lokale ujevnheter, svanker og forhøyninger, samt knirk i gulv.

Eier opplyser at det ved arbeider i 1. etasje i 2014-2015 ble lagt nytt undergulv av 22 mm sponplater og isolert i gulv- og himlingskonstruksjoner mot tilstøtende etasje. Opplysningene er ikke verifisert uten inngrep i konstruksjonen.
Boligen ligger ifølge temakart fra NGU i et område med høy aktsomhet for radon.

Kjeller er innredet med rom for varig opphold. Det er laminat på gulv, fliser på våtrom og malte plater på vegger og himlinger.
Det er opplyst og dokumentert at det ved oppussingen i 2019–2020 ble etablert en rom-i-rom-løsning mot eksisterende kjellermurer. Det er etablert frittstående bindingsverk med ca. 50 mm luftspalte mot grunnmur. Veggene er ikke isolert direkte mot grunnmuren. Luftspalten er tilknyttet et fuktstyrt avfuktingsanlegg plassert på

Beskrivelse av eiendommen

vaskerommet. Løsningen er etablert for å kontrollere fuktforholdene i luftspalten mot grunnmur. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert ved befaringen.

Hulltaking/fuktsøk
Det er boret hull mot påforet konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy med pigger i bunnsvill. Det ble ved aktuell stikkprøvekontroll ikke registrert forhøyede fuktverdier. Måleresultat var 10,2–10,3 vekt%.
Kontrollen er begrenset til de undersøkte punktene, og kan ikke garantere andre verdier i andre områder.

Det tretrapper i boligen. En nyere trapp mellom 1. etasje og kjeller, mens øvrige trapper er fra byggetiden. Normale utførelser for sine tidsperioder.

1. etasje:
GULV - Laminat, flis.
VEGGER - Flis, malte plater.
HIMLING - Malte plater.

2. etasje:
GULV - Laminat, flis.
VEGGER - Malte plater/tapet
HIMLING - Malte plater, strekt tak.

Kjeller:
GULV - Laminat, flis.
VEGG - Flis, malte plater.
HIMLING - Malte plater.

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

OPPVARMING
Luft til luft varmepumpe, lukket vedovn 2. etasje, elektriske varmekabler våtrom, varmematter kjeller, øvrige elektriske ovner. Eier opplyser at det ble montert varmefolie i gang i 1. etasje i forbindelse med rehabiliteringen i 2014-2015.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad
Det er tilgang til badet i kjelleren via gang. I forlengelsen av badet ligger vaskerommet. Opplyst av eier at badet er fra 2020, med gjeldende forskrift TEK17.

Eier opplyser i egenerklæringen at rørarbeider og støp er utført av faglærte, mens membran- og flisarbeider i de rehabiliterte våtrommene er utført som egeninnsats.
Det foreligger ferdigattest datert 14.11.2022 for søknadspliktig bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjent tegningsgrunnlag omfatter bad og teknisk/vaskerom.
Det er i tillegg fremlagt bildedokumentasjon fra arbeidene i 2020. Bildene viser deler av oppbyggingen, herunder arbeider med gulv, vegger, rørføringer, påført sjikt på gulv og vegger, flislegging og ferdigstillelse av rommene.
Bildedokumentasjonen viser deler av oppbyggingen, men gir ikke grunnlag for å etterprøve utførelsen ved alle sluk, rørgjennomføringer, overganger og membransjikt. Utførelsen av slike skjulte detaljløsninger kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.
Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak.

Merk:
Det er registrert noe utførelsesavvik med grove flisfuger og enkelte ujevnheter, uten at dette er vurdert som avvik som gir forhøyet tilstandsgrad.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjsonen, og gulvet for øvrig er flatere med ledefall mot sluk. Varmekilden er ikke funksjonstestet, annet enn at den var påslått ved befaring.

Merk:
Det er flere områder med hulromslyd på gulvet, uten at det er registrert oppsprekkinger i fliser eller andre skader som følge av dette. Med hulromslyd menes hul lyd som kan skyldes manglende limfeste mot undergulv.
Smøremembran på gulv, smøremembran på vegg. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm, og døren ligger ca. 60 mm over gulvet.
Våtrommet er utstyrt med innredning bestående av to nedfelte servanter, veggskap og speilskap, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Baderomsvifte i rommet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er murte konstruksjoner bak platene på veggene, noe som gjør hulboring lite hensiktsmessig.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Det er tilgang til vaskerommet fra badet. Det er dør mellom rommene, men opplyst av eier og vurdert som at våtrommene er bygget som ett.
Det foreligger ferdigattest datert 14.11.2022 for søknadspliktig bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjent tegningsgrunnlag omfatter bad og teknisk/vaskerom.
Det er i tillegg fremlagt bildedokumentasjon fra arbeidene i 2020. Bildene viser deler av oppbyggingen, herunder arbeider med gulv, vegger, rørføringer, påført sjikt på gulv og vegger, flislegging og ferdigstillelse av rommene.
Bildedokumentasjonen viser deler av oppbyggingen, men gir ikke grunnlag for å etterprøve utførelsen ved alle sluk, rørgjennomføringer, overganger og membransjikt. Utførelsen av slike skjulte detaljløsninger kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.
Det er sokkelflis på nedre del av veggene, og malte plater for øvrig. Himlingen består av malte plater.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ledefall mot sluket i rommet, samt lekkasjesikring ved oppkant mot døren til badet som er tilstøtende dette rommet.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og nedre del av vegg. Det er plastsluk, hvor det observeres tegn til at slukmansjetten er klemt i sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm, med terskel som ligger 60 mm over gulvet mot døren til tilstøtende bad.
Det er innredning med benkeskap (underskap) og servant med kran. Det er opplegg for, og tilkoblet, oppvaskemaskin samt tørketrommel i rommet. Det er montert et avfuktingssystem mot

Beskrivelse av eiendommen

vegg, med avtrekk.
Vaskerommet har ikke eget ordinært avtrekk for ventilering av rommet.
Det er montert et fuktstyrt avfuktingsanlegg mot yttervegg/grunnmur. Anlegget er knyttet til luftspalten bak den innvendige veggkonstruksjonen og leder fuktig luft ut av bygningen ved forhøyet luftfuktighet. Løsningen er etablert for å kontrollere fuktforholdene i konstruksjonen mot grunnmuren, og erstatter ikke ventilasjon av selve vaskerommet.
Avtrekk finnes i tilstøtende bad. Ved lukket dør vil vaskerommet ikke ha tilstrekkelig avtrekk. Det er heller ikke registrert tilluft til rommet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er murte konstruksjoner bak platene på veggene, noe som gjør hulboring lite hensiktsmessig.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Badet har adkomst fra gangen. Veggflatene vurderes å være fra 1990-tallet. Eier opplyser at tettesjikt og gulv ble utbedret omkring 2020. Det er fremlagt bilder med filnavn datert 08.06.2021 som viser arbeider med gulv, varmekabler og sluk i et flislagt bad. Bildene vurderes å gjelde dette badet.
Det er badekar med bad-/dusjløsning mot overflatene.
Våtrommet har flis på veggene, panel i himlingen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv, og begrenset fall mot sluk. Varmekilden er ikke funksjonstestet, annet enn at den var påslått ved befaring.
Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0–1 mm, og terskelen ligger ca. 45 mm over gulvet. Lekkasjesikring kan være ivaretatt dersom membranen er ført opp mot terskelen.

Eier opplyser at det forventes av tettesjikt mot vegger er fra 90-tallet, mens det er utført oppgradering og nyere tettesjikt med smøremembran mot gulvet, ca. 2020.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og toalett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side (kjøkken) og kontrollert med pigger mot konstruksjon og bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert. Måleresultat ved kontroll 8,6vekt%.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Badet har adkomst fra gang. Eier har fremlagt en prosjektbeskrivelse som opplyser at badet ble rehabilitert i 2016. Arbeidene er beskrevet med nye rør og sluk, nytt gulv, varmekabler støp, smøremembran på gulv og baderomspanel på veggene.

Det er fremlagt prosjektbeskrivelse og bildedokumentasjon fra arbeidene. Materialet beskriver og viser deler av oppbyggingen, herunder åpnet gulvkonstruksjon, avløpsrør, nytt sluk, gulvoppbygging og arbeider med tettesjikt. Utførelsen av skjulte detaljløsninger ved blant annet rørgjennomføringer, overganger og tettesjikt kan likevel ikke verifiseres fullt ut ved visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Eier opplyser i egenerklæringen at rørarbeider og støp er utført av faglærte, mens membran- og flisarbeider i de rehabiliterte våtrommene er utført som egeninnsats.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er begrenset med fall på gulvet, tilnærmet flatt med mindre fall mot sluket i rommet. Varmekilden er ikke funksjonstestet, annet enn at den var påslått ved befaring.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegger. Ukjent utførelse av tettesjikt under flis på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm, samt at døren er ca. 75 mm over gulvet.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side (kjøkken) og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert. Måleresultat ved kontroll 9,1 vekt%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje 1 › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Laminat på gulv, fliser mellom kjøkkenskapene, malte flater for øvrig.
Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt ved overflatekontroll på overflater. Det er etablert vannstoppsystem. Synlig fuktføler er montert, og det opplyses at denne gir stenging av anlegget ved fukt.

Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2014-2015 til Ikea Metod-system. Rørarbeider i forbindelse med kjøkkenarbeidene er opplyst utført av VVS Installatøren.

Merk: Det er ikke tettende utførelse/foring eller lignende mot topp av innredning, og noe uferdig utførelse mot overflater i det området, uten at dette vurderes som et avvik.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren ble testet med papirark, og det ble registrert tilfredsstillende trekk.

Merk: Ved befaring var rist til ventilator på rens og ikke montert. Denne må være montert ved salg.

Kjøkken › Etasje 2 › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i stål.

Kjøkkenplater mellom benkeskap, laminat på gulv, øvrige vegger

Beskrivelse av eiendommen

med malte plater og malte plater i himling. Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt ved overflatekontroll på overflater.

Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2016. Det er opplyst at det ble montert en brukt kjøkkeninnredning i heltre, som ble malt, med ny benkeplate og vask.

Merk:
Det er noen utførelsesdetaljer, som mellomrom mellom benkeplater og komfyr, samt manglende sokkel til oppvaskmaskin, uten at dette er vurdert som tilstandsgradsdrivende.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren ble testet med papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør-i-rør-system i deler av boligen, med rørskap plassert på vaskerommet i kjelleren. Det er også registrert rørdeler og vannledninger i kobber som vurderes som eldre.
Ved enkle tester ble det registrert normalt vanntrykk.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann, spillvann og overvann i 2017. Eier opplyser at vannledningen inn til boligen ble fornyet i forbindelse med disse arbeidene, utført av VVS Installatøren.
Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann, spillvann og overvann i 2017, herunder utkobling av septiktank. Det er også fremlagt FDV-dokumentasjon for PP-grunnavløpsrør.

Eier opplyser i egenerklæringen at alle avløpsrør, inkludert sluk, er skiftet fra soil til plast. Det er registrert avløpsrør i plast i boligen.
På loftet er det synlig en strekning med eldre soilrør som føres over tak og vurderes å fungere som avløpslufting. Omfanget av fornyede rør kan ikke verifiseres fullt ut uten ytterligere undersøkelser.

Avløpsluftingen vurderes som ført over tak. Det ble registrert normale avrenninger ved enkle tester.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Denne er datert 2011. Ikke videre undersøkt eller funskjonstestet da dette krever spesialkompetanse. Anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid 12-15år.
Høiax bereder plassert på vaskerom i kjeller, fast tilkoblet, datert 2020, med tilgang til sluk i rommet som lekkasjesikring. Volum på bereder: 227 liter.

Eier opplyser at berederen ble skiftet i forbindelse med kjellerarbeidene i 2019-2020. VVS-arbeidene er opplyst utført av VVS Installatøren og elektrisk tilkobling av Elektrikertjenesten.

Det er sikringsskap i gang i 1. etasje og eget sikringskap i gang i 2. etasje. Det er kursfortegnelse i skap i 1. etasje, men mangler i 2. etasje.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
Sist registrert anleggskontroll 26.05.2026.

Det er fremlagt samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll fra Elektrikertjenesten Halden AS. Dokumentasjonen gjelder full rehabilitering av kjeller og utvidelse av sikringsskap, ferdigstilt i 2022.
Det er også fremlagt samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll fra Team Elektro Halden AS, datert 02.12.2014. Dokumentasjonen gjelder endring i bolighus. Arbeidsomfanget fremgår ikke av samsvarserklæringen, som viser til beskrivelse på faktura.

DLE-opplysninger viser anleggskontroll 21.05.2026, avsluttet uten feil, og anleggskontroll 26.05.2026, avsluttet med tre registrerte avvik. Det foreligger ingen åpne avvik. Da det lokale eltilsynet har utført kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste fem årene, er forenklet undersøkelse av det elektriske anlegget ikke utført, jf. forskrift til avhendingslova.
Det er registrert røykvarslere og slukkingsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er av ukjent alder. Det er ikke dokumentert at dreneringen er fornyet rundt hele boligen.
Eier opplyser at det i forbindelse med omlegging av vann- og avløpsledninger i 2017 ble utført gravearbeider og montert grunnmursplast på deler av grunnmuren mot gårdsplass. Dette støttes av fremlagt bildedokumentasjon.
Det er ikke tilgang til kontroll av innvendige grunnmurer, da disse er påført. Det er utført kontroll ved to punkter i rom under terreng med egnet fuktmålerverktøy, uten å påvise forhøyede fuktverdier ved øyeblikkskontrollen.
Dreneringens samlede alder, utførelse og funksjon kan ikke verifiseres uten ytterligere undersøkelser.
Grunnmuren er av betong. Fundamentet ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendig kontroll av grunnmur er ikke mulig på grunn av innvendige påførede konstruksjoner.
Boligen ligger i lett skrånende terreng, der det er grusede flater, heller og plenområder mot grunnmurer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

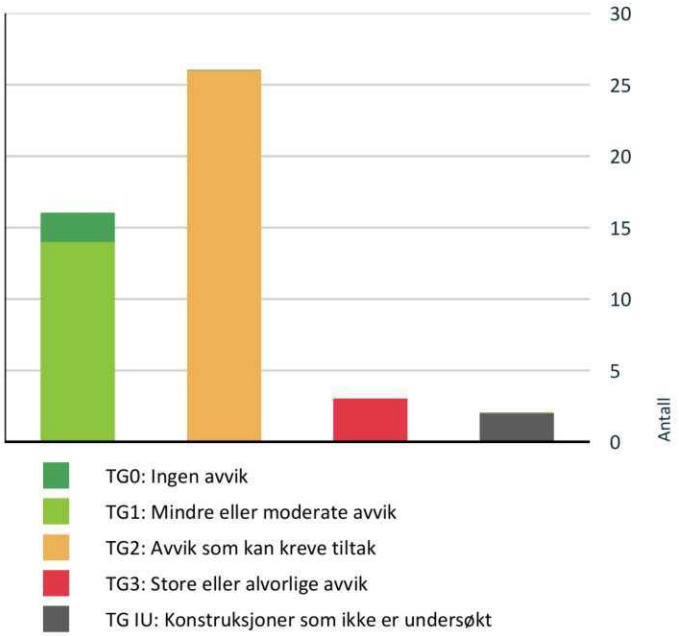
Tomannsbolig

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

Det foreligger plantegninger utarbeidet i forbindelse med byggesaken for bruksendring av kjeller. Opprinnelige byggetegninger for boligen er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor gjort opp mot tilgjengelige plantegninger og kommunale opplysninger.
Kjeller: Godkjent plan for bruksendring viser stue/trapperom, to soverom, bad og teknisk/vaskerom. Rommet som på tegning er angitt som stue/trapperom benyttes som soverom. Endringen er innenfor godkjent hoveddel og vurderes ikke som søknadspliktig bruksendring.
1. etasje: Planløsningen er i samsvar med tilgjengelig plantegning.
2. etasje: Tilgjengelig plantegning viser kjøkken i rommet som ved befaring benyttes som soverom, og soverom i rommet som ved befaring benyttes som kjøkken. Endringene er innenfor hoveddel og vurderes ikke som søknadspliktige.
Deler av rommet som ved befaring benyttes som soverom er på plantegning angitt som bod. Bruksendring fra bod til soverom er søknadspliktig (tilleggsdel til hoveddel). Godkjenning for bruksendringen er ikke fremlagt. Forholdet bør avklares med kommunen.
Loft: Loftet er ikke innredet og benyttes ikke som rom for varig opphold. Loftet fremgår ikke av tilgjengelig tegningsgrunnlag eller øvrige kommunale opplysninger. Arealet er medtatt som BRA-i i arealoppstillingen, men er ikke vurdert som godkjent areal for varig opphold.
Rapporten må leses i sin helhet.

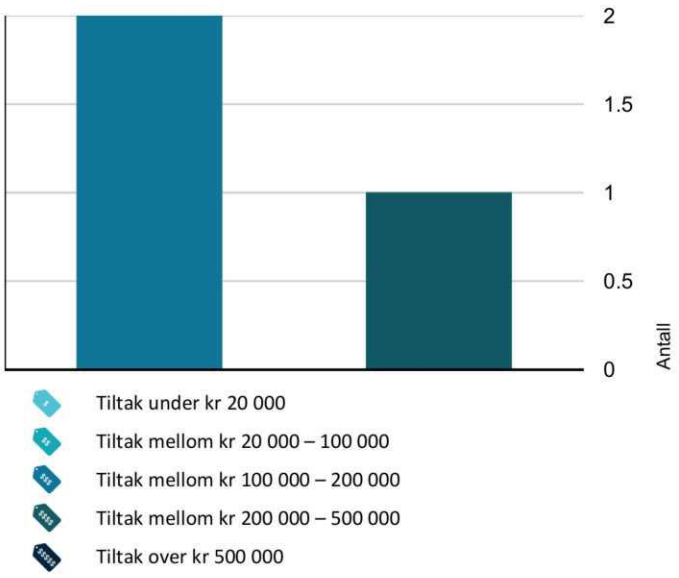
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Åpningene i rekkverket på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er liggende spiler med spalteåpninger på 30 mm, noe som overstiger tillatt maksimal åpning på 25 mm.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det måler mellom 0,97 og 0,98 meter, mens kravet er minimum 1 meter.	
⚠	Trappen til terrassen i 1. etasje har smale inntrinn, noe som kan medføre økt risiko for snubling og fall.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen har blitt jevnlig oppgradert og vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein. Det er ukjent alder på tekkingen, men ut fra undersøkelse under steinen vurderes den som eldre. Det antas å være asfaltbelegg mot undertak (diffusjonstett) med tynne sløyfer og lekter under steinen. Det er opplyst av eier at det er utført en "takfornying" av overflater på tekkingen.

Det er svært begrenset tilgang til taket. Kun besiktiget fra bakkenivå og med stige i takfot fra terrasse i 2. etasje.
Fremlagt prosjektbeskrivelse opplyser at det ble utført takfornying/overflatebehandling av tekkingen i 2024–2025.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mosedannelse på taktekkingen. Dette gjelder ikke i stor grad, men forekommer mot eldre deler av taksteinen.
- Taktekkingen har en oppbygging med tynne sløyfer og lekter, noe som er tidstypisk for eldre byggeskikk. Tekkingen er vurdert til å være eldre enn 18 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra taktekkingen for å hindre opphopning av fukt og redusere risikoen for frostsprengning og skader på taksteinen. Regelmessig vedlikehold vil forlenge takets levetid og redusere risikoen for fremtidige lekkasjer.
- Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes at utskiftning av taktekking kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på grunn av tekkens alder og usikker fremtidig funksjon.

TG2 gis på grunn av taktekkingens alder, usikre fremtidige funksjon og registrert mosedannelse.

Tilstandsrapport






Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.




TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med plassbygget sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Tilgang til loft via egen trappegang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Ved befaring ble det kontrollert at området var tørt.

Tilstandsrapport

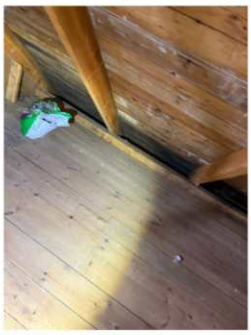
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ventileringen skjer kun via utettheter i konstruksjonsdeler mot utstikk og gavler, noe som er vanlig for eldre byggeskikk.
Det registreres sverting, spesielt mot nedre del av undertaket, som indikerer manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene og utbedre eventuelle skader for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte eller soppdannelse i takkonstruksjonen.
Regelmessig kontroll av området bør gjennomføres for å oppdage eventuelle nye fuktproblemer på et tidlig tidspunkt.

• Ventilasjonen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Mangelfull ventilering kan føre til fuktproblemer, sopp- og råteskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.
Det anbefales å undersøke og eventuelt etablere flere ventiler eller andre tiltak for å bedre luftingen, spesielt i områder hvor det er registrert sverting.

TG2 gis på grunn av registrerte fuktskjolder og sverting på undertaket, samt begrenset ventilering av takkonstruksjonen.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Eier opplyser at det er utført fasadevask av Morten Fixit As i 2024-2025.

Fremlagt prosjektbeskrivelse og bildedokumentasjon viser at vegger i 1. etasje ble rehabilitert i 2014–2015, med isolering av bindingsverk og tilleggsutforing på om lag 50 mm. Samlet isolasjonstykkelse er opplyst til om lag 150 mm, med dampsperre på innvendig side. Opplysningene gjelder rehabiliterte deler av 1. etasje. Konstruksjonsoppbyggingen i øvrige vegger kan ikke verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er vurdert at det er begrenset ventilering/spalte mellom grunnmur og yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god ventilasjon mellom grunnmur og yttervegg.
Konsekvensen av manglende lufting er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner.

TG2 gis på grunn av begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i boligen er i stor grad oppgradert, men noen eldre vinduer gjenstår. Det er vinduer i malt trevirke med 2-lags isolerglass, samt PVC-vinduer i kjelleren.
Det er registrert enkeltstående vinduer i 1. etasje med 1+1 glass (ikke isolerglass).

