



Velkommen til

Kleberstien 28,  
1784 Halden

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Kleberstien 28,  
1784 Halden**

# Stor, flott enebolig med utleiedel | Meget attraktiv beliggenhet i blindvei | Garasje

Velkommen til Kleberstien 28! En innholdsrik enebolig med separat utleiedel og en stor garasje med loft for lagring.

Eiendommen ligger i det etablerte nabolaget Stenrød, et område kjent for nærhet til skog og mark. Her bor man i rolige omgivelser med lite trafikk, men med kort vei til skoler og butikker. Boligen har en praktisk planløsning over to plan, og den separate utleiedelen i underetasjen gir gode muligheter for leieinntekter.

Høydepunkter:

Store terrasser på totalt ca. 198 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken og stue

Isolert garasje på 43 m<sup>2</sup> med loft (23 m<sup>2</sup>), strøm og varmepumpe

Oppgradert bad i 1. etasje med badekar og dusjkabinett

Vedovn fra 2022 og varmepumpe fra 2024 i stuen

Balansert ventilasjon i hoveddelen



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Anders Hauge**  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 975 45 669  
E-post: anders.h@eiendomsmegler10a.no

# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 800 000
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	6 800 000

<u>BRA Total/BRA-i</u>	285/219 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	4
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2005
<u>Energikarakter</u>	C



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Kleberstien 28, 1784 Halden.

### Registerbetegnelse

Gnr. 141, bnr. 835 i Halden kommune.

### Adkomst

Se kart på finn-annonsen.

### Beliggenhet

Flott beliggende på Stenrød, et av byens aller mest populære og attraktive boligområder. Huset ligger på en høyde og det er flott utsikt over nærområdet fra husets terrasse og hovedetasje. Meget gode solforhold. Området består av store eneboliger med bebyggelse fra 1980-tallet og frem til i dag. Fra huset er det umiddelbar nærhet til Hjortsberg barneskole og kort og trygg gangvei til Strupe ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. Like utenfor døren ligger lysløypa med forbindelse til Høyasmarka med et eldorado av turområder på merkede stier.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Enebolig.

### Areal

BRA - i: 219 m<sup>2</sup>.

BRA - e: 66 m<sup>2</sup>.

BRA totalt: 285 m<sup>2</sup>.

TBA: 198 m<sup>2</sup>.

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup>.

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup>.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

27 + 5 m<sup>2</sup>.

1. etasje

166 m<sup>2</sup>.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m<sup>2</sup>.

2. etasje

BRA-e: 23 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

4.

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

#### **Antall bad**

3.

#### **Parkering**

Eiendommen har en frittstående garasje på ca. 43m<sup>2</sup> med flislagt gulv, elektrisk leddport, innlagt strøm og varmepumpe. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass med belegningsstein.

#### **Standard**

Dette er en innholdsrik enebolig fra 2005 over to plan, med en separat utleiedel i underetasjen. Boligen byr på store oppholdsrom, flere soverom og en fleksibel planløsning. Eiendommen har betydelige uteområder, inkludert en terrasse på ca. 140 m<sup>2</sup>, og en stor garasje med delvis innredet loftsrom. Oppvarming sikres med elektrisk gulvvarme i begge etasjer, supplert med en nyere vedovn og luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Hoveddel:

Hall u. etasje:

Inngangspartiet i underetasjen åpner opp i en romslig hall med flislagt gulv og gulvvarme. Her er det god plass til garderobeløsninger. Trappen opp til første etasje har et åpent løp som gir en

takhøyde på over fem meter og en luftig overgang mellom etasjene.

To soverom u. etasje:

Fra hallen er det adkomst til to soverom. Begge rommene har en god størrelse som gir plass til seng og garderobeløsning, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommene har gulvvarme.

Bad u. etasje:

Badet i underetasjen er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvvarme. Badet har et oppgraderingsbehov.

Stue 1. etasje:

I første etasje ligger en stor og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet varmes effektivt opp av en vedovn installert i 2022 og en luft-til-luft varmpumpe fra 2024. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup>.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet er på ca. 27 m<sup>2</sup> og har en U-formet innredning med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i tre. Utstyret inkluderer et side-by-side kjøleskap, to integrerte stekeovner og en nyere, integrert oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den store hovedterrassen.

Soverom 1. etasje:

Dette er et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Rommet har gulvvarme.

Bad 1. etasje:

Hovedbadet ble pusset opp i 2017 og har flislagte overflater med gulvvarme. Innredningen består av en bred servant med skuffer, speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og et frittstående badekar.

Utleiedel:

Vindfang, stue og kjøkken:

Utleiedelen har egen inngang til et vindfang. Videre inn kommer man til en stue med åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenkroken er utstyrt med over- og underskap, laminert benkeplate, frittstående komfyr og kombiskap, samt opplegg for oppvaskmaskin. Alle rom i utleiedelen har gulvvarme.

Soverom og bad:

Enheten inneholder ett soverom og et bad fra 2005. Badet er flislagt og utstyrt med dusj, gulvmontert toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Uteplasser:

Eiendommen har et samlet terrasseareal på ca. 198 m<sup>2</sup>. Hovedterrassen på ca. 140 m<sup>2</sup> har utgang fra kjøkkenet og rikelig med plass til flere sittegrupper, grill og et boblebad. En del av terrassen har takoverbygg. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup>. Utleiedelen disponerer en markplattning på ca. 27 m<sup>2</sup>. Uteplassene har vedlikeholdsbehov.

Overflater:

Gulv: Fliser, parkett og laminat.

Vegger: Fliser, MDF-panel, brystning av trepanel og malt strietapet.