Fremlagt prosjektbeskrivelse opplyser at vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2014–2015, og at vinduer i 2. etasje ble skiftet i 2025–2026. Det er opplyst benyttet Natre 2-lags isolerglass med aluminiumsprofiler.

Merk: Hovedsakelig er funksjonene testet og vurdert som tilfredsstillende, men det er registrert mindre nedsettelser og behov for vedlikehold/justeringer ved stort toppsvingt vindu i stue i 1. etasje og kjøkkenvindu i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte eldre vinduer som gjenstår. Ett vindu på badet i 1. etasje mangler isolerglass.
- Det er registrert manglende fall på utskårne vindusåpninger mot kjeller, hvor det observeres flatt fall i underkant av vinduene.

Det er også manglende oppbrett på beslag og grove utførelser i omrammingene rundt vinduene mot kledning og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vinduer bør vurderes for utskifting for å sikre bedre isolasjon og redusere varmetap.
Vinduet på badet i 1. etasje bør få montert isolerglass for å unngå varmetap og redusere risiko for kondens og fuktskader.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall på vindusåpningene mot kjeller for å sikre avrenning av vann og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende oppbrett på beslag og grove utførelser i omrammingene rundt vinduene øker risikoen for fuktinntrengning mellom vindu og vegg, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen. Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av vinduene bør beslagene utbedres med korrekt utførelse for å unngå fuktskader.

Værslitt omramming bør overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning av treverket og forlenge levetiden på vinduene.

TG2 gis på grunn av eldre vinduer, vindu uten isolerglass, samt mangelfull utførelse av beslag og avslutninger ved kjellervinduer.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i malt trekarm med sporfrest, isolert dørblad.
Balkongdører med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør i 2. etasje er tung i lukkemekansime. Det mangler tilfredstillende tetting rundt denne, og mot bunn av døren.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren bør justeres slik at lukkemekanismen fungerer tilfredsstillende, og det bør etableres tilstrekkelig tetting rundt døren og ved terskelen. Manglende tetting kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

TG2 gis på grunn av tung lukkemekanisme og mangelfull tetting ved balkongdør i 2. etasje.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasser på understøttende konstruksjon for 1. etasje og 2. etasje. Terrassebordene har spalte for avrenning mellom bordene. Rekkverkene er utført i trekonstruksjon, med liggende spiler og avrundet toppbord.

Vurdering av avvik:

• Åpningene i rekkverket på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er liggende spiler med spalteåpninger på 30 mm, noe som overstiger tillatt maksimal åpning på 25 mm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det måler mellom 0,97 og 0,98 meter, mens kravet er minimum 1 meter.

• Trappen til terrassen i 1. etasje har smale inntrinn, noe som kan medføre økt risiko for snubling og fall.

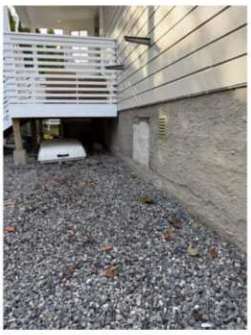
Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i dagens forskrifter.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan falle gjennom eller klatre på rekkverket, noe som kan medføre personskade.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader. Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade ved fall.

• Det bør vurderes å utbedre trappen slik at inntrinnene får tilstrekkelig dybde, for å redusere risikoen for snubling og fallulykker.

Tilstandsrapport







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Under terrassen i 1. etasje er det en lukket trekonstruksjon. Denne er kledd med kledningsbord, og det er ikke tilgang til å undersøke forholdene inni konstruksjonen eller hva den eventuelt inneholder.
Eier opplyser at konstruksjonen har stått slik siden før de overtok boligen, og antar at dette har vært en utebod eller lignende.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å kontrollere konstruksjonen som er lukket under terrassen, og det er derfor ikke mulig å avdekke eventuelle risikoforhold knyttet til denne.

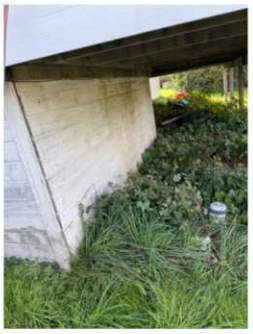
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å åpne eller etablere inspeksjonsmulighet til konstruksjonen under terrassen for å kunne vurdere tilstand og eventuelle risikoforhold, som fukt, råte eller skadedyr.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte skader eller forhold som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

TG2 gis på grunn av manglende tilgang til kontroll av lukket konstruksjon under terrassen.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn i kjeller er av betong. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er utført stikkprøvekontroll med krysslaser for å måle planavvik.

Det er registrert lokale ujevnheter, svanker og forhøyninger, samt knirk i gulv.

Eier opplyser at det ved arbeider i 1. etasje i 2014-2015 ble lagt nytt undergulv av 22 mm sponplater og isolert i gulv- og himlingskonstruksjoner mot tilstøtende etasje. Opplysningene er ikke verifisert uten inngrep i konstruksjonen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger ifølge temakart fra NGU i et område med høy aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Pipe og ildsted omfattes ikke av undersøkelsesplikten etter minstekravene i forskrift til avhendingslova ved denne typen tilstandsrapport. Det er derfor ikke utført teknisk tilstandsvurdering eller funksjonskontroll av pipe, ildsteder eller fyringsanlegg utover enkel visuell observasjon av tilgjengelige overflater. Kontroll, feiing og vurdering av brannsikkerhet, funksjon og forskriftsmessig utførelse tilligger stedlig feiervesen eller annen offentlig tilsynsmyndighet. Videre undersøkelser og eventuell kontroll anbefales utført av kvalifisert fagperson eller tilsynsmyndighet ved behov.

Halden kommune opplyser: Det må utføres tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avrenning på feieluken på loftet og sprekkdannelser i pussen på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av avrenning på feieluken og sprekkdannelser i pussen på loftet for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brannspredning eller røyklekkasje.

Videre anbefales det å innhente vurdering fra brann- og feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson for å sikre at pipe og ildsted er i forskriftsmessig stand.

TG2 gis på grunn av registrert avrenning ved feieluke og sprekkdannelser i puss på loftet.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er innredet med rom for varig opphold. Det er laminat på gulv, fliser på våtrom og malte plater på vegger og himlinger.
Det er opplyst og dokumentert at det ved oppussingen i 2019–2020 ble etablert en rom-i-rom-løsning mot eksisterende kjellermurer. Det er etablert frittstående bindingsverk med ca. 50 mm luftspalte mot grunnmur. Veggene er ikke isolert direkte mot grunnmuren.
Luftspalten er tilknyttet et fuktstyrt avfuktingsanlegg plassert på vaskerommet. Løsningen er etablert for å kontrollere fuktforholdene i luftspalten mot grunnmur. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert ved befaringen.

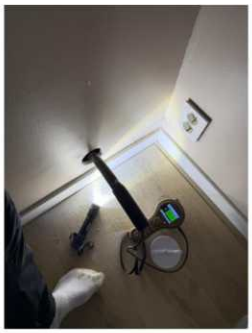
Hulltaking/fuktsøk
Det er boret hull mot påført konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy med pigger i bunnsvill. Det ble ved aktuell stikkprøvekontroll ikke registrert forhøyede fuktverdier. Måleresultat var 10,2–10,3 vekt%.
Kontrollen er begrenset til de undersøkte punktene, og kan ikke garantere andre verdier i andre områder.

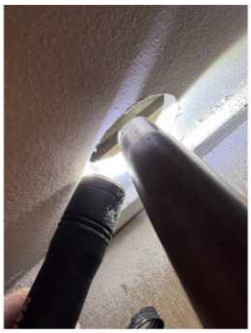
Vurdering av avvik:
• Overflatene har i hovedsak normal standard. Det er registrert noe knirk i laminatgulvet, som indikerer enkelte ujevnheter.

Rom under terreng med innvendige konstruksjoner har en generell økt risiko for fuktpåvirkning. Løsningen er avhengig av at drenering, terrengforhold og det fuktstyrte avfuktingsanlegget fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det er etablert luftspalte og fuktstyrt avfuktingsløsning, er rom under terreng fortsatt avhengig av at drenering, terrengforhold og avfuktingsanlegget fungerer som forutsatt. Svikt i disse forholdene kan medføre fuktpåvirkning og skader i den innvendige konstruksjonen.
Det må påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av avfuktingsanlegget. Ved endringer i lukt, fukt, misfarging eller overflater må årsaken undersøkes nærmere.

TG2 gis på grunn av innvendige påforede konstruksjoner mot grunnmur og generell risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng.







⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det tretrapper i boligen. En nyere trapp mellom 1. etasje og kjeller, mens øvrige trapper er fra byggetiden. Normale utførelser for sine tidsperioder.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

1. etasje:
GULV - Laminat, flis.
VEGGER - Flis, malte plater.
HIMLING - Malte plater.

2. etasje:
GULV - Laminat, flis.
VEGGER - Malte plater/tapet
HIMLING - Malte plater, strekt tak.

Kjeller:
GULV - Laminat, flis.
VEGG - Flis, malte plater.
HIMLING - Malte plater.

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

OPPVARMING
Luft til luft varmepumpe, lukket vedovn 2. etasje, elektriske varmekabler våtrom, varmematter kjeller, øvrige elektriske ovner.
Eier opplyser at det ble montert varmefolie i gang i 1. etasje i forbindelse med rehabiliteringen i 2014-2015.

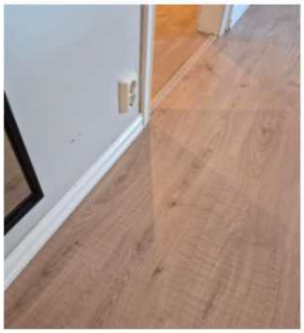
Tilstandsrapport



Noe utførelses-avvik registrert.



Slitasje registrert. Sprukket strekt himling i 2. etasje.



Eier har i etterkant av befaring tilsendt bilder av enkelte utbedringer av laminatoverflater.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er tilgang til badet i kjelleren via gang. I forlengelsen av badet ligger vaskerommet. Opplyst av eier at badet er fra 2020, med gjeldende forskrift TEK17.

Eier opplyser i egenerklæringen at rørarbeider og støp er utført av faglærte, mens membran- og flisarbeider i de rehabiliterte våtrommene er utført som egeninnsats.

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.11.2022 for søknadspliktig bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjent tegningsgrunnlag omfatter bad og teknisk/vaskerom.
Det er i tillegg fremlagt bildedokumentasjon fra arbeidene i 2020. Bildene viser deler av oppbyggingen, herunder arbeider med gulv, vegger, rørføringer, påført sjikt på gulv og vegger, flislegging og ferdigstillelse av rommene.
Bildedokumentasjonen viser deler av oppbyggingen, men gir ikke grunnlag for å etterprøve utførelsen ved alle sluk, rørgjennomføringer, overganger og membransjikt. Utførelsen av slike skjulte detaljløsninger kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak.

Merk:
Det er registrert noe utførelsesavvik med grove flisfuger og enkelte ujevnheter, uten at dette er vurdert som avvik som gir forhøyet tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er montert en dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen.

Konsekvens/tiltak
• Dør med ikke fuktbestandige materialer bør jevnlig overflatebehandles og overvåkes for å unngå fuktskader.
Plasseringen i våtsone medfører økt risiko for oppfukting, råte og redusert levetid på materialene dersom tiltak ikke gjennomføres.

TG2 gis på grunn av dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone.







Registert noe grove/unøyaktige utførelser.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjsonen, og gulvet for øvrig er flatere med ledefall mot sluk. Varmekilden er ikke funksjonstestet, annet enn at den var påslått ved befaring.

Merk:
Det er flere områder med hulromslyd på gulvet, uten at det er registrert oppsprekkinger i fliser eller andre skader som følge av dette. Med hulromslyd menes hul lyd som kan skyldes manglende limfeste mot undergulv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mindre enn 1:50 fall på gulvet i bruksvannsonen, og det registreres mindre områder der vann samles på overflaten. Det er også noe grove flisfuger, som vil lede vann svakere.

• Det er registrert sprekker i flisfugene i dusjsonen.

• Det er registrert tegn til svertesopp ved elastisk fuge i overgangen mellom slukrist, dusjvegg og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på avvikene ved bruk av våtrommet, da utilstrekkelig fall og grove flisfuger kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling på gulvet, som over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen.
Ved fremtidig renovering bør fallforhold og fuger utbedres for å redusere risikoen for skader.

• Det bør gjennomføres utbedring av sprekker mot flisfuger i dusjsonen for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.
Videre bør det følges med på områder med hulromslyd, da dette over tid kan føre til at fliser løsner eller sprekker opp.

Tilstandsrapport

• Svertesopp ved elastisk fuge bør fjernes, og det anbefales å skifte ut fugen for å hindre videre vekst av sopp og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Lokale utbedringstiltak bør vurderes, da svertesopp indikerer at fuktighet blir stående i området over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

TG2 gis på grunn av avvikende fallforhold, lokale vannansamlinger, sprekker i fuger og registrert svertesopp ved fuge.





Bildet viser visuel bekreftelse på mangel av fall i lokalt området, der vann samles mot overflaten.





Sprekker i flisfuger i dusjsonen.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv, smøremembran på vegg. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm, og døren ligger ca. 60 mm over gulvet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning bestående av to nedfelte servanter, veggskap og speilskap, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

TG2 gis på grunn av manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport





Ingen synlig lekkasjespalte under toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Baderomsvifte i rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TG2 gis på grunn av manglende tilfredsstillende tilluft til rommet.



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er murte konstruksjoner bak platene på veggene, noe som gjør hulboring lite hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tilgang til vaskerommet fra badet. Det er dør mellom rommene, men opplyst av eier og vurdert som at våtrommene er bygget som ett.





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.11.2022 for søknadspliktig bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjent tegningsgrunnlag omfatter bad og teknisk/vaskerom.
Det er i tillegg fremlagt bildedokumentasjon fra arbeidene i 2020. Bildene viser deler av oppbyggingen, herunder arbeider med gulv, vegger, rørføringer, påført sjikt på gulv og vegger, flislegging og ferdigstillelse av rommene.
Bildedokumentasjonen viser deler av oppbyggingen, men gir ikke grunnlag for å etterprøve utførelsen ved alle sluk, rørgjennomføringer, overganger og membransjikt. Utførelsen av slike skjulte detaljløsninger kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er sokkelflis på nedre del av veggene, og malte plater for øvrig. Himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer i våtsonen ved kranen, hvor det kan forekomme direkte vannsøl. Dette medfører økt risiko for fuktskader i området.

Det er registrert områder med brudd på elastiske fuger mellom gulv og vegg, samt ett lokalt område bak bereder der det ikke er etablert elastisk fuge mot toppen av sokkelflis, slik det er på øvrige deler av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen ved kranen for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende fuktbeskyttelse kan føre til skjulte skader og behov for kostbare utbedringer på sikt.

Brudd på elastiske fuger mellom gulv og vegg, samt manglende elastisk fuge bak bereder, bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller defekte fuger øker risikoen for vannskader og redusert levetid på bygningsdelene.

TG2 gis på grunn av ikke fuktbestandige materialer ved kranen og brudd i elastiske fuger mellom gulv og vegg.

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ledefall mot sluket i rommet, samt lekkasjesikring ved oppkant mot døren til badet som er tilstøtende dette rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og nedre del av vegg. Det er plastsluk, hvor det observeres tegn til at slukmansjetten er klemt i sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm, med terskel som ligger 60 mm over gulvet mot døren til tilstøtende bad.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med benkeskap (underskap) og servant med kran. Det er opplegg for, og tilkoblet, oppvaskemaskin samt tørketrommel i rommet. Det er montert et avfuktingssystem mot vegg, med avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ikke eget ordinært avtrekk for ventilering av rommet.
Det er montert et fuktstyrt avfuktingsanlegg mot yttervegg/grunnmur. Anlegget er knyttet til luftspalten bak den innvendige veggkonstruksjonen og leder fuktig luft ut av bygningen ved forhøyet luftfuktighet. Løsningen er etablert for å kontrollere fuktforholdene i konstruksjonen mot grunnmuren, og erstatter ikke ventilasjon av selve vaskerommet.
Avtrekk finnes i tilstøtende bad. Ved lukket dør vil vaskerommet ikke ha tilstrekkelig avtrekk. Det er heller ikke registrert tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk og tilluft for vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon av selve vaskerommet kan medføre høy luftfuktighet ved bruk av rommet, med økt risiko for kondens, svertesopp og fuktpåvirkning av overflater og konstruksjoner.
Det bør etableres ordinært avtrekk fra vaskerommet og tilluft, for eksempel via ventil eller spalte under dør. Avfuktingsanlegget må fortsatt følges opp og vedlikeholdes som del av løsningen for veggkonstruksjonen mot grunnmur.

TG2 gis på grunn av manglende eget avtrekk og tilluft til vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er murte konstruksjoner bak platene på veggene, noe som gjør hulboring lite hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har adkomst fra gangen. Veggflatene vurderes å være fra 1990-tallet. Eier opplyser at tettesjikt og gulv ble utbedret omkring 2020. Det er fremlagt bilder med filnavn datert 08.06.2021 som viser arbeider med gulv, varmekabler og sluk i et flislagt bad. Bildene vurderes å gjelde dette badet.
Det er badekar med bad-/dusjløsning mot overflatene.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene, panel i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist sprekker i fliser, samt opphengshull i overflater.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er gjennomgående sprekker i flisfuger mot den delen av veggene hvor det er utført arbeid, rundt store deler av badet, samt flere større sprekker i flisfuger.

• Det er inspeksjonluker mot kasser i rommet. men den ene er stengt for adkomst grunnet plassering av toalett, og den andre er ikke mulig å få opp.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Sprekker i fliser og åpne opphengshull i flisfuger bør utbedres og tettes for å hindre fuktinntrenging og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.
Dersom utbedring ikke utføres, kan det oppstå skjulte fuktskader som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

• Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Slike skader kan føre til fuktskader bak flisene og økt risiko for følgeskader på veggkonstruksjonen.
Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling av skadene.
Tiltak kan ses i sammenheng med behov for rehabilitering av vanntett sjikt.

• Inspeksjonslukene bør gjøres tilgjengelige for kontroll og vedlikehold. Manglende tilgang til lukene medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte fuktskader og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

TG3 gis på grunn av omfattende sprekker i fliser og fuger i våtsone, ikke fuktbestandige materialer og manglende tilgjengelighet til inspeksjonsluker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv, og begrenset fall mot sluk. Varmekilden er ikke funksjonstestet, annet enn at den var påslått ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, noe som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det dusjes i kabinett, men dersom vann kommer direkte på gulvoverflatene, vil ikke bruksvann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt bruksvann ledes korrekt bort.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom ved lekkasje eller søl utenfor dusjkabinettet.

TG3 gis på grunn av tilnærmet flatt gulv med begrenset fall, slik at bruksvann ikke ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0–1 mm, og terskelen ligger ca. 45 mm over gulvet. Lekkasjesikring kan være ivaretatt dersom membranen er ført opp mot terskelen.

Eier opplyser at det forventes av tettesjikt mot vegger er fra 90-tallet, mens det er utført oppgradering og nyere tettesjikt med smøremembran mot gulvet, ca. 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for vegg som er etablert før år 2000, og tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tettesjiktet mot gulv er utbedret, men tettesjiktet mot vegger antas å være fra før år 2000.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TG3 gis på grunn av eldre tettesjikt på veggene og mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer i våtsone.
Avvikene ved overflater, fallforhold og tettesjikt må ses samlet. Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i samlet rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelleskader på skuffene til baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting av skuffene bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i innredningen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved

Tilstandsrapport

øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side (kjøkken) og kontrollert med pigger mot konstruksjon og bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert. Måleresultat ved kontroll 8,6vekt%.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har adkomst fra gang. Eier har fremlagt en prosjektbeskrivelse som opplyser at badet ble rehabilitert i 2016. Arbeidene er beskrevet med nye rør og sluk, nytt gulv, varmekabler, støp, smøremembran på gulv og baderomspanel på veggene.

Det er fremlagt prosjektbeskrivelse og bildedokumentasjon fra arbeidene. Materialet beskriver og viser deler av oppbyggingen, herunder åpnet gulvkonstruksjon, avløpsrør, nytt sluk, gulvoppbygging og arbeider med tettesjikt. Utførelsen av skjulte detaljløsninger ved blant annet rørgjennomføringer, overganger og tettesjikt kan likevel ikke verifiseres fullt ut ved visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Eier opplyser i egenerklæringen at rørarbeider og støp er utført av faglærte, mens membran- og flisarbeider i de rehabiliterte våtrommene er utført som egeninnsats.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu i våtsone med trematerialer i vinduskarm og omramming. Det er ikke observert skader som følge av plasseringen.
- Det er påvist sprekker i fliser mot sokkelflis ved gjennomføring av vannrør.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er manglende tetting ved gjennomføringer, og det mangler fuging mellom sokkellist og plater.

Konsekvens/tiltak

- Vinduets plassering med trematerialer i våtsone medfører risiko for fuktskader i karm og omramming over tid, selv om det ikke er observert skader på befaringsdagen.
Det anbefales å beskytte treverket mot fukt, for eksempel ved å påføre egnet overflatebehandling eller vurdere utskifting til mer fuktbestandige materialer, for å redusere risikoen for fremtidige skader.
- Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.
- Våtromsplater bør monteres fagmessig, og det må etableres tilstrekkelig tetting ved gjennomføringer samt fuging mellom sokkellist og plater.

Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

TG2 gis på grunn av mangelfull tetting ved rørgjennomføringer, manglende fuging ved sokkellist og sprekker i fliser.

Tilstandsrapport







ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er begrenset med fall på gulvet, tilnærmet flatt med mindre fall mot sluket i rommet. Varmekilden er ikke funksjonstestet, annet enn at den var påslått ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt, og ved fritt vann på overflatene vil vann i liten grad ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.
Konsekvensen av manglende fall er at vann kan bli liggende på overflaten, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Tiltak må ses i sammenheng med øvrige forhold på våtrommet.

TG2 gis på grunn av begrenset fall mot sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegger. Ukjent utførelse av tettesjikt under flis på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm, samt at døren er ca. 75 mm over gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er noe begrenset tilgang til sluket, da det ligger langt under dusjkabinettet og innredninger begrenser muligheten til å trekke frem kabinettet. Det er mulig å rengjøre og inspisere sluket, men tilgangen er noe begrenset.

• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det kan ikke påvises tilstrekkelige mansjetter eller membran ved gjennomføringer av vann- og avløpsrør i gulv og vegg.

• Det er observert mangelfull tetting ved gjennomføringer av vann- og avløpsrør i gulv og vegg. Det kan ikke påvises tilstrekkelige mansjetter eller membran ved gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre og inspisere sluket for å oppdage eventuelle skader i membranen eller fugene rundt sluket, noe som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det anbefales likevel å gjennomføre jevnlig undersøkelse og rengjøring av sluket for å redusere risikoen for vannskader.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt alle rørgjennomføringer, inkludert montering av mansjetter og membran, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

• Mangelfull tetting ved gjennomføringer medfører risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det bør etableres dokumenterbar og egnet tetting ved gjennomføringene.
Videre tiltak må ses i sammenheng med avvik knyttet til fallforhold og øvrige forhold på våtrommet.

TG2 gis på grunn av mangelfull tetting ved rørgjennomføringer og begrenset tilgang til sluket.







ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side (kjøkken) og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert. Måleresultat ved kontroll 9,1 vekt%.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Laminat på gulv, fliser mellom kjøkkenskapene, malte flater for øvrig.
Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt ved overflatekontroll på overflater. Det er etablert vannstoppsystem. Synlig fuktføler er montert, og det opplyses at denne gir stenging av anlegget ved fukt.

Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2014-2015 til Ikea Metod-system. Rørarbeider i forbindelse med kjøkkenarbeidene er opplyst utført av VVS Installatøren.

Merk: Det er ikke tettende utførelse/foring eller lignende mot topp av innredning, og noe uferdig utførelse mot overflater i det området, uten at dette vurderes som et avvik.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren ble testet med papirark, og det ble registrert tilfredsstillende trekk.

Merk: Ved befaring var rist til ventilator på rens og ikke montert. Denne må være montert ved salg.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i stål.

Kjøkkenplater mellom benkeskap, laminat på gulv, øvrige vegger med malte plater og malte plater i himling. Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt ved overflatekontroll på overflater.

Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2016. Det er opplyst at det ble montert en brukt kjøkkeninnredning i heltre, som ble malt, med ny benkeplate og vask.

Merk:
Det er noen utførelsesdetaljer, som mellomrom mellom benkeplater og komfyr, samt manglende sokkel til oppvaskmaskin, uten at dette er vurdert som tilstandsgradsdrivende.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren ble testet med papirark.

Vurdering av avvik:

• Ved testing av ventilatoren ble det registrert begrenset avtrekk. Tilstrekkelig avtrekk oppnås først ved innstilling på nivå 2-3.

Det er utetthet rundt gjennomføringen av ventilasjonsrøret.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres utetthet rundt gjennomføringen av ventilasjonsrøret for å hindre luftlekkasjer og redusert effektivitet på avtrekket.

Ventilatoren bør kontrolleres og eventuelt justeres eller byttes for å sikre tilstrekkelig avtrekk, slik at matos og fukt effektivt fjernes fra kjøkkenet og risiko for fuktskader og dårlig inneklima reduseres.

TG2 gis på grunn av begrenset avtrekk fra ventilatoren og utetthet ved ventilasjonsgjennomføringen.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør-i-rør-system i deler av boligen, med rørskap plassert på vaskerommet i kjelleren. Det er også registrert rørdeler og vannledninger i kobber som vurderes som eldre.
Ved enkle tester ble det registrert normalt vanntrykk.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann, spillvann og overvann i 2017. Eier opplyser at vannledningen inn til boligen ble fornyet i forbindelse med disse arbeidene, utført av VVS Installatøren.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert pågående drypp fra kobling mellom eldre kobberrør og nyere kobling på badet i 1. etasje.

• Deler av vannledningene vurderes å være i kobber fra byggetiden, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Drypp fra kobling mellom eldre kobberrør og nyere kobling bør utbedres snarest for å hindre vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Dersom lekkasjen ikke utbedres, er det risiko for fuktskader, muggdannelse og økte reparasjonskostnader.

• Deler av vannledningene bør vurderes for utskifting, da eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer og plutselige skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vannskader som følge av rørbrudd, med påfølgende kostnader til reparasjon og utbedring.
Det anbefales å la en rørlegger vurdere tilstanden og eventuelt planlegge utskifting av de eldste rørene.

TG2 gis på grunn av pågående drypp fra rørkobling og gjenstående eldre kobberrør med usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann, spillvann og overvann i 2017, herunder utkobling av septiktank. Det er også fremlagt FDV-dokumentasjon for PP-grunnavløpsrør.

Eier opplyser i egenerklæringen at alle avløpsrør, inkludert sluk, er skiftet fra soil til plast. Det er registrert avløpsrør i plast i boligen. På loftet er det synlig en strekning med eldre soilrør som føres over tak og vurderes å fungere som avløpslufting. Omfanget av fornyede rør kan ikke verifiseres fullt ut uten ytterligere undersøkelser.

Avløpsluftingen vurderes som ført over tak. Det ble registrert normale avrenninger ved enkle tester.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en synlig strekning med eldre soilrør på loftet, ført over tak som avløpslufting. Røret vurderes å være eldre og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Den synlige soilstammen bør følges opp, og utskifting må påregnes ved behov eller dersom det registreres skader eller lekkasje.

TG2 gis på grunn av synlig eldre soilrør benyttet som avløpslufting, med usikker fremtidig funksjon.







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

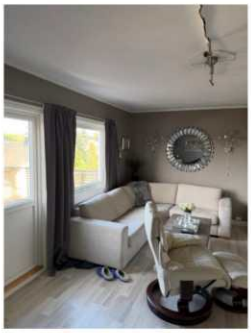
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert tilstrekkelig med tilluftsventiler via vinduer eller ventiler i yttervegger for alle varige oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluftsspalter eller veggventiler i rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TG2 gis på grunn av manglende tilluft til flere varige oppholdsrom.





Flere rom uten tilluftspalte.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

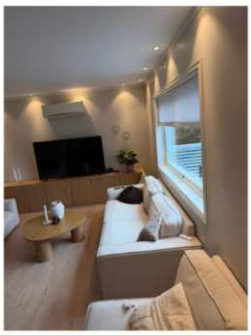
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Denne er datert 2011. Ikke videre undersøkt eller funskjonstestet da dette krever spesialkompetanse. Anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid 12-15år.

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen er ca. 15 år gammel, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre videre drift.
På grunn av alder og usikkerhet rundt fremtidig funksjon, bør utskifting vurderes som del av planlagt oppgradering for å unngå risiko for driftsstans og redusert ytelse.

TG2 gis på grunn av varmepumpens alder og usikre fremtidige funksjon.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax bereder plassert på vaskerom i kjeller, fast tilkoblet, datert 2020, med tilgang til sluk i rommet som lekkasjesikring. Volum på bereder: 227 liter.

Eier opplyser at berederen ble skiftet i forbindelse med kjellerarbeidene i 2019-2020. VVS-arbeidene er opplyst utført av VVS Installatøren og elektrisk tilkobling av Elektrikertjenesten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i gang i 1. etasje og eget sikringskap i gang i 2. etasje. Det er kursfortegnelse i skap i 1. etasje, men mangler i 2. etasje.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
Sist registrert anleggskontroll 26.05.2026.

Det er fremlagt samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll fra Elektrikertjenesten Halden AS. Dokumentasjonen gjelder full rehabilitering av kjeller og utvidelse av sikringsskap, ferdigstilt i 2022.
Det er også fremlagt samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll fra Team Elektro Halden AS, datert 02.12.2014. Dokumentasjonen gjelder endring i bolighus. Arbeidsomfanget fremgår ikke av samsvarserklæringen, som viser til beskrivelse på faktura.

DLE-opplysninger viser anleggskontroll 21.05.2026, avsluttet uten feil, og anleggskontroll 26.05.2026, avsluttet med tre registrerte avvik. Det foreligger ingen åpne avvik. Da det lokale eltilsynet har utført kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste fem årene, er forenklet undersøkelse av det elektriske anlegget ikke utført, jf. forskrift til avhendingslova.


Eiendomsinformasjon

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Aktivetsinformasjon

Aktivetsinformasjon







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere og slukkingsutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert branndører mellom boenhetene og felles trappegang.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres dører med nødvendig brannklassifisering og selvlukkende funksjon mellom boenhetene og felles trappegang. Manglende brannskille kan medføre raskere spredning av brann og røyk til felles rømningsvei.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder. Det er ikke dokumentert at dreneringen er fornyet rundt hele boligen.
Eier opplyser at det i forbindelse med omlegging av vann- og avløpsledninger i 2017 ble utført gravearbeider og montert grunnmursplast på deler av grunnmuren mot gårdsplass. Dette støttes av fremlagt bildedokumentasjon.
Det er ikke tilgang til kontroll av innvendige grunnmurer, da disse er påforet. Det er utført kontroll ved to punkter i rom under terreng med egnet fuktmålerverktøy, uten å påvise forhøyede fuktverdier ved øyeblikkskontrollen.
Dreneringens samlede alder, utførelse og funksjon kan ikke verifiseres uten ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder vurderes det som sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje mot alle vegger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG2 gis på grunn av dreneringens ukjente alder og manglende dokumentasjon på fornyelse rundt hele boligen.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Fundamentet ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendig kontroll av grunnmur er ikke mulig på grunn av innvendige påforede konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er flere områder hvor tidligere åpninger i grunnmuren er murt igjen, men står som upusset.

Det er også flere områder med slitasje på grunnmurens overflate generelt.

• Det er registrert en vertikal sprekk i grunnmuren på sørgavlen.

Konsekvens/tiltak

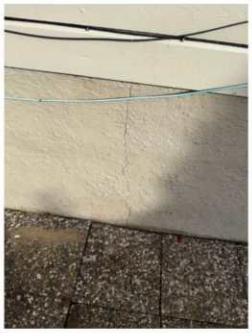
• Det anbefales at alle tidligere åpninger som er murt igjen, samt områder med slitasje på grunnmurens overflate, pusses og utbedres.
Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning, forvitring og ytterligere skader på konstruksjonen.

• Sprekken bør tettes med egnet materiale for å hindre inntrenging av vann og fukt, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og redusert levetid for grunnmuren.

TG2 gis på grunn av overflateslitasje, upussede igjenmurte åpninger og registrert vertikal sprekk i grunnmuren.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånende terreng, der det er grusede flater, heller og plenområder mot grunnmurer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.

Ved en av vindusgravene mot sør er det fall inn mot vinduet.

• Takvann ledes ned i terrenget, men det foreligger ikke dokumentasjon på hvor vannet videre føres fra bygningen. Dette medfører usikkerhet om dreneringens funksjon og økt risiko for vannansamling nær grunnmuren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og justeres terreng ved vindusgrav mot sør slik at vann ledes bort fra bygningen.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmur og vindu, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvor takvann ledes etter at det slippes ut i terrenget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om dreneringens funksjon og øker risikoen for vannansamling nær grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

TG2 gis på grunn av mangelfullt fall fra grunnmuren, fall inn mot vindusgrav og ukjent bortledning av takvann.









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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Åpningene i rekkverket på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er liggende spiler med spalteåpninger på 30 mm, noe som overstiger tillatt maksimal åpning på 25 mm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det måler mellom 0,97 og 0,98 meter, mens kravet er minimum 1 meter.

• Trappen til terrassen i 1. etasje har smale inntrinn, noe som kan medføre økt risiko for snubling og fall.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i dagens forskrifter.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan falle gjennom eller klatre på rekkverket, noe som kan medføre personskade.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader. Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade ved fall.

• Det bør vurderes å utbedre trappen slik at inntrinnene får tilstrekkelig dybde, for å redusere risikoen for snubling og fallulykker.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Kommunalt tegningsark, datert 01.08.1960

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Enkelt vedlikehold, med behov av vedlikehold

Beskrivelse
Garasje frittliggende på tomten, inn mot terreng. Enkel garasje med betongkonstruksjoner med betongkonstruksjoner som gulv vegg og tak. benyttes som bod-/lagringsrom.

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

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

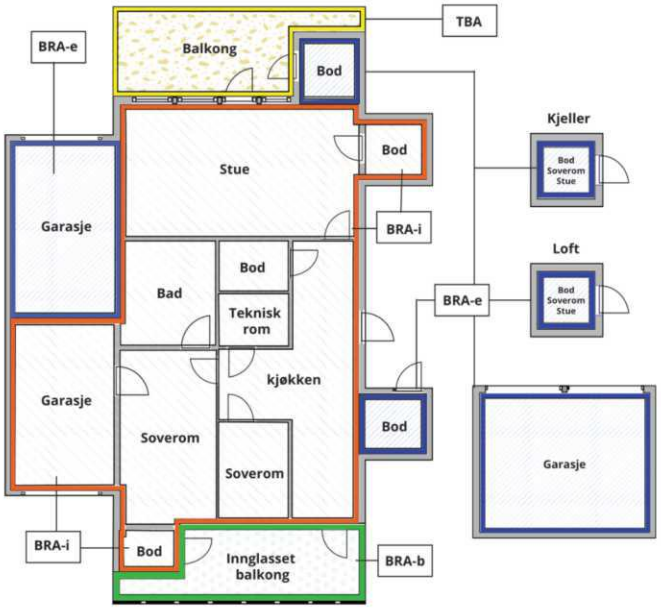
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	67			67	
Etasje 1	74			74	72
Etasje 2	75			75	15
Loft	33			33	
SUM	**249**				**87**
SUM BRA	**249**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom		
Etasje 1	Entré, gang, soverom, bad, stue, kjøkken		
Etasje 2	Gang m/trapp, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,06m og 2,15m i kjeller.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,41m 2,42m i 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,42m og 2,47m i 2. etasje.

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger utarbeidet i forbindelse med byggesaken for bruksendring av kjeller. Opprinnelige byggetegninger for boligen er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor gjort opp mot tilgjengelige plantegninger og kommunale opplysninger.
Kjeller: Godkjent plan for bruksendring viser stue/trapperom, to soverom, bad og teknisk/vaskerom. Rommet som på tegning er angitt som stue/trapperom benyttes som soverom. Endringen er innenfor godkjent hoveddel og vurderes ikke som søknadspliktig bruksendring.
1. etasje: Planløsningen er i samsvar med tilgjengelig plantegning.
2. etasje: Tilgjengelig plantegning viser kjøkken i rommet som ved befaring benyttes som soverom, og soverom i rommet som ved befaring benyttes som kjøkken. Endringene er innenfor hoveddel og vurderes ikke som søknadspliktige. Deler av rommet som ved befaring benyttes som soverom er på plantegning angitt som bod. Bruksendring fra bod til soverom er søknadspliktig (tilleggsdel til hoveddel). Godkjenning for bruksendringen er ikke fremlagt. Forholdet bør avklares med kommunen.
Loft: Loftet er ikke innredet og benyttes ikke som rom for varig opphold. Loftet fremgår ikke av tilgjengelig tegningsgrunnlag eller øvrige kommunale opplysninger. Arealet er medtatt som BRA-i i arealoppstillingen, men er ikke vurdert som godkjent areal for varig opphold.
Rapporten må leses i sin helhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det foreligger samsvarserklæringer og rapporter fra sluttkontroll for elektriske arbeider, herunder full rehabilitering av kjeller og utvidelse av sikringsskap, ferdigstilt i 2022. Det er også fremlagt prosjektbeskrivelse og bildedokumentasjon som omtaler takfornying og husvask i 2024–2025, samt utskifting av vinduer i 2. etasje i 2025–2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaringen. Tilgjengelig tegningsgrunnlag viser likevel avvik fra dagens bruk i 2. etasje, der deler av rommet som benyttes som soverom er angitt som bod. Opprinnelige godkjente tegninger er ikke fremlagt, og det kan derfor ikke fastslås om det foreligger godkjenning for dagens bruk. Forholdet bør avklares med kommunen. Se øvrig kommentar under byggetegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	165	25	42	0	771.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Harestien 6			

Hjemmelshaver
Aronsen Malin Tveter, Ferronha Olav Alexander Danielsen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Harestien. Kommunale opplysninger viser at Harestien er kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Privat septikanlegg er ikke registrert.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 04.03.2024. Eiendommen ligger i område avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende, områdenavn BA46.
Det er ikke registrert gjeldende reguleringsplan for eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grusede flater, heller og plenarealer. Diverse beplantning med busker og trær. Terrasseområder og helleplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som festegrunn. Vilkår knyttet til festeavtalen, herunder festeavgift og regulering av denne, må avklares gjennom festeavtale og grunnboksutskrift.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 30.06.1956 for oppføring av bolig.
Det foreligger ferdigattest datert 15.11.2017 for omlegging av vann, spillvann og overvann, samt utkobling av septiktank.
Det foreligger ferdigattest datert 15.04.2020 for sammenføyning av boenhet i 1. etasje og fellesareal i kjeller.
Det foreligger ferdigattest datert 14.11.2022 for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Tilsendt selger ved oppstart av oppdraget.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	28.09.2026	Kommunale opplysninger - Meglerpakke	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra eier og Boligmappa	05.10.2026	Prosjektbeskrivelse, bildedokumentasjon, ferdigattester, FDV-dokumentasjon og elektrodokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.10.2026	Selgers signerte egenerklæring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er gitt tilgang til boligen ved befaring via eier. Eier har gitt

Forutsetninger

muntlige opplysninger om utførte arbeider, og har fremlagt dokumenter, egen prosjektbeskrivelse og bildedokumentasjon. Det er også gitt tilgang til boligens Boligmappa.

Fremlagte opplysninger og dokumentasjon er gjennomgått og benyttet der dette er særskilt omtalt i rapporten. Dokumentasjonen gir ikke grunnlag for å verifisere alle skjulte konstruksjoner eller detaljløsninger uten inngrep.

Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på taket ved befaringen. Vurderingen av taket er derfor gjort fra tilgjengelige områder, herunder fra bakken og loft.

VVS Installatøren

Svinesundsveien 321, 1788 HALDEN
Telefon +47 959 49 995
post.vvsinstallatoren@vb.no
vvsinstallatoren.no
Org.nr. 991 603 344
Avd.nr. 997 527 925

Harestien 6
Lekkasje i synlige forkrommede kobberrør

Vi ble kontaktet av kunde som informerte at det hadde blitt observert en vannlekkasje på kobberrør i forbindelse med takstrapport. Vi gjorde en befaring på stedet 30.09.26.

Det ble ikke funnet lekkasje på befaringstidspunktet. Mistenker at det kan ha vært vannsøl eller kondens etter forbruk av kaldtvann.

Kevin Hagen

Prosjektleder med personalansvar

For VB avd VVSinstallatøren

BEFART	AKTIVERT	REF
12.10.2026	12.10.2026	q1jwp

PRIVATMEGLEREN

Harestien 6, 1793 TISTEDAL
3101-165/25/42/0

OPPDRAGSGIVER
Olav A D Ferronha
olavalexander.danielsen@tess.no
+47 979 91 973

Meglers verdivurdering

4 950 000

EKSKL FELLESGJELD

0	4 950 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier tomannsbolig	
Festet tomt	771 m2
Byggeår	1956
Soverom	6
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	249 m2	TBA	87 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	22 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering, peis, krypkjeller og utleiedel.

Energimerke	C

UTLEIEDEL

BRA-i	75 m2
Månedsinntekt	11 500

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Orødgrenda 2A, 1793 Tistedal	20.03.2023	3 650 000	0	3 650 000	2017	115 m²
Kaseveien 4, 1793 Tistedal	07.01.2021	3 500 000	0	3 500 000	1960	158 m²
Lilleveien 4, 1793 Tistedal	13.05.2025	3 700 000	0	3 700 000	1963	224 m²

Meget pen og oppgradert tomannsbolig i attraktivt boligområde. Området Vold skog ligger i Halden og byr på et rolig og naturnært bomiljø. Her har du kort vei til flotte turområder som passer både for en avslappende søndagstur og mer aktive friluftsopplevelser. Området er kjent for sin familievennlige atmosfære, med gode muligheter for barn å leke trygt i nærområdet. Eiendommen er velholdt, modernisert og påkostet i senere tid. Stor tomannsbolig med gode utviklingspotensialer. Eier har søkt og godkjent innredning av kjeller. Flott stort bad, vaskerom og 3 soverom. Loftet har god takhøyde med mulighet til videre utvikling. Eiendommen har god beliggenhet og eiendommer av denne typen er etterspurt i dagens marked. 2 etasje estimert utleie kr. 11.500,- Estimert av megler. Egen måler.
Innredning av kjeller økte arealet BRA-i 67 kvm.

Meget tiltalende tomannsbolig

MEGLER
Bjørn-Andrè Hafsrød
bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no
+4799533420

PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

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

enova

Energiattest



Adresse	
Harestien 6, 1793 TISTEDAL	
Dato for energimerking **03.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363313**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145106109**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
154,30

Harestien 6, 1793 TISTEDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 231,24	**154,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Harestien 6, 1793 TISTEDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Harestien 6, 1793 TISTEDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
14394 - Olav Danielsen Olav Danielsen Harestien 6 1792 TISTEDAL	Elektrikertjenesten Halden AS Glenneveien 14 1781 HALDEN Org. nr.: NO985700230MVA Avdeling: administrasjon Telefon: 69177100 Faks: 69177101 E-post: halden@elektrikertjenesten.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	34175	Olav Danielsen Harestien 6 1792 TISTEDAL	97991973
Dato:	onsdag 28. april 2021		
Saksbehandler:	Tone Eilertsen		

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
28.04.2021	utbedringer i forbindelse med brent fas.