Himling: Slettmalt.

Lagring:

Eiendommen har en innvendig bod i underetasjen. I tillegg er det en frittstående garasje på ca. 43 m<sup>2</sup> med innlagt strøm, varmepumpe og et delvis innredet loftsrom på ca. 23 m<sup>2</sup>.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

#### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Innhold**

Eneboligen er over to plan med en separat utleiedel i underetasjen. Eiendommen består av følgende rom:

Hoveddel:

1. etasje:

Gang, bad, soverom, stue og kjøkken på ca. 27 m<sup>2</sup>.

Underetasje:

Hall, to soverom, bod og bad.

Utleiedel (underetasje):

Vindfang, stue og kjøkken i åpen løsning, ett soverom og bad.

Terrasser og uteplasser:

I 1. etasje er det to terrasser med et samlet areal på 166 m<sup>2</sup>. Én terrasse på ca. 140 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkkenet, og én terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Deler av den største terrassen har takoverbygg og levegg.

I underetasjen til hoveddelen er det en uteplass på 5 m<sup>2</sup>. Utleiedelen disponerer en markplattung på ca. 27 m<sup>2</sup>.

Frittstående garasje.

Innvendig rominndeling avviker fra opprinnelige bygningstegninger stemplet 03.03.2004, som er vedlagt i salgsoppgaven. I 1. etasje er en tidligere walk-in-garderobe (tilleggsdel) slått sammen med soverommet. Rominndelingen er omgjort uten at nødvendige godkjenninger er gitt. Fra 01.01.2016 kom det en lempning på reglene for bruksendring i eldre boliger, men det stilles fremdeles krav til bl.a.: takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, mv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv hvis de tekniske kravene ikke er ivaretatt. Selger påtar seg ikke ansvar for å få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

I underetasjen er et opprinnelig rom definert som "alrom" blitt en del av begge soverommene, slik at begge soverommene har blitt større. Loft over garasje er delvis innredet for lagring.

En terrasse på 140 m<sup>2</sup> er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving, krav om omsøking og ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

## **Byggeår**

2005

## **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Ny oppvaskmaskin i boligdel.

2024:

- Montert varmepumpe (luft-til-luft) i stue 1. etasje.

2022:

- Ny ytterdør til boligdel.

- Ny vedovn installert i stue.

2021:

- Ytterkledning malt.

2017:

- Oppgradert bad i 1. etasje.

# Takst og tilstand

## Bygningssakkyndig

Bolavi AS.

### Type takst

Eierskifterapport.

### Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport.

#### Bygning:

Enebolig med utleie oppført i 2005. Bygningen har støpt gulv mot grunn og grunnmur/yttervegger delvis av leca som utvendig er pusset. Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre. Ytterkledningen ble sist malt ca 2020-2021. Etasjeskillere er i trekonstruksjon. Deler av underetasjen ligger under terreng, og de innredete rommene har påførede vegger, som er en risikokonstruksjon. Drenering er fra byggeår med synlig knotteplast på bakside. Grunnforholdene er ikke kjent, men vurderes som stabile. Tomten er opparbeidet generelt flat, med gårds plass opparbeidet med belegningsstein, skrående terreng på bakside og gavlside.

#### Tak:

Takkonstruksjonen er av saltakstype med oppløft, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, etter svensk byggemetode med ca. 90 cm avstand mellom takstolene. Taktekkingen består av betongtakstein på et undertak av bordtak med takpapp og opplekting fra 2005. Takrenner, nedløp og beslag er i plastbelagt stål. Skorsteinen er helbeslått over tak.

#### Pipe/Ildsted:

Det er en vedovn i stuen, installert i 2022. Skorsteinen er helbeslått over tak.

#### Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte karmen fra 2004. Vinduene er av type toppsving/sidehengslet.

#### Dører:

Boligen har en isolert ytterdør fra 2022, mens utleiedelen har ytterdør fra byggeår 2005. Balkongdører har 3-lags glass med malte karmen.

#### Trapper/adkomst:

Det er en innvendig trapp i boligen.

#### Balkong/terrasse:

Boligen har en terrasse på ca. 140 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken, oppført i trekonstruksjon på søyler. En annen terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup> har utgang fra stue, også oppført i trekonstruksjon på søyler. I underetasjen ved utleiedelen er det en markplattning på ca. 27 m<sup>2</sup> i trekonstruksjon med ukjent fundamentering.

#### VVS-installasjoner:

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. VVS-anlegget fra 2005 består av et rør-i-rør system med rørskap plassert på bad i underetasjen. Avløp og sluker er i plast. Hovedstoppekranen er plassert på bad i underetasjen. Avløpslufting er ført over tak. Boligen har en 200 liter varmtvannsbereder fra Høiax (2004) plassert på bad i underetasjen. Utleiedelen har en 100 liter varmtvannsbereder fra Høiax (2004) plassert i skap på bad.

#### Ventilasjon:

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon fra 2005, med aggregat plassert på loft. Systemet har avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler på oppholdsrom. Utleiedelen er ikke tilkoblet anlegget og har eget mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det er også mekanisk avtrekk i tak på badene og mekanisk ventilator med avtrekk ut på kjøkkenene.

#### Tekniske detaljer:

Oppvarming består av elektrisk gulvvarme i begge etasjer, en vedovn i stuen installert i 2022, og en luft-til-luft varmepumpe av type Toshiba installert i stuen i 1. etasje i 2024. Det er røykvarslere og slukkeutstyr i boligen. Det elektriske anlegget ble installert i 2005. Hovedboligen har sikringssskap med 26 kurser plassert i bod i underetasjen. Utleiedelen