Sluttkontroll

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	FEB 91	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	Jobb utføres spenningsløst

Montør:
28.04.2021

Martin Hermansen

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

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

© 2021 NELFO

29.04.2021



Signatur, installatør

© 2021 NELFO

enova

Energiattest



Adresse **Harestien 6, 1793 TISTEDAL**	
Dato for energimerking **03.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363315**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145106109**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **255,68**

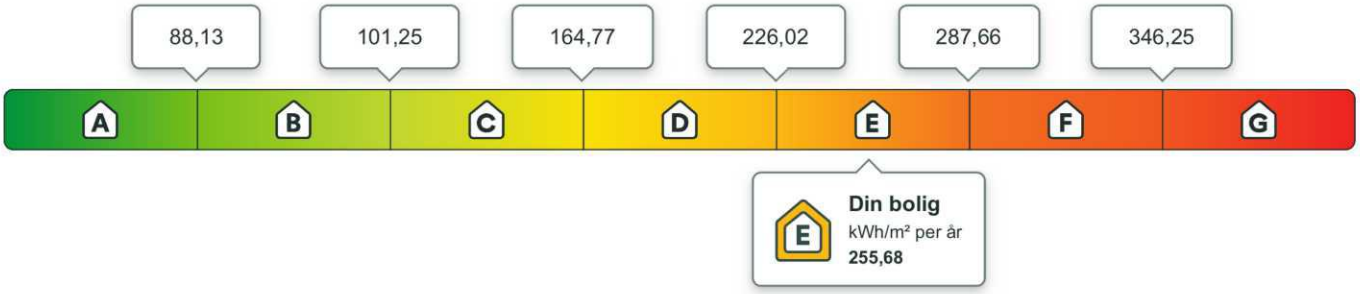
Harestien 6, 1793 TISTEDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 732,62	**255,68**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Harestien 6, 1793 TISTEDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Harestien 6, 1793 TISTEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Kommune: 3101 HALDEN — Data uthentet: 12.10.2026 kl. 15:46
Festegrunn: Gnr: 165 Bnr: 25 Fnr: 42 — Oppdatert per: 12.10.2026 kl. 15:46

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

Grunnboksinformasjon

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

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/137017-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
17.01.2007
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Gave
Finstad Morten — IDEELL: 1/2
F.NR: 101068*****
Solberg Asta Irene — IDEELL: 1/2
F.NR: 220467*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2013/920606-1/200 — **HJEMMEL TIL FESTERETT**
25.10.2013
VEDERLAG: NOK 2.000.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Aronsen Malin Tveter — IDEELL: 1/2
F.NR: 110691*****
Ferronha Olav A D — IDEELL: 1/2
F.NR: 150389*****

HEFTELSER

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

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

Pengeheftelser

Pengeheftelser i festerett

1955/1802-3/2 — **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
29.07.1955
GJELDER FESTE
FESTETID: 49 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 52
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/1676-2/2 — ** NYE VILKÅR - FESTE
18.04.2001
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: 2074
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Forkjøpsrett for grunneier ved salg til andre enn ektefelle/samboer eller livsarvinger.

Med flere bestemmelser

2023/600176-1/200 ** NYE VILKÅR - FESTE
09.06.2023 21:00 ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 11.000
Bestemmelser om regulering av leien

2024/2021121-1/200 **PANTEDOKUMENT**
30.09.2024 14:40 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 4.750.000
PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971227222
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/199983-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0101 GNR:165 BNR:25 FNR:42

2024/708520-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00:00 TIDLIGERE: KNR:3001 GNR:165 BNR:25 FNR:42

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Stempelet kr. 5,-

Dagbok nr. 1802 1955. 29/7.
Idd og [illegible] Sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Birger Sigmund Solberg født 24/2-1909 fester herved bort til..Erik Sangen.....født..25/5 1909.. en tomt av sin eiendom Øberg i Idd gnr. 26 bnr. 1. Tomtens grenser er avmerket med jernpåler, man henviser forøvrig til offentlig kartforretning om grensen. Kartforretning holdt den..20/4 1955.. Tomtens areal er ..797.5 m²...og har navnet...Tolhang.....

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Bortfestet gjelder for 49-firtini- år regnet fra..15. april 1955.. mot en årlig avgift av kr..51.85....Festeavgiften erlegges forskuddsvis fra..15. april.. Første gang..15. april 1955.. Efter kontraktens utløp kan denne fornyes.
2. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder eieren seg første prioritet i tomten og i de bygninger som blir oppsatt på den og i branntilfelle i assuransesummen. Grunneieren viker dog prioritet til fordel for et byggelån som festeren akter å oppta.
3. Er noen festeterminer ikke betalt innen 3-tre- måneder efter forfall har grunneieren rett til å heve festekontrakten og forlange den avlyst. Grunneieren må dog minst tre uker i forveien ved rekommandert brev underrette eventuelle panthavere overfor hvem festekontrakten ikke vil bli satt ut av kraft.
4. Mot vei og nabo oppsettes et flettverksgjerde med 1.oo m. høide, dog uten at grunneieren har noen utgifter med oppsetting og vedlikehold av gjerdet.
5. Festeren betaler alle grunnskatter som knytter seg til tomten. Dessuten er festeren ansvarlig for refusjonsutgifter som måtte bli utlignet på den festede tomt med bygninger gjeldene lov til enhver tid.
6. Festeren har ikke rett til å drive forretning, fabrikk, industri eller anlegge virksomheter, hønserier, forlystelses eller bevertningslokaler o.l. Anlegg, virksomheter eller foretagender som efter bygningsrådets skjønn vil medføre ulempe for naboer er forbudt.

Avfallsplass anvises av grunneieren.

7. Tvist eller tvil om forståelsen av denne kontrakt skal med endelig virkning for begge parter avgjøres ved voldgiftsnemnd på tre medlemmer, hver av partene oppnevner ett medlem, Sorenskriveren i Idd og Marker det tredje medlem av nemnda.

8. Festeren betaler alle de med denne kontrakt oppsetting, stempling og tinglysing forbundne utgifter.

9. Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller Hypotekbanken eller annen låneinnretning på bygningene på tomten skal:

1. Festekontrakten ikke kunne utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten vedkommende banks samtykke.
4. Husbanken, kommunen eller Hypotekbanken i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.

B. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil 1 år(foruten retten til fremtidig avgift) såfremt han har betinget seg panterett i bygningen(e) for festeavgiften.

C. Festeren skal ha rett til efter festetidens utløp å få forlenget festekontrakten på tomta efter lovlig skjønn.

Øberg i Idd 28 juli 1955

Som fester

Erik Tangen

Grunneier

Birger Solberg.

gn. 8/12.

Dkm. 1802/1955

TINGLYST
18 APR 2001
SØRENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR. 1676

Festekontrakt

Fornyelse av festekontrakt tgl. 29.07.55, dagboknr.180? med nye bestemmelser som tre i stedet for bestemmelsene i tidligere kontrakt.

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undefestenr.
0101	HALDEN	165	25	42	

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

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri

Doknr: 1676 Tinglyst: 18.04.2001 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
051239 [redacted]	JOHN SOLBERG	1/2
041044 [redacted]	GRETE NOME	1/2

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
220767 [redacted]	TOR-ERIK ARONSEN	1/2
01 04 70 [redacted]	ANITA ELISABETH TVETER	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr. 2.074,-. Fram til 31.12.2001 - kr. 1.375,-.

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	01.04.2001.

6. Panterett for festeavgiften [3]

PFA

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

BRF

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Så lenge tomtefesteloven av 30. mai 1975 gjelder, reguleres festeavgiften etter bestemmelsene i lovens § 14.
Så snart ny tomtefestelov av 20. des. 1996 trer i kraft, kan hver av partene kreve festeavgiften regulert hvert 5. år med endringen i konsumprisindeksen, og hvert 20. år til den avgift som vanligvis blir betalt på stedet i nye tilsvarende festeforhold.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Tomten er på 797,5 m^2 og grensene fremgår av kartforretning/målebrev dat. 08.07.55. Festeren har ansvaret for vedlikehold av grensemerkene.

9. Festeforholdet gjelder for ett bolighus på tomten.
Endret bruk krever bortfesterens godkjennelse. Ved endret bruk kan bortfesteren kreve festeavgift for den nye bruken.

10. Årlig festeavgift følger kalenderåret og betales 01.03. hvert år, første gang 01.03.2002. Ved regulering av festeavgiften etter konsumprisindeks, jfr. pkt. 7, benyttes indekstallet for januar før ny avgift trer i kraft og indekstallet for januar før avgiften sist ble fastsatt eller regulert.

11. Festeren er eier av og ha ansvaret for trær og vegetasjon på tomten.

12. Festeren har rett til å pantsette festeretten. Pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført.

13. Festeren har rett til å overdra festeretten. Enhver overdragelse av festeretten skal meddeles bortfester. Overdragelse av festeretten til andre enn ektefelle/samboer eller livsarvinger krever godkjenning fra bortfester. Nektelse krever saklig grunn og må i tilfelle foreligge skriftlig begrunnet innen 2 måneder etter at det var søkt om godkjenning.

14. Ved eventuell seksjonering av bolig skal hver seksjonseier være solidarisk ansvarlig for betaling av festeavgiften og seksjonseierne skal ha en felles representant i forhold til bortfester (for innbetaling av festeavgift m.v.).

15. Innløsning
Festeren har rett til å innløse tomten hvert 10. år, første gang 01.04.2011, etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

16. Festeren kan ikke motsette seg at bortfester utnytter tilstøtende områder for utbygging.

17. Mislighold
Ved vesentlig mislighold av denne kontrakt kan kontraktsforholdet heves.
Blir festeavgift ikke betalt innen 14 dager etter at det – på eller etter forfallsdag – er sendt skriftlig varsel kan bortfester begjære tvangsauksjon over eiendommen, jfr. pkt. 6.
For skyldig festeavgift har bortfester adgang til å beregne morarenter etter lov av 17 desember nr. 100, 1976 § 3, fra krav om innbetaling er sendt til betaling skjer.
Videre har bortfesteren adgang til å beregne purringsgebyr etter de alminnelige satser som de lokale sparebanker benytter i låneforhold.

18. Tvist
Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

19. Tinglysning
Denne festekontrakt blir å tinglyse.

20. Omkostninger.
Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

21. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom han er konsesjonspliktig.

22. Denne kontrakt er opprett i 2-to- eksemplarer, ett til hver av partene.

MTL

Halden, den 30/3 -2001.

Som bortfester:

John Solberg

John Solberg

Halden, den 30/3 -2001.

Som fester:

Tor-Erik Aronsen

Tor-Erik Aronsen

Grete Nome

Grete Nome

Anita Tveter.

T-EAronsenktr

Rekvirent: Advokatfirmaet Ravnum AS
Postboks 215, 1752 Halden
Org.nr. 812 357 042

Doknr: 600176 Tinglyst: 09.06.2023
STATENS KARTVERK

PÅTEGNING PÅ FESTEKONTRAKT DAT. 29.07.1955, FORNYET 01.04.2001 - VEDR. GNR. 165 BNR. 25 FNR. 42 I HALDEN.

Undertegnede

Asta Solberg f. 220467 [redacted] og
Morten Finstad f. 101068 [redacted]
som grunneiere,

og

Malin Tveter Aronsen f. 110691 [redacted] og
Olav A D Ferronha f. 150389 [redacted]

som fester,

er enige om følgende endringer i ovennevnte festekontrakt:

1. Festeavgiften settes i samsvar med endring pr. 1.7.2015 i tomtefesteloven § 15, 4. ledd, til 2 % p.a. av råtomteverdien. Råtomteverdien settes p.t. til kr. 900.000,. Dette gir en leie på p.t. kr. 18.000,. pr år. Max årlig tomteavgift er p.t fastsatt til kr 14.526,- pr dekar, og ny avgift vil i samsvar med dette og tomtens størrelse (0,771 dekar) utgjøre maksimalt kr. 14.526,-.

   Grunneierne gir en rabatt på festeavgiften slik at festeavgift som skal innbetales utgjør p.t. kr. 11.000,-. Festeavgiften betales ukrevd forskuddsvis, innen 01. mars hvert år, første gang pr. 01.03.2024.

2. Grunneieren kan kreve regulering av festeavgiften, dog ikke oftere enn hvert 5. år. I medhold av nåværende tomtefestelov § 15 skal regulering av festeavgiften skje i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen. I medhold av tomtefesteloven § 15, 5. ledd kan festeavgiften reguleres med utgangspunkt i markedsprisen etter 30 år.

3. Ved eventuell innløsning av festekontrakten i medhold av tomtefesteloven § 37 til 25 ganger oppregulert festeavgift, tas det utgangspunkt i en festeavgift på kr. 14.526,- som skal oppreguleres i samsvar med konsumprisindeksen. Dette gjelder dersom ikke grunneier isteden velger å kreve 40 % av råtomteverdien på innløsningstidspunktet.

Rett kopi bekreftes
Erik Palmer
Advokat

Confidential

M.A

4. De øvrige vilkårene i festekontrakten med påtegning av 2001 skal fortsatt gjelde.

Halden, 5/6- 2023

Som grunneiere:

Asta Solberg

Morten Finstad

Halden, 5/6- 2023

Som fester:

Malin Tveter Aronsen

Olav A D Ferronha

Confidential

PRIVATMEGLEREN

Malin Aronsen og Olav Ferronha
Harestien 6
1793 Tistedal

Vår dato: 18.09.2026

Salg av eiendommen gnr. 165, bnr. 25, fnr. 42 i Halden

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

Fyll ut og returner til bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no

Festeavgift	Kr 11 000,- pr år
Restanse festeavgift	Kr. 0
Festeavgift ajour, betalt for år:	2026
Neste regulering av festeavgift	KPI 2028
Reguleres iht. konsumprisindeks	(Ja) ~~Nei~~
Mulighet for innløsing av festetomten	I h.t gjeldene lov
Eierskiftegebyr	Kr 2.500,- Kto: 1030.08.54657
Krever grunneiers samtykke ved tinglysning	
Ev. øvrige kjente forhold eller andre avtaler av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Bjørn-Andrè Hafsrød
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner
Mobil: +47 99 53 34 20
E-post: bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.09.2026 14:28

Eiendom 3101-165/25/42 Solhaug

Bruksnavn	Solhaug				
Type	Festegrunn	Etablert dato	29.07.1955	Andel	
Kommunenr	3101	Oppgitt areal	798 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	165	Beregnet areal	771,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	25	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	42	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Harestien 6	1793 Tistedal	Vold - Skog	Idd	Idd

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.07.2016	Annen forretningstype	3101-165/25	Berørt	0
		0101-0/0	Berørt	0
		3101-165/98	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3001-165/25	Mottaker	0
		3101-165/25	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3101-165/25	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145106095			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	145106109			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	71/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	71/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	71/0	0/0	71/0

Utskriftsdato: 21.09.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	165	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**	42	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Harestien 6, 1793 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt-bolig	3 749,07 kr
Avfallsgebyr volumdel	4 560,60 kr
Avfallsgebyr grunndel	4 209,84 kr
Vanngebyr fl.fam.	4 084,50 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	6 121,20 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	3 150,00 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	6 653,46 kr
Årsgebyr fastledd avløp	2 450,04 kr
Vanngebyr fl.fam.	3 757,74 kr
Årsgebyr fastledd vann	2 898,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	2 254,02 kr
Sum	**44 458,47 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsgebyr volumdel	25%	2	2280.31	1/1	0 %	4 560,63 kr	3 420,45 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	405,72 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	2	1964.69	1/1	0 %	3 929,38 kr	2 947,05 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	2	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	3 922,47 kr
Vanngebyr fl.fam.	15%	280	24.81	1/1	0 %	6 945,54 kr	5 209,20 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	15%	280	39.50	1/1	0 %	11 060,70 kr	8 295,48 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	2	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	3 922,47 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1274976	3.00	1/1	0 %	3 824,00 kr	2 868,02 kr
					Sum	**41 321,23 kr**	**30 990,86 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Halden kommune

Byggesak

VVS INSTALLATØREN AS
B R A veien 55
1782 HALDEN

Deres ref:	Saksnummer:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2017/2127-4	165/0025/042	Sven-Tore Vatvedt,	27.04.2017

TILLATELSE TIL TILTAK

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

VEDTAKSNUMMER:	2017/62
BYGGESTED/EIENDOM:	Harestien 6, 1793 TISTEDAL
GNR/BNR:	165/0025/042/
SØKNAD MOTTATT:	05.04.2017
TILTAKSHAVER:	Olav A D Ferronha
TILTAKETS/BYGGETS ART:	Omlegging av vann, spillvann og overvann for bolig samt utkobling av septiktank.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.10.15, PS 2015/107.

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

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

1. 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.
2. Tillatelsen er betinget at behandlingsgebyr innbetales.
3. Før legging av utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes må teknisk drift varsles på telefon 69 17 49 14 eller 995 33 343.

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

- VA-søknad datert 05.04.2017
- Erklæring om ansvarsrett datert 05.04.2017
- Gjennomføringsplan datert 05.04.2017
- Situasjonskart 15.02.2017

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket

Foretak	Sentral godkjenning	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
VVS Installatøren As Org nr. 997 494 210	Ja	SØK/PRO/ UTF:	Utvendig VA	1

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel fra 2011-2023 og ligger i er område avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende.

Omsøkte tiltak

Innsendte søknad beskriver omsøkte tiltak som omlegging av vann, spillvann og overvann for bolig samt utkobling av septiktank. Fra innsendt situasjonskart føres vann- og avløpsanlegget nord-vest for bolig til tilknytningspunktet i eiendomsgrensen mot den kommunale veien «Harestien».

Byggetomten

Av innsendte situasjonskart framgår det at omsøkte tiltak berører egen hage/gårdsplass.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 andre ledd.

Uttalelser fra annen myndighet

Saken er forelagt Halden kommune avdeling kommunalteknikk. De har ingen anmerkninger til det omsøkte tiltaket.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt 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. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet.
Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Forurensningsforskriften

I henhold til kommunens forurensningskart er det ikke registrert grunnforurensning på eiendommen. 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 gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll
Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

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

Gebyr
Byggesaksgebyr
Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 1.1.2017. Brukstillatelse, eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

Tilknytningsgebyr for vann og avløp
Fra kommunes arkiv går det frem at eiendommen er tilknyttet kommunalt VA-anlegg fra tidligere, tilknytningsgebyr for vann og avløp tilkommer ikke.

For denne saken beregnes gebyret slik
Private stikkledninger separering/tilknytning: **kr. 4 100,-**

Sum: **kr. 4 100,-**

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

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.

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

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Kopi til:

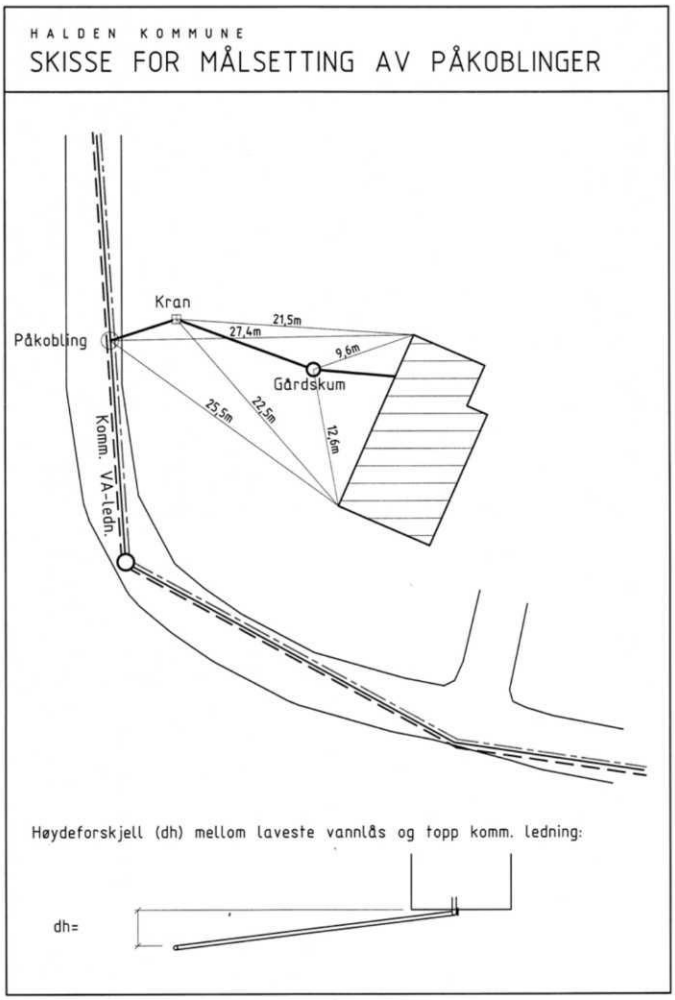
Willy Elders				Miljø og landbruk
Olav A D Ferronha	Harestien 6	1793	Tistedal	
Elisabeth Svendsen				Kommunalteknikk
Mona Øraas				Geodata

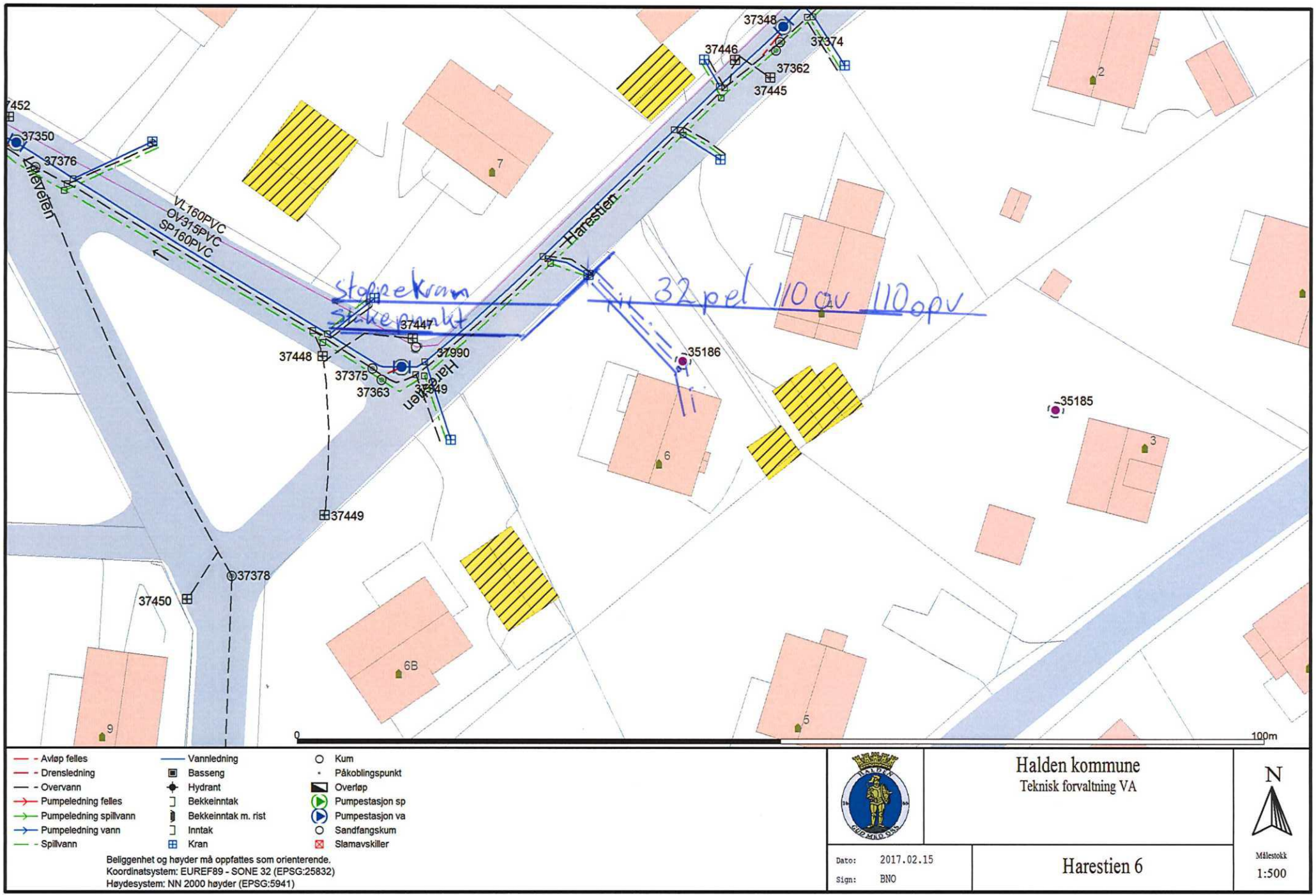
	Halden kommune **Kommunalteknikk** **Dokumentasjonskrav ved søknad om godkjenning av utvendige sanitæranlegg (private stikk- og fellesledninger).**	Utarbeidet av.: BN Utarbeidet: 08/12-08 Revidert: 12/01-09

Halden Kommune vil ha dokumentert utført arbeid på utvendig sanitæranlegg ved søknad om ferdigattest.

Dokumentasjonen skal inneholde følgende:

- Dimensjon og materialbeskrivelse på stikkledning. Vl, Ov, Sp
- Høydeforskjell mellom topp ledning i påkoblingspunktet på kommunal ledning og laveste vannlås i bygning
- Målsatt plassering for stoppekran, stakepunkt, gårdskum og ev. påkoblingspunkt på kommunal ledning der dette er utført.
- Utgangspunkt for målsettingen bør være hushjørner eller faste installasjoner. Alternativt kan punktene koordinatbestemmes. Innmålingene må da leveres i EUREF89 sone 32 format.





- Avløp felles
- Drensledning
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Pumpeledning vann
- Spillvann
- Vannledning
- Basseng
- Hydrant
- Bekkeinntak
- Bekkeinntak m. rist
- Inntak
- Kran
- Kum
- Påkoblingspunkt
- Overløp
- Pumpestasjon sp
- Pumpestasjon va
- Sandfangskum
- Slamavskiller

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Halden kommune
Teknisk forvaltning VA

Dato: 2017.02.15
Sign: BNO

Harestien 6

N

Målestokk
1:500

Utskriftsdato: 21.09.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	165	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**	42	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Harestien 6, 1793 TISTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

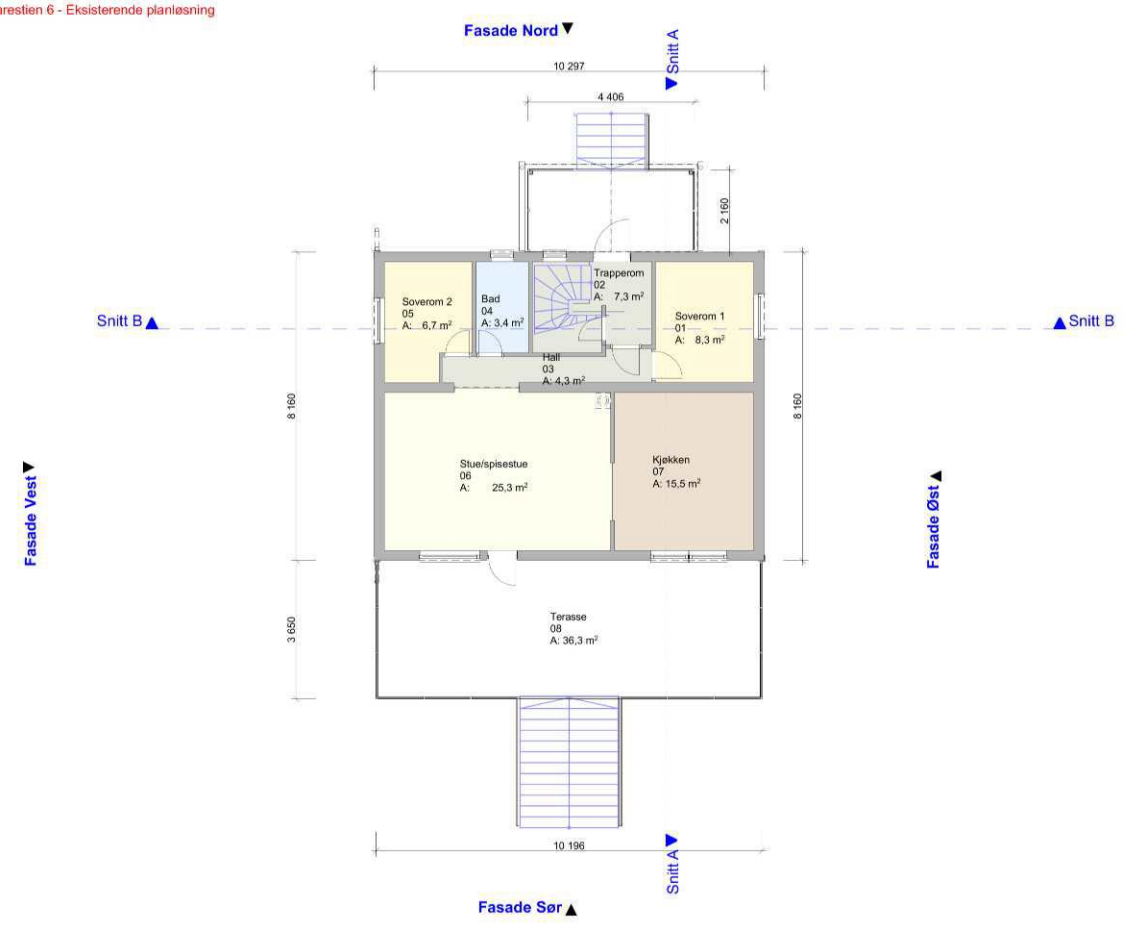
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLESRES PÅ PLASSEN

Harestien 6 - Eksisterende planløsning



Tegningsnr.: A20-01
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 1. Etasje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:
ARK :
RIB : Byggmester Roer AS
Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90760244
dnr@byggmesterroer.no
RIE :
RIV :

Fase: Prosjektering

Tiltakshaver: Olav Danielsen Ferronha

Prosjekt: Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festenr

Prosjektnr.: 0246
Tegningsnr.: A20-01

Type tegning: Plan 1. Etasje

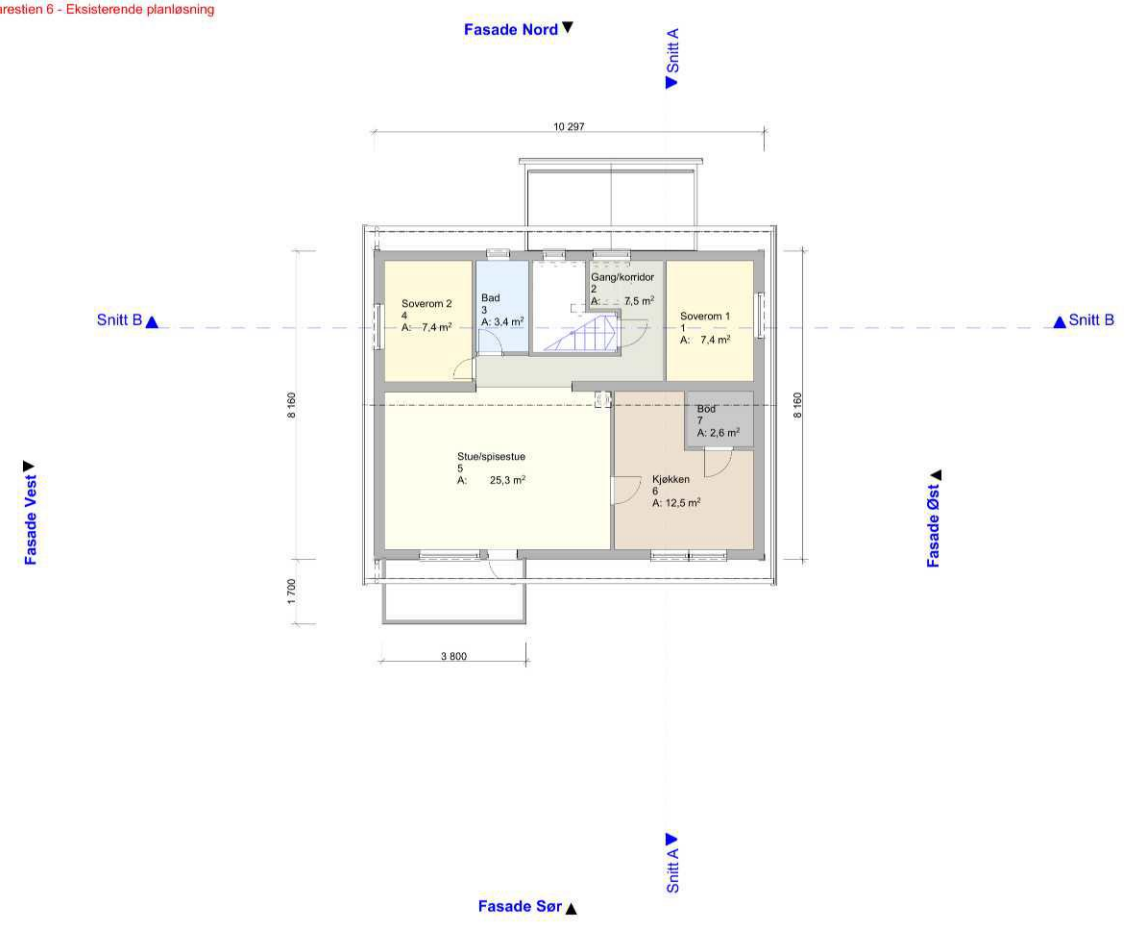
Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign. Kontroll
Filnavn: Harestien 6 - Eksisterende.pln
Dato: Dato oppr.
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign. Kontroll
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\ByggmOneDrive\Skrivebord\Harestien 6\Tegninger eksisterende\Harestien 6 - Eksisterende.pln

Denne tegning, dataer, spesifikasjoner o.l tilhører oss og må verken helt eller delt kopieres eller benyttes uten skriftlig samtykke fra Byggmester Roer AS

ALLE MÅL MÅ KONTROLLESRES PÅ PLASSEN

Harestien 6 - Eksisterende planløsning



Tegningsnr.: A20-02	Revisjon nr.
Type tegning: Plan 2. Etasje	
Lokalisering: N	
Prosjekteringsgruppen: ARK : / RIB : Byggmester Roer AS / RIE : / RIV :	Postboks 2077 1760 Halden Tlf: 90766244 dnr@byggmesterroer.no
Fase: Prosjektering	
Tiltakshaver: Olav Danielsen Ferronha	Godkjent / Kontroll prosjekt. Sign. / Kontroll
Prosjekt: Omgjøring av kjeller Harestien 6 1793 Tistedal	Filnavn: Harestien 6 - Eksisterende.pln / Dato: Dato oppr. / Målestokk: 1:100 / Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festenr	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: 0246 / Tegningsnr.: A20-02	Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning: Plan 2. Etasje	

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\ByggmOneDrive\Skrivebord\Harestien 9\Tegninger eksisterende\Harestien 6 - Eksisterende.pln

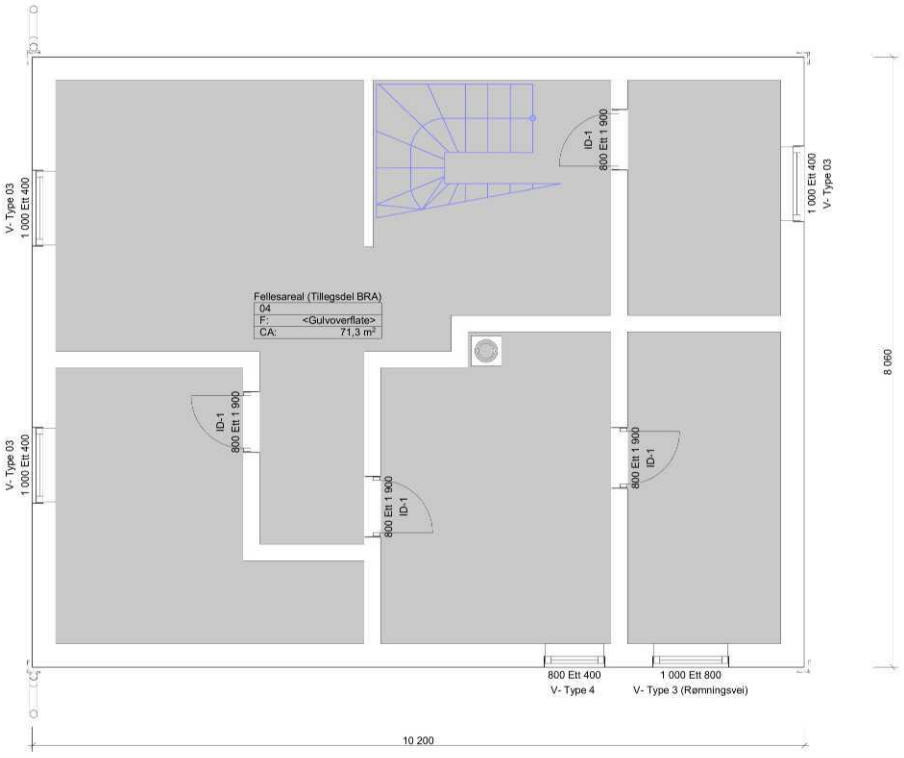
Denne tegning, dataer, spesifikasjoner o.l tilhører oss og må verken helt eller delt kopieres eller benyttes uten skriftlig samtykke fra Byggmester Roer AS

ALLE MÅL MÅ KONTROLLESRES PÅ PLASSEN

Omgjort areal (BRA) fra tilleggsdel til hoveddel tilsvarer 71,3m² ≈ 71m²

Teknisk regnes som hoveddel med tanke på kombinert bruk

Harestien 6 - Eksisterende planløsning



Tegningsnr.: A20-03
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan - Kjeller Etasje

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen
ARK :
RIB : Byggmester Roer AS
Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90760244
dnr@byggmesterroer.no
RIE :
RIV :

Fase: Prosjektering

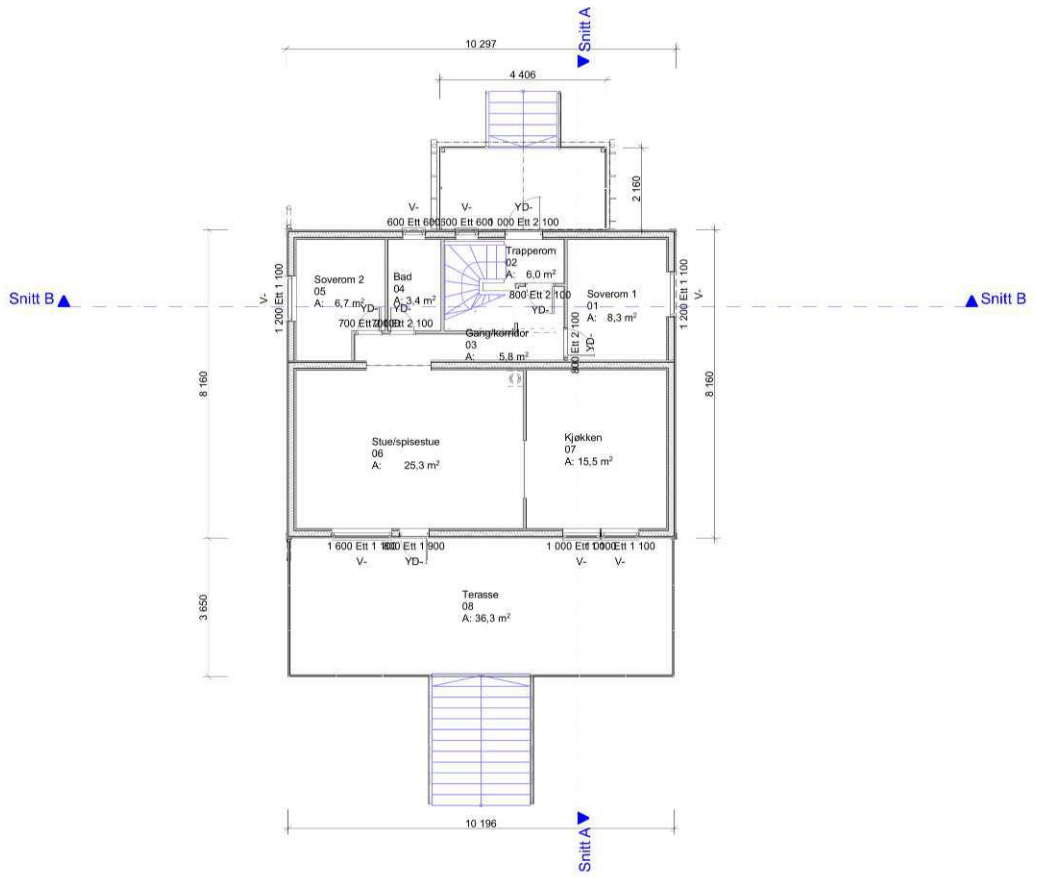
Tiltakshaver: Olav Danielsen Ferronha

Prosjekt: Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign. Kontroll
Filnavn: Harestien 6 - Eksisterende.pln
Dato: Dato oppr.
Målestokk: 1:50
Kontroll utførende
Sign. Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festenr
Prosjektnr.: 0246
Tegningsnr.: A20-03
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning: Plan - Kjeller Etasje

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\ByggmOneDrive\Skrivebord\Harestien 6\Tegninger eksisterende\Harestien 6 - Eksisterende.pln

Denne tegning, dataer, spesifikasjoner o.l tilhører oss og må verken helt eller delt kopieres eller benyttes uten skriftlig samtykke fra Byggmester Roer AS



Tegningsnr.
A22-101

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 1. Etasje

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK :

RIB : Byggmester Roer AS

Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90766244
dnr@byggmesterroer.no

RIE :

RIV :

Fase
Prosjektering

Tiltakshaver
Olav Danielsen Ferronha

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Filnavn
Harestien 6 - Første Utkast.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

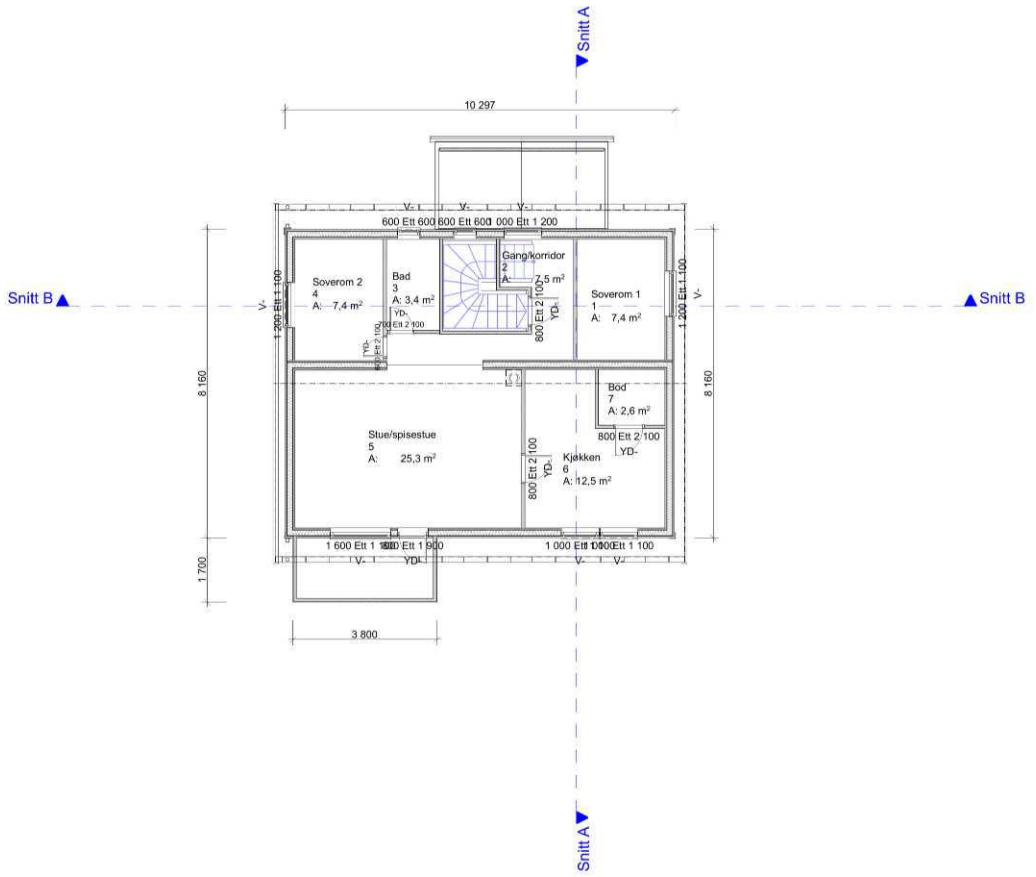
Prosjektnr.:
0246

Tegningsnr.:
A22-101

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 1. Etasje

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\ByggmOneDrive\Sirvatavtr\Prosjekter\Harestien 6\Harestien 6 - Første Utkast.pln



Tegningsnr.
A22-102

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 2. Etasje

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :

RIB : Byggmester Roer AS

Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90766244
dnr@byggmesterroer.no

RIE :

RIV :

Fase
Prosjektering

ByggMester Roer AS

Tiltakshaver
Olav Danielsen Ferronha

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Filnavn
Harestien 6 - Første Utkast.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjektnr.:
0246

Tegningsnr.:
A22-102

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 2. Etasje

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\ByggmOneDrive\Sirvatavtr\Harestien 6\Harestien 6 - Første Utkast.pln



BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\Byggm\OneDrive\Skrivebord\Harestien 6\Harestien 6 - Fersle Utkast.pln

Tegningsnr.
A10-1

Revisjon nr.

Type tegning
Situasjonsplan

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :

RIB : Byggmester Roer AS

Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90766244
gnr@byggmesterroer.no

RIE :

RIV :

Fase
Prosjektering

Byggmester Roer AS

Tiltakshaver
Olav Danielsen Ferronha

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Filnavn
Harestien 6 - Fersle Utkast.pln

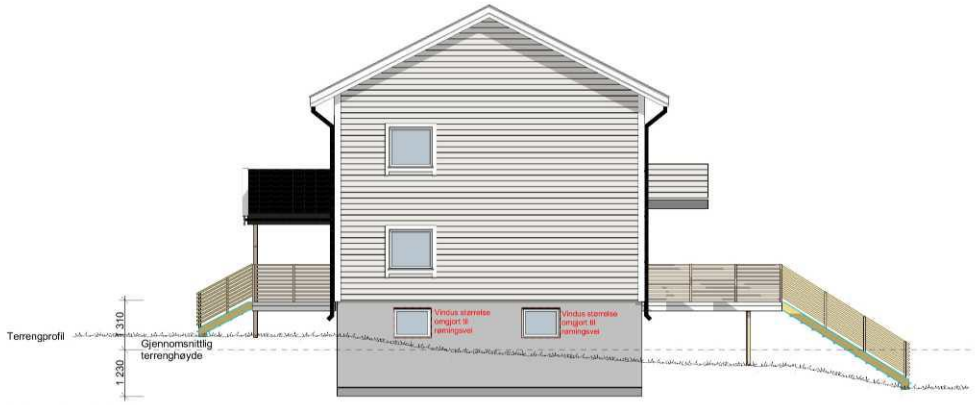
Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:200

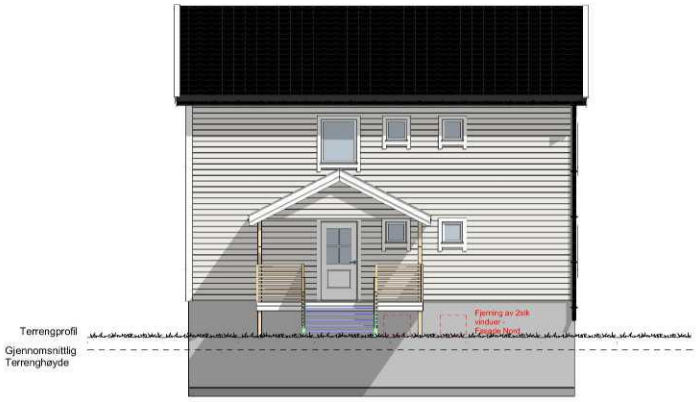
Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.: | Sign. | Kontroll
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjektnr.: **0246**
Tegningsnr.: **A10-1**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning
Situasjonsplan



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\Users\Byggm\OneDrive\Skrivebord\Harestien 9\Harestien 6 - Fersle Utkast.pln

Tegningsnr.
A40-01

Revisjon nr.

Type tegning
Fasade Nord og Vest

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :

RIB : Byggmester Roer AS

Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90766244
dnr@byggmesterroer.no

RIE :

RIV :

Fase
Prosjektering

Byggmester Roer AS

Tiltakshaver
Olav Danielsen Ferronha

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. Kontroll

Prosjekt
Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Filnavn
Harestien 6 - Fersle Utkast.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. Kontroll

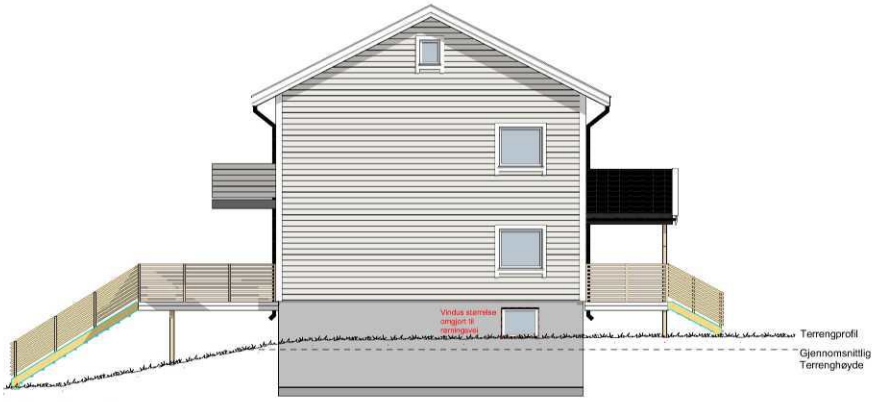
Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjektnr.:
0246

Tegningsnr.:
A40-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning
Fasade Nord og Vest



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tegningsnr.
A40-02

Revisjon nr.

Type tegning
Fasade Sør og Øst

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK :

RIB : Byggmester Roer AS

Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90766244
dnr@byggmesterroer.no

RIE :

RIV :

Fase
Prosjektering

Byggmester Roer AS

Tiltakshaver
Olav Danielsen Ferronha

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Filnavn
Harestien 6 - Første utkast.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjektnr.:
0246

Tegningsnr.:
A40-02

Prosjektnr. for prosjekterende/ev.

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\Users\Byggm\OneDrive\Skrivebord\Harestien 6\Harestien 6 - Første utkast.pln

Omgjort areal (BRA) fra tilleggsdel til hoveddel tilsvarer 71,3m² ≈ 71m²

Teknisk regnes som hoveddel med tanke på kombinert bruk



Tegningsnr.: A20-03

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan - Kjeller Etasje

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK :

RIB : Byggmester Roer AS

Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90766244
dnr@byggmesterroer.no

RIE :

RIV :

Fase: Prosjektering

Byggmester Roer AS

Tiltakshaver: Olav Danielsen Ferronha

Godkjent:

Kontroll prosjekt. Sign. Kontroll

Prosjekt: Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Filnavn: Harestien 6 - Første utkast.pln

Dato: Dato oppr.

Målestokk: 1:50

Kontroll utførende: Sign. Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festenr

Prosjektnr.: 0246

Tegningsnr.: A20-03

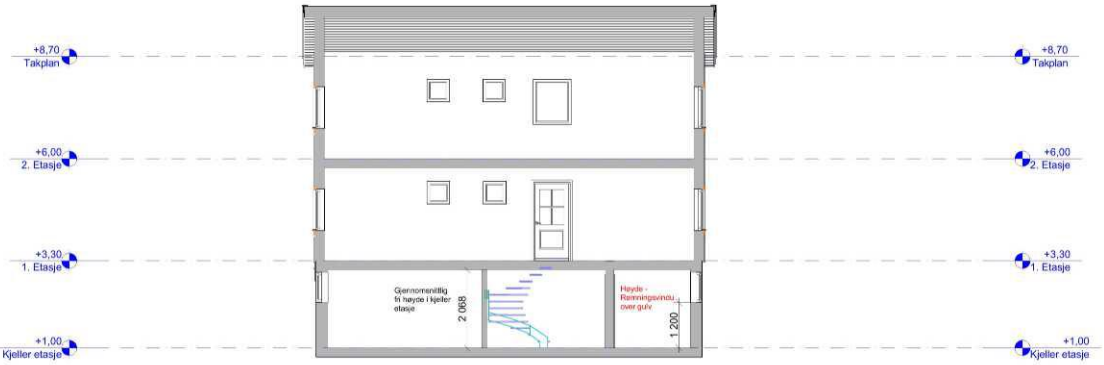
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: Plan - Kjeller Etasje

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\Users\ByggmOneDrive\Skrivebord\Harestien 6\Harestien 6 - Første utkast.pln



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\Users\ByggmOneDrive\Skrivebord\Harestien 6\Harestien 6 - Ferste Utkast.pln

Tegningsnr.
A30-01

Revisjon nr.

Type tegning
Snitt A og B

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :

RIB : Byggmester Roer AS

Postboks 2077
1760 Halden
Tlf: 90766244
ono@byggmesteroer.no

RIE :

RIV :

Fase
Prosjektering

Byggmester Roer AS

Tiltakshaver
Olav Danielsen Ferronha

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. Kontroll

Prosjekt
Omgjøring av kjeller
Harestien 6
1793 Tistedal

Filnavn
Harestien 6 - Ferste Utkast.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjektnr.:
0246

Tegningsnr.:
A30-01

Prosjektnr. for prosjekterende/ev.

Type tegning
Snitt A og B

Halden kommune
Byggesak

BYGGMESTER ROER AS
Postboks 2077 Brødløs
1760 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2019/5904-14	165/0025/042	Ida Elise Elsness, 47 47 61 21	15.04.2020

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 12.3.2020, MOTTATT 18.3.2020, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for sammenføyning av boenhet i første etasje og fellesareal i kjeller.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Harestien 6, 1793 TISTEDAL	165	0025	042	

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 11.03.2020, vedtaksnr: 2020/114.

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

Klageadgang
Det kan klages 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

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Ida Elise Elsness
juridisk rådgiver/byggesaksbehandler

Kopi til:
Mona Bech Økonomi og plan

Siri Lindberg	Økonomi og plan
Mona Øraas	Geodata
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Brann og feiervesen	Brann og feiervesen
Willy Elders	Miljø og landbruk
Per Olaussen	Renovasjon
Kawa Sadeq	Kommunalteknikk

Halden kommune

Byggesak

VVS INSTALLATØREN AS
B R A veien 55
1782 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2017/2127-6	165/0025/042	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	15.11.2017

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 02.11.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for omlegging av vann, spillvann og overvann for bolig samt utkobling av septiktank.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Harestien 6, 1793 TISTEDAL	165	0025	042	

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 27.04.2017, vedtaksnr: 2017/62.

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

Klageadgang
Det kan klages 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

Stine Lerhol
fagleder byggesak

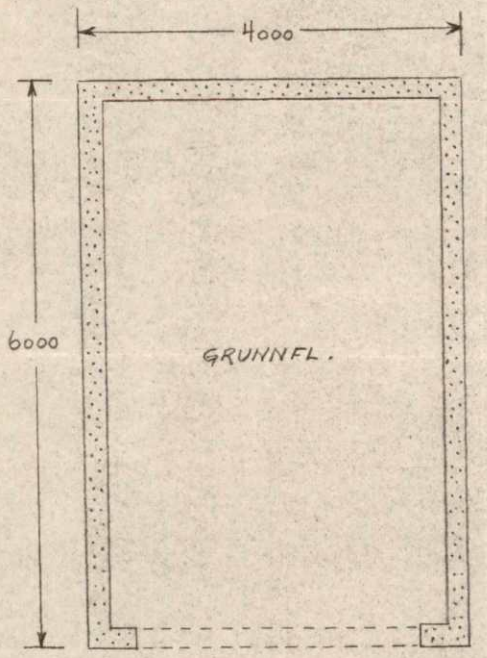
Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

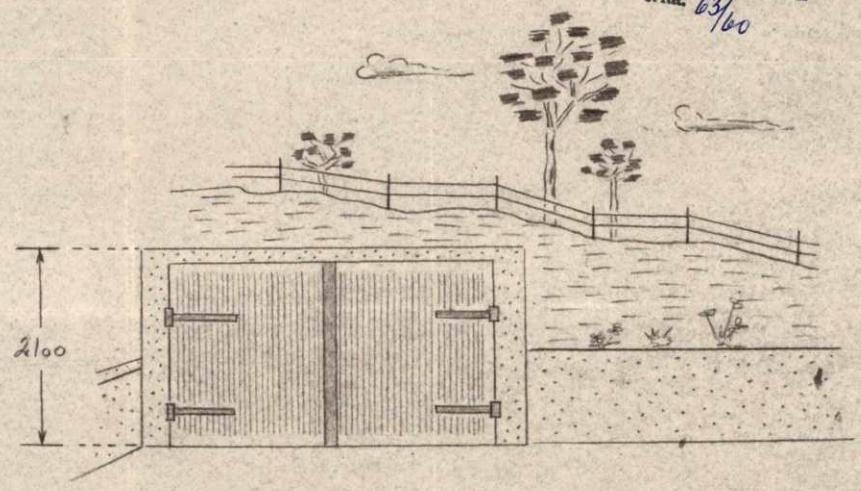
Kopi til:

Siri Lindberg				Økonomi og plan
Mona Øraas				Geodata
Willy Elders				Miljø og landbruk
Marit Nilsen				Kommunalteknikk
Olav A D Ferronha	Harestien 6	1793	Tistedal	
Elisabeth Svendsen				Kommunalteknikk
Per Olaussen				Renovasjon
Mona Bech				Økonomi og plan

Fremlagt
for Idd bygningsråd
9/9-1960.

IDD BYGNINGSRÅD
J. NR. 63/60





RISS AV GARASJE TIL ERIK TANGEN, SOLHAUG.
BYGGES INN I JORDVOLL PÅ GÅRDSPLASS.

1/8-60

161/56.

Ferdigattest.

I henhold til bygningslovens § 142 pkt.1 meddeles herved ferdigattest for det av herr Erik Tangen oppførte 2 etg. boligbygg i tre på Öberg gnr. 26 fnr. 42 i Idd.

Idd bygningsråd, den 30/6-56.

form.

Halden kommune

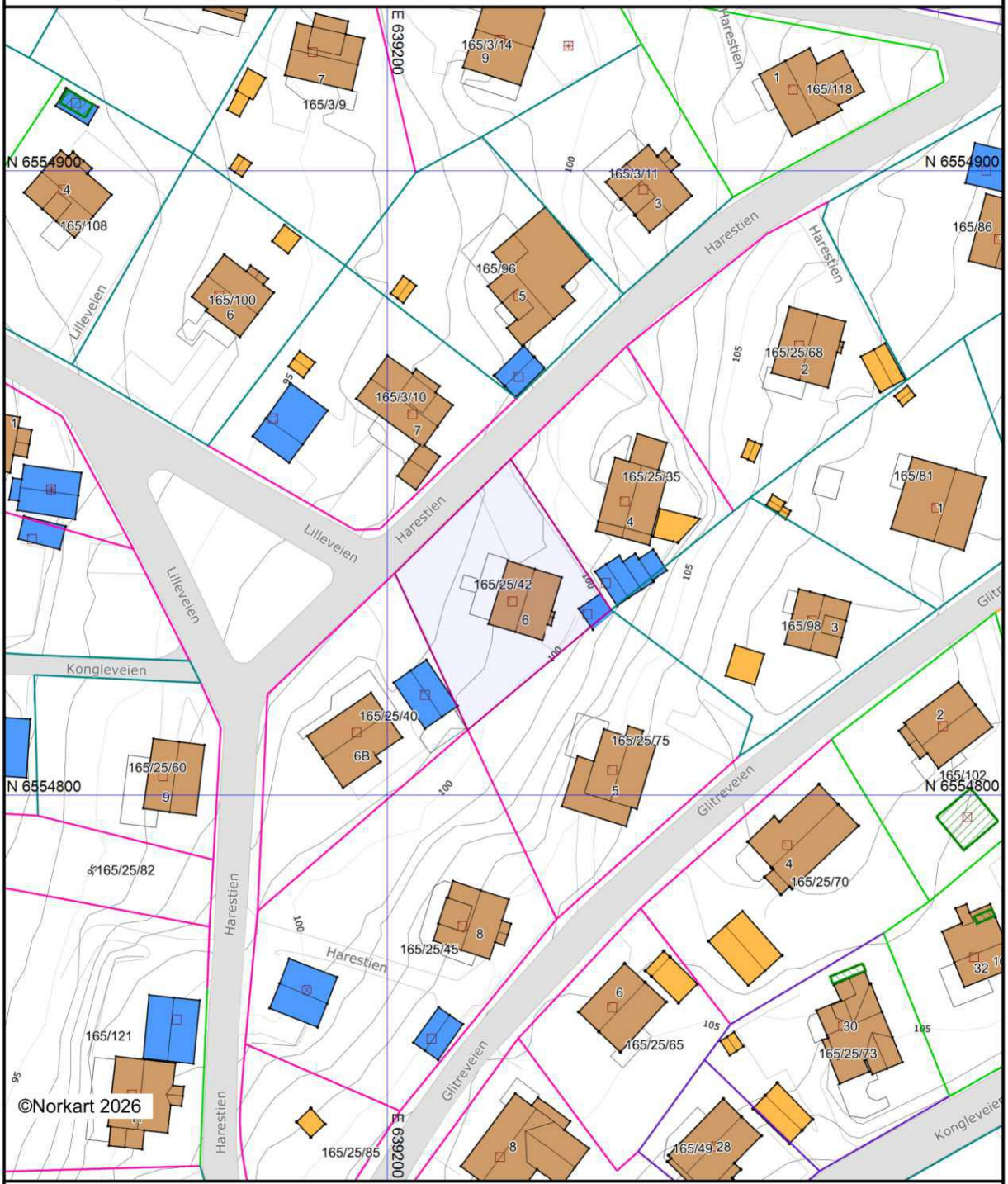
Grunnkart

Eiendom: 165/25/42
Adresse: Harestien 6
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Halden kommune

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

Utskriftsdato:
21.09.2026

Piper og ildsteder.

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	165	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**	42	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Harestien 6, 1793 TISTEDAL								

Informasjon om piper og ildsteder:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

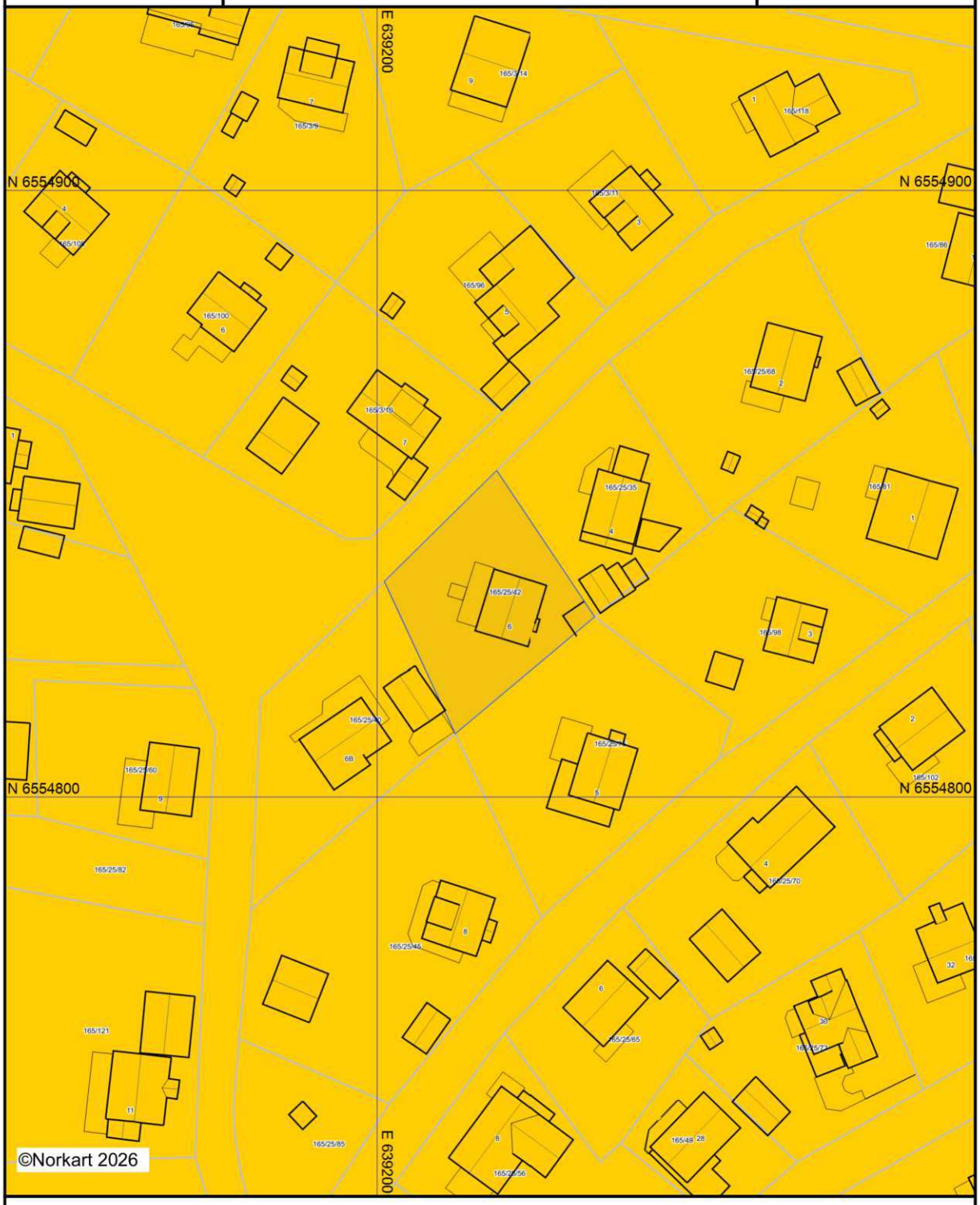
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 165/25/42
Adresse: Harestien 6
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

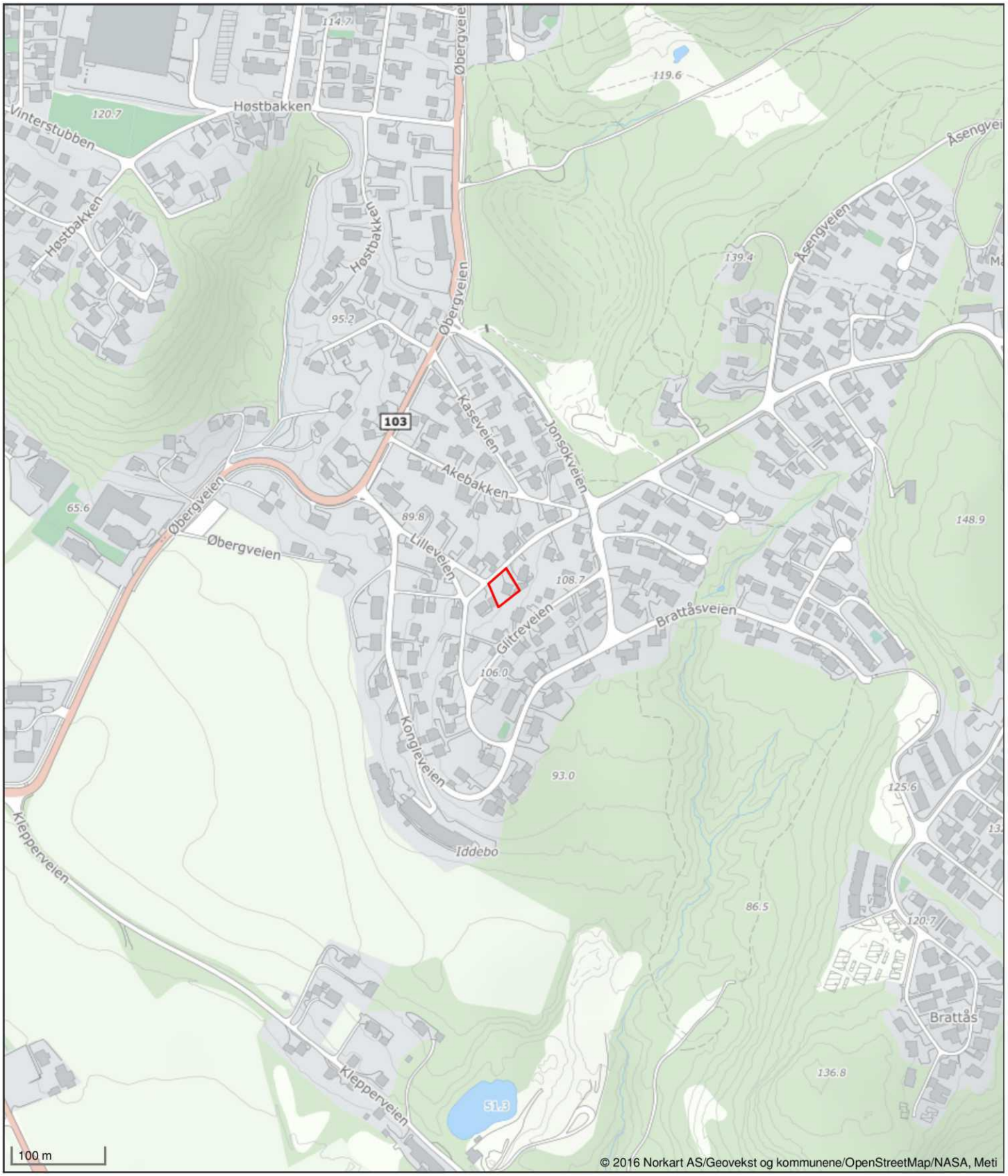
- Vegg frittstående

Bygninger

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

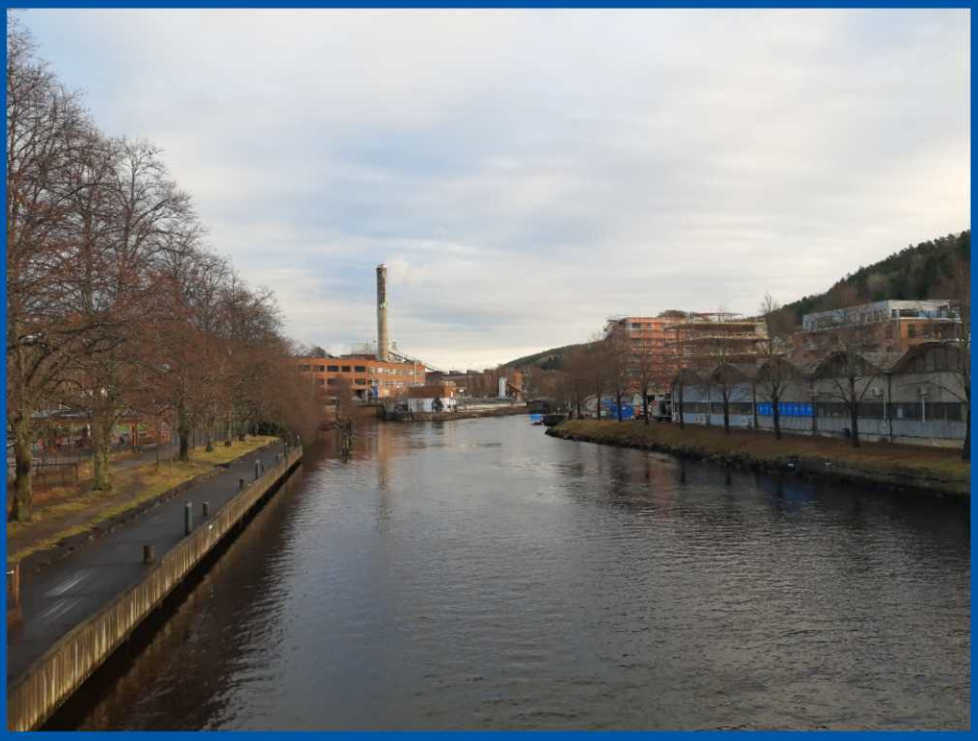
Utskriftsdato: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 165/25/42/



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

HALDEN KOMMUNE



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.

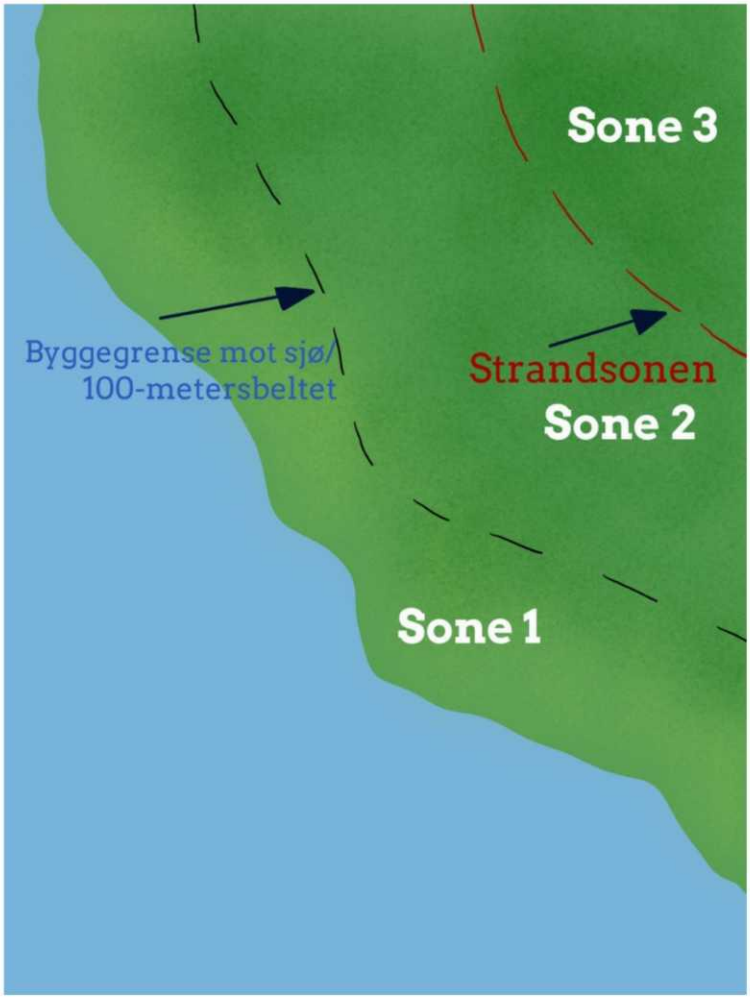
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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:

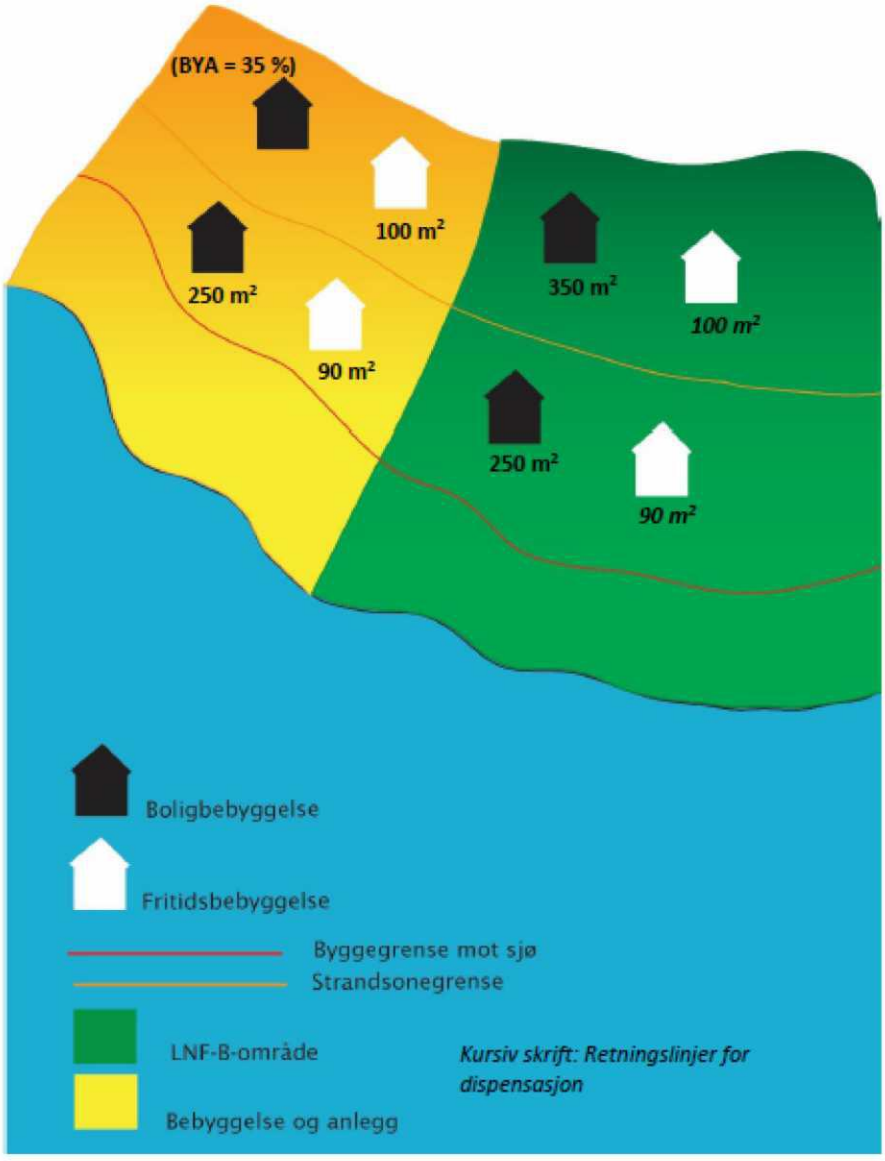
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

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: 94009913

Utskriftsdato: 21.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	165	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**	42	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Harestien 6, 1793 TISTEDAL								

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** 772 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA46

Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 165/25/42
Adresse: Harestien 6
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

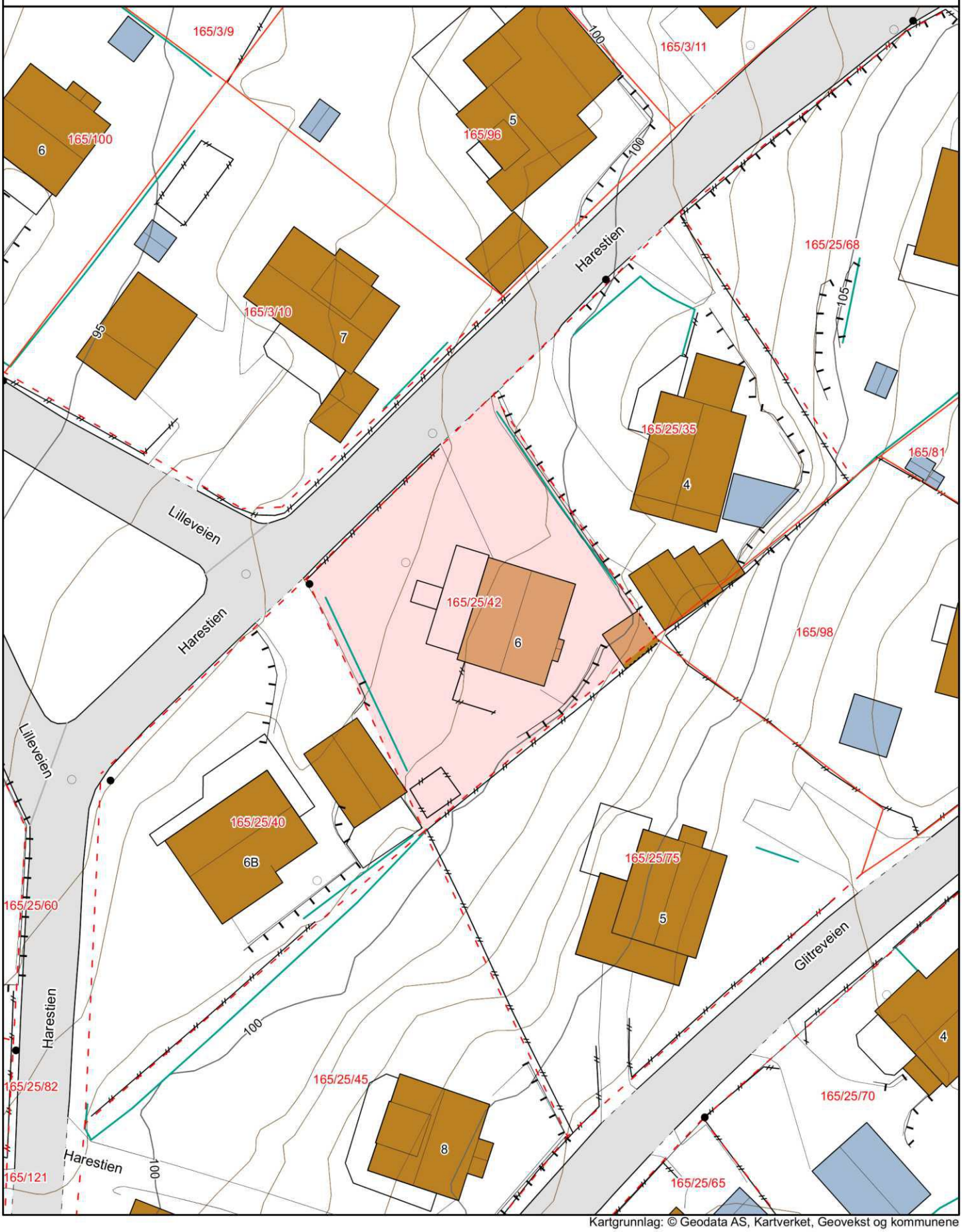
Taksprang

Mønelinje

Oversiktskart

Adresse: **Harestien 6, 1793 Tistedal**
Gnr/Bnr: **3101/165/25/42/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 772 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

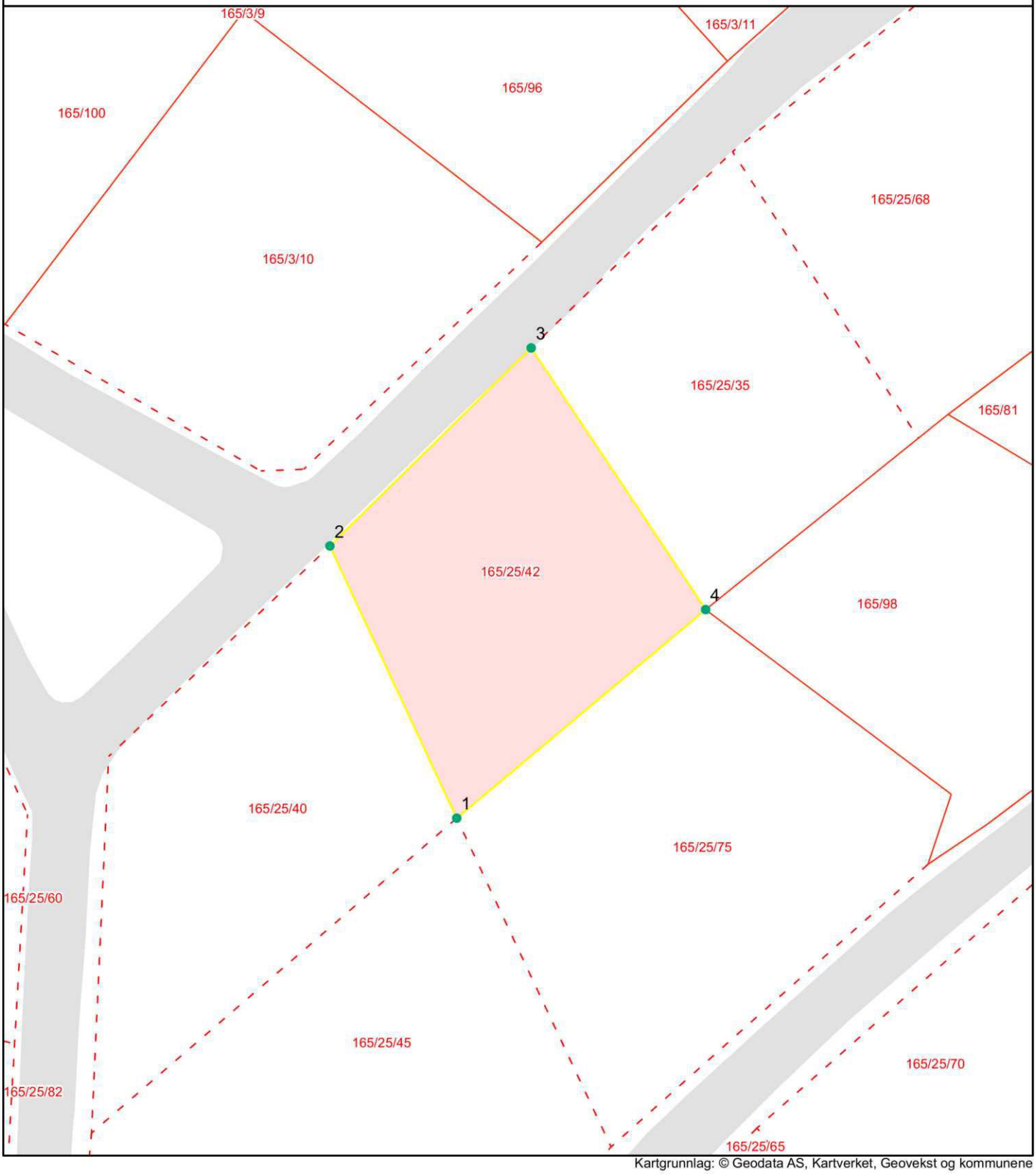
Adresse: **Harestien 6, 1793 Tistedal**
Gnr/bnr: **3101/165/25/42/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 772 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 772 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6554810.44	639212.85	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	200	27.7	0
2	6554835.54	639201.15	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	200	26.05	0
3	6554853.8	639219.72	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	200	29.02	0
4	6554829.67	639235.82	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Totalstasjon	13	29.97	0

Halden kommune

Byggesak

BYGGMESTER ROER AS
Postboks 2077 Brødløs
1760 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2019/5904-15	165/0025/042	Ida Elise Elsness, 47 47 61 21	15.04.2020

TILLATELSE - ETT TRINN

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

VEDTAKSNUMMER:	2020/149
BYGGESTED/EIENDOM:	Harestien 6, 1793 TISTEDAL
GNR/BNR:	165/0025
SØKNAD MOTTATT:	21.11.2019, komplett 18.3.2020.
TILTAKSHAVER:	Malin Tveter Aronsen
TILTAKETS/BYGGETS ART:	Bruksendring av tilleggsareal til hoveddel

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

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

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilstede 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 21.11.2019, komplett 18.3.2020
- Gjenpart av nabovarsel datert 5.11.2019.
- Tegninger av fasader, plan, snitt udatert, mottatt 17.12.2019, 19.12.2019 og 7.2.2020.
- Situasjonsplan datert udatert, mottatt 17.12.2019.
- Gjennomføringsplan datert 5.11.2019.

Saksopplysninger

Omsøkte tiltak

Eiendommen er bebygd med en horisontaldelt tomannsbolig i to etasjer pluss kjeller. Tomannsboligen ble godkjent før 1.7.2011. Kjelleren har tidligere vært fellesareal til begge boenhetene i tomannsboligen, med felles internt trappeløp mellom alle etasjene. Kjelleren ble med sikte på bruksendring sammenføyd med boenheten i første etasje ved tillatelse datert 11.3.2020. Felles interne trappeforbindelse ble da avskilt, slik at man pr. d. d. kun har tilgang til kjelleren via boenheten i første etasje.

Det søkes nå om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. I forbindelse med bruksendringen søkes det også om fasadeendring av kjelleren. Vinduene på fasade vest, øst og sør utvidet til 1 * 0,8 meter og gjøres om til rømningsvei. Videre fjernes eksisterende vinduer på fasade nord.

Plantegningene viser at kjelleren etter bruksendringen vil omfatte stue, trapperom, 2 soverom, vaskerom/bad samt teknisk rom. Kjelleretasjen opplyses å ha et bruksareal (BRA) på 71 m^2. Romhøyden er vist til 2,068 meter.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel fra 2011-2023 og ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende.

Tiltaket er i samsvar med planen.

Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ikke protester.

Bygningsmyndighetens vurdering

Utgang fra branncelle

Innvendig høyde fra gulv til underkant av rømningsvindu er vist til 1,2 meter.

Det følger av veiledningen til TEK17 § 11-13, tredje ledd at avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen maksimalt må være 1,0 meter, med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Innsendte dokumenter viser ingen kompenserende tiltak. Bygningsmyndigheten forutsetter at tiltak foretas slik at tekniske krav ivaretas.

Søknadspliktig tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4

Bruksendring som omsøkt er søknadspliktig etter pbl. § 20-4 første ledd bokstav a, jf. SAK10 § 3-1 første ledd bokstav c. Det er ikke krav til foretak med ansvarsrett for slike tiltak. Det er imidlertid likevel søkt om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-3. Søknaden blir dermed behandlet etter pbl. § 20-3.

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt 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.

Forurensningsforskriften
I henhold til kommunens forurensningskart er det ikke registrert grunnforurensning på eiendommen. 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
Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

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

Gebyr
Byggesaksgebyr
Kommunestyret har vedtatt at det skal betales et behandlingsgebyr for søknader som omhandler deling, utslippstillatelse, tillatelse til tiltak, kontroll, og for alle andre arbeider som kommunen har plikt til å utføre. Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 01.01.2020. Igangsettingstillatelse, brukstillatelse, eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

For denne saken beregnes gebyret slik
3-2-5 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel **kr. 4 600,-**

Sum: **kr 4 600,-**

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. 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

Ida Elise Elsness
juridisk rådgiver/byggesaksbehandler

Kopi til:
Brann og feiervesen
Mona Øraas
Kawa Sadeq

Brann og feiervesen
Geodata
Kommunalteknikk

Malin Tveter Aronsen

Harestien 6, 1793 TISTEDAL

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.09.2026 14:28

Eiendom 3101-165/25/42

Adresser (1)

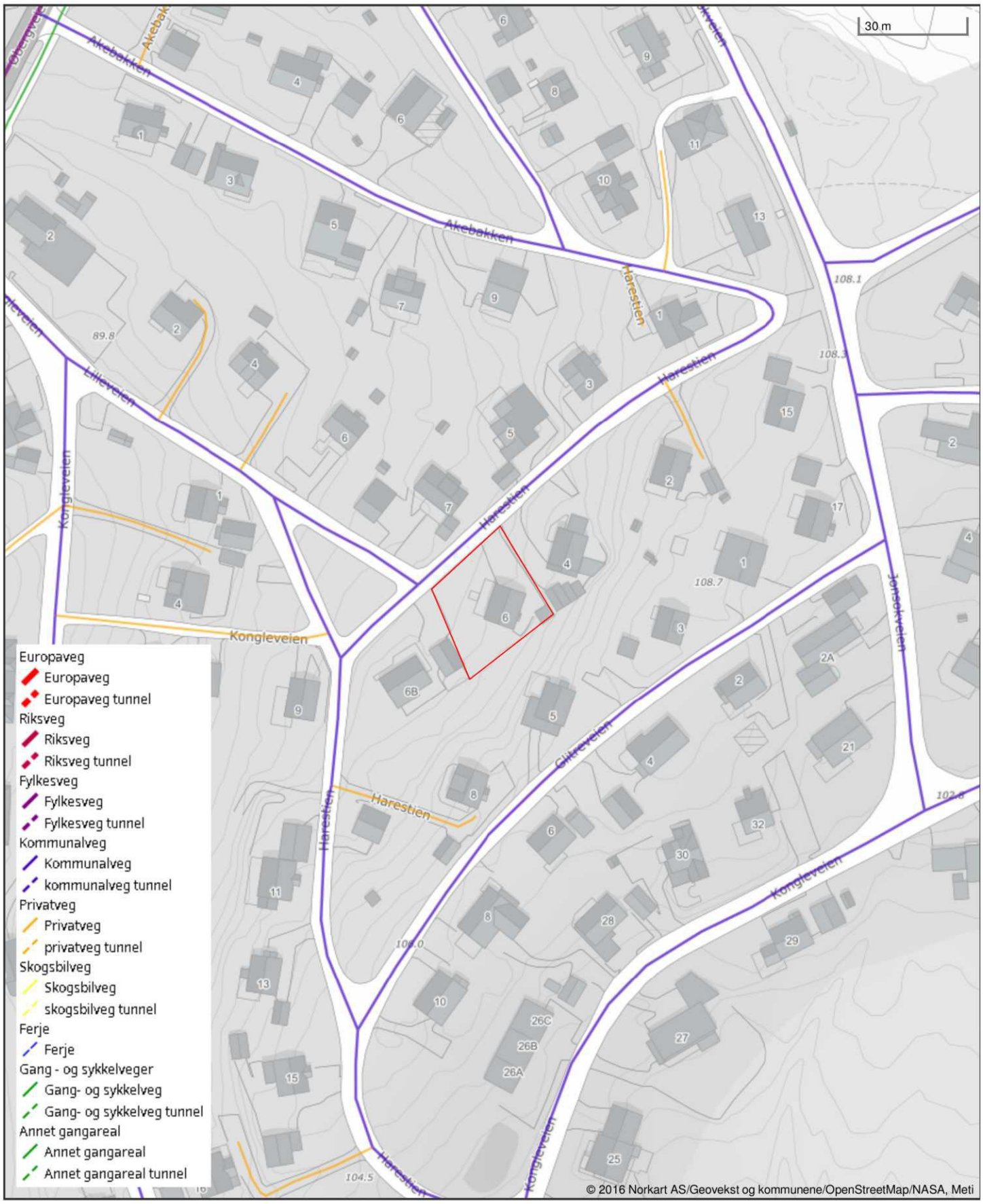
Adresse	Poststed
Harestien 6	1793 Tistedal

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Aronsen Malin Tveter Harestien 6 1793 Tistedal	110691	Fester	1/2		Bosatt
Ferronha Olav A D Harestien 6 1793 Tistedal	150389	Fester	1/2		Bosatt
Finstad Morten Øberg GårdØbergveien 87 1793 Tistedal	101068	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Solberg Asta Irene Øberg GårdØbergveien 87 1793 Tistedal	220467	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 165/25/42/



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

Halden kommune

Byggesak

VVS INSTALLATØREN AS
B R A veien 55
1782 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2017/2127-6	165/0025/042	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	15.11.2017

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 02.11.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for omlegging av vann, spillvann og overvann for bolig samt utkobling av septiktank.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Harestien 6, 1793 TISTEDAL	165	0025	042	

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 27.04.2017, vedtaksnr: 2017/62.

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

Klageadgang
Det kan klages 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

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Kopi til:

Siri Lindberg				Økonomi og plan
Mona Øraas				Geodata
Willy Elders				Miljø og landbruk
Marit Nilsen				Kommunalteknikk
Olav A D Ferronha	Harestien 6	1793	Tistedal	
Elisabeth Svendsen				Kommunalteknikk
Per Olaussen				Renovasjon
Mona Bech				Økonomi og plan

Pipelife Norge AS

FDV-dokument PP grunnavløpsrør

Produkt PP grunnavløpsrør SN8

Produsent Pipelife Norge AS, Surnadal

Anvendelse Rør og rørdeler til bruk i avløpsrørsystemer i grunnen (som bunnledning og i grøft)

Tekniske data

Dimensjoner:	110, 125, 160, 200, 250, 315 og 400 mm
Materiale:	Polypropylen co-polymer (PP)
Farge:	Rødbrune rør for spillvann og svarte rør for overvann
Densitet:	Ca 0,9 kg/dm^3

Sertifisering Sertifisert i h.t. NS-EN 1852 og INSTA SBC 1852
Kvalitetsmerke: Nordic Poly Mark

HMS (helse, miljø og sikkerhet):

Brannfare Antennelsespunkt 360°C, ingen reell fare

Helsefare Ingen helsefare ved normal bruk. Kun fare ved brann. Generelt er den største faren ved branngasser innholdet av CO. Denne gassen er luktfri og har både akutte og toksiske effekter. Symptomer er svimmelhet, tretthet, hodepine, kvalme og uregelmessig pust.

Førstehjelp Ved symptomer som beskrevet over: Sørg for frisk luft og tilkall lege.

Pipelife Norge AS er sertifisert i h.t. NS-EN ISO 9001 og NS-EN ISO 14001

Pipelife Norge AS
6650 Surnadal

Tlf.: 71 65 88 00
Faks: 71 65 88 01

firmapost@pipelife.no
www.pipelife.no

Service- og vedlikeholdsinstruks

Lagring

Rørene skal lagres på et godt avrettet underlag med 2- 3 underliggere under bunten. Rørene skal så langt som mulig oppbevares i bunter. Rør inkludert pakninger beskyttes mot solbestråling der dette er mulig. Anbefalt maksimal lagringstid utendørs er 1 år, men plastmaterialet forringes ikke nevneverdig ved lengre tids utelagring i vårt klima.

Montering

Rørene monteres mot rørmuffe eller mot annen rørdelsmuffe som er beregnet til skjøting av røret. Før montering skal rør og pakning kontrolleres og rengjøres. Pipelifes glidemiddel påføres spissenden. Forøvrig skal leggeanvisningen for plastrør følges.

Rørdeler

Rørdeler etter NS-EN 1852 og NS-EN 1401 eller rørdeler beregnet for rør i henhold til disse standardene benyttes.

Service

Produktet krever ingen service.

Vedlikehold

Produktet i seg selv krever ikke vedlikehold. Derimot kan rørsystemet kreve vedlikehold avhengig av driftsbetingelsene. Ved akutt forurensing av aggressive stoffer bør rørsystemet spyles med vann.

Reservedeler

Skadet rør eller rørdel erstattes fortrinnsvis med samme type produkt. Reservedeler skaffes gjennom entreprenør, rørlegger, rørgrossist e.l. - eller ved å kontakte produsenten direkte.

Pipelife Norge AS
6650 Surnadal

Tlf.: 71 65 88 00
Faks: 71 65 88 01

firmapost@pipelife.no
www.pipelife.no

HALDEN KOMMUNE

Byggmester Roer AS

1760 HALDEN

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2022/9221 - 2	Ida Elise Elsness 47 47 61 21	14.11.2022

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 28.10.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - BRA (bruksareal) 71 m².

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Harestien 6, 1793 TISTEDAL	165	25	42	

Vedtak om tillatelse til sammenføyning av boenhet i 1. etasje og fellesareal i kjelleretasje datert: 11.3.2020.
Vedtak om ferdigattest for sammenføyningen datert: 15.4.2020.
Vedtak om tillatelse til bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel datert: 15.4.2020.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Det forutsettes at det ikke er gjort endringer utover det som følger av tillatelse til bruksendring av kjelleretasjen datert 15.4.2020.

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

Ida Elise Elsness
Juridisk rådgiver/byggesaksbehandler

Godkjent av Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Byggesak

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
14394 - Olav Danielsen Olav Danielsen Harestien 6 1792 TISTEDAL	Elektrikertjenesten Halden AS Glenneveien 14 1781 HALDEN Org. nr.: NO985700230MVA Avdeling: administrasjon Telefon: 69177100 Faks: 69177101 E-post: halden@elektrikertjenesten.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 34920 Dato: 29.09.2021 Saksbehandler: Tone Eilertsen	Olav Danielsen Harestien 6 1793 TISTEDAL Boligmappe nr: OBD6922	97991973 oad@tess.no

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
29.09.2021	trekt rør selv - må kontrolleres
29.09.2021	opplegg til spotter - åpent har ikke plass til kasser.
29.09.2021	ta med spotkabel.
12.06.2022	kunde har levert materiell selv

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Nyanlegg	full rehab av kjeller
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	FEL	
Måler nr.	735999290601232178	
Byggeår	1800	
Senere utbedret	2022	utvidelse av skap
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:
05.08.2022



Daniel Helander Østereng

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

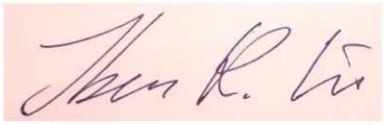
Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

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

medlem av Nelfo

© 2022 NELFO

15.09.2022



Signatur, installatør

© 2022 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
14394 - Olav Danielsen Olav Danielsen Harestien 6 1792 TISTEDAL	Elektrikertjenesten Halden AS Glenneveien 14 1781 HALDEN Org. nr.: NO985700230MVA Avdeling: administrasjon Telefon: 69177100 Faks: 69177101 E-post: halden@elektrikertjenesten.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 34920 Dato: 29.09.2021 Saksbehandler: Tone Eilertsen	Olav Danielsen Harestien 6 1793 TISTEDAL Boligmappe nr: OBD6922	97991973 oad@tess.no

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
29.09.2021	trekt rør selv - må kontrolleres
29.09.2021	opplegg til spotter - åpent har ikke plass til kasser.
29.09.2021	ta med spotkabel.
12.06.2022	kunde har levert materiell selv

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Nyanlegg	full rehab av kjeller
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	FEL	
Måler nr.	735999290601232178	
Byggeår	1800	
Senere utbedret	2022	utvidelse av skap
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:
05.08.2022



Daniel Helander Østereng

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

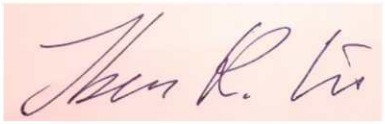
Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

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

medlem av Nelfo

© 2022 NELFO

15.09.2022



Signatur, installatør

© 2022 NELFO

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Kunde	Fra		
14394 - Olav Danielsen	Elektrikertjenesten Halden AS	Avdeling:	administrasjon
Olav Danielsen	Glenneveien 14	Telefon:	69177100
Harestien 6	1781 HALDEN	Faks:	69177101
1792 TISTEDAL	Org. nr.: NO985700230MVA	E-post:	halden@elektrikertjenesten.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	34175	Olav Danielsen	97991973
Dato:	onsdag 28. april 2021	Harestien 6	
Saksbehandler:	Tone Eilertsen	1792 TISTEDAL	

Beskrivelse	Verdi		Info
Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for	Endring		
Type anlegg	Bolighus		
Utført i henhold til	FEB 91		
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		Jobb utføres spenningsløst
Visuell kontroll			
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ikke aktuelt		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ikke aktuelt		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ja		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt		
Måling/prøving			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	30 megaohm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt		
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		

© 2021 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:
28.04.2021



Martin Hermansen

© 2021 NELFO

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Kunde	Fra		
14394 - Olav Danielsen Olav Danielsen Harestien 6 1792 TISTEDAL	Elektrikertjenesten Halden AS Glenneveien 14 1781 HALDEN Org. nr.: NO985700230MVA	Avdeling: Telefon: Faks: E-post:	administrasjon 69177100 69177101 halden@elektrikertjenesten.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	34920	Olav Danielsen	97991973
Dato:	29.09.2021	Harestien 6	oad@tess.no
Saksbehandler:	Tone Eilertsen	1793 TISTEDAL	
		Boligmappe nr: OBD6922	

Beskrivelse	Verdi		Info
Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for	Nyanlegg		full rehab av kjeller
Type anlegg	Bolighus		
Utført i henhold til	FEL		
Måler nr.	735999290601232178		
Byggeår	1800		
Senere utbedret	2022		utvidelse av skap
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ja		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ja		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt		
Måling/prøving			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		0.022ohm kurs 8
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	146 megaohm	kurs 11
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt		
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		

© 2022 NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:
05.08.2022



Daniel Helander Østereng

© 2022 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

team elektro

Kunde	Fra
10569 - Olav Ferronha Harestien 6 1793 TISTEDAL	**Team Elektro Halden AS** Fjell Osdalen 1785 HALDEN Saksbehandler:

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 2390 2. desember 2014	Harestien 6 Harestien 6 1793 TISTEDAL	Olav 97991973

Arbeidsbeskrivelse

Se beskrivelse på faktura

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.		100	
Byggeår		1950	
Senere utbedret		2014	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

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

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

Dato: 02.12.2014

Underskrift, installatør:



© NELFO

ElsikkerHetsdokumentasjon

Sluttkontroll

team elektro

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde	Fra
10569 - Olav Ferronha Harestien 6 1793 TISTEDAL	**Team Elektro Halden AS** Fjell Osdalen 1785 HALDEN Saksbehandler:

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 2390 2. desember 2014	Harestien 6 Harestien 6 1793 TISTEDAL	Olav 97991973

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.		100	
Byggeår		1950	
Senere utbedret		2014	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ja		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ja		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ja		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	Ikke aktuelt		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Måling/prøving			
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja		
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	Ja		**271 megaohm**
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Nei		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ja		
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ja		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ja		

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

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

team elektro

Kunde	Fra
10569 - Olav Ferronha Harestien 6 1793 TISTEDAL	**Team Elektro Halden AS** Fjell Osdalen 1785 HALDEN Saksbehandler:

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 2390 2. desember 2014	Harestien 6 Harestien 6 1793 TISTEDAL	Olav 97991973

Arbeidsbeskrivelse

Se beskrivelse på faktura

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.		100	
Byggeår		1950	
Senere utbedret		2014	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

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

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

Dato: 02.12.2014

Underskrift, installatør:



© NELFO

ElsikkerHetsdokumentasjon

Sluttkontroll

team elektro

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde	Fra
10569 - Olav Ferronha Harestien 6 1793 TISTEDAL	**Team Elektro Halden AS** Fjell Osdalen 1785 HALDEN Saksbehandler:

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 2390 2. desember 2014	Harestien 6 Harestien 6 1793 TISTEDAL	Olav 97991973

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.		100	
Byggeår		1950	
Senere utbedret		2014	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ja		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ja		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ja		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	Ikke aktuelt		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Måling/prøving			
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja		
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	Ja		**271 megaohm**
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Nei		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ja		
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ja		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ja		

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

2023		
Måned	Forbruk (kWh)	Kostnad (kr)
Januar	3066,79	5044,416
Februar	2636,45	3952,26
Mars	2948,93	4320,975
April	2353,41	3355,629
Mai	2003,81	2087,098
Juni	1581,83	1519,955
Juli	1449,84	711,36
August	1570,74	469,021
September	1512,23	85,286
Oktober	2588,33	1739,985
November	3325,21	4780,933
Desember	3679,69	4755,274
Totalt	28717,277	32822,191

2024		
Måned	Forbruk (kWh)	Kostnad (kr)
Januar	4131,89	5209,247
Februar	3190,88	2931,591
Mars	2826,3	2557,164
April	2716,75	2189,771
Mai	1927,56	969,665
Juni	1588,43	847,041
Juli	1706,97	676,301
August	1611,07	340,955
September	1793,49	581,134
Oktober	2269,78	1305,226
November	2747,73	2214,585
Desember	3096,35	2966,779
Totalt	29607,185	22789,46

2025		
Måned	Forbruk (kWh)	Kostnad (kr)
Januar	3495,37	3625,8
Februar	3197,83	4180,646
Mars	3069,69	2202,594
April	2353,99	1993,185
Mai	2182,85	2095,954
Juni	1695,1	1259,988
Juli	1566,54	1098,229
August	1735,99	1713,094
September	1723,35	1443,48
Oktober	2318,17	1972,128
November	2990,86	3969,587
Desember	3173,31	3565,868
Totalt	29503,031	29120,551

Kilde Fortum Målepunkt-ID 707057500015349000

Harestien 6

Nabolaget Vold-Skog - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	6 min 3.3 km
Tistedal skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	7 min 3.6 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	7 min 3.8 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	5 min 2.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	8 min 4.8 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	3 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	8 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vold skog Linje 33	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 4.4 km

BARNEHAGER

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	21 min 1.8 km
Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Risum	22 min
Rema 1000 Risum	4 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	8 min
Apotek 1 Ørnen Halden	7 min
Halden Vinmonopol	8 min

SPORT

Risum ungdomsskole	5 min
Folkvang skole	6 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	8 min
Nivå Trening	8 min

«Stille, fredelig, nær skog og mark, god bussforbindelse»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

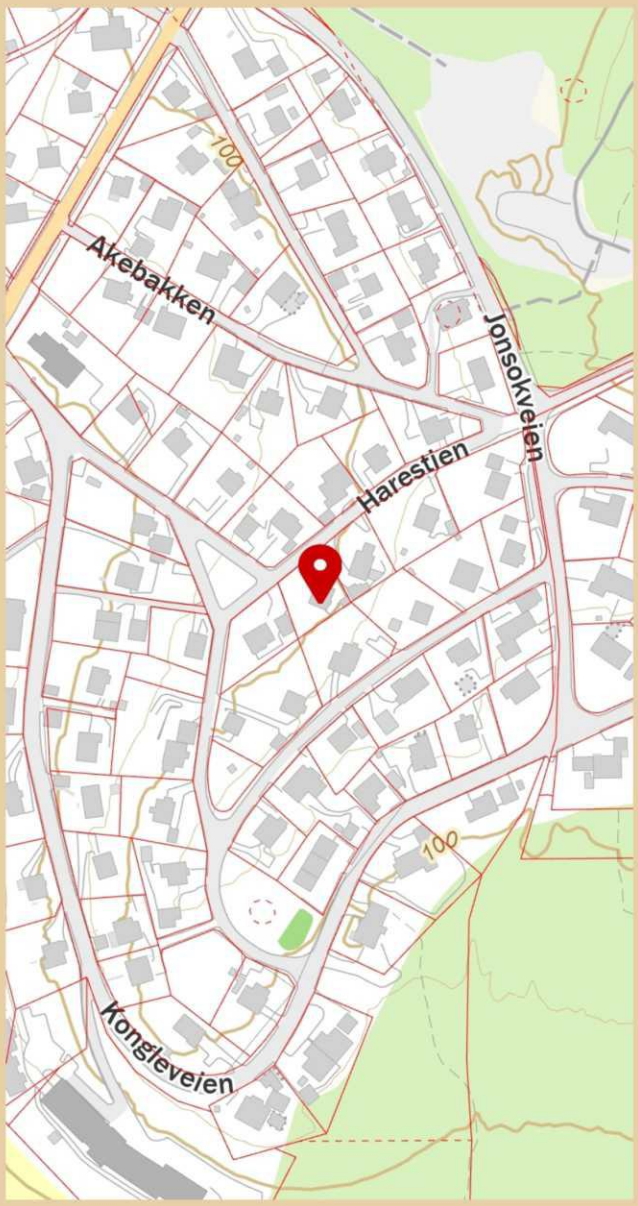
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harestien 6, 1793 Tistedal
Gnr. 165, Bnr. 25, Fnr. 42, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Bjørn-Andrè Hafsrød

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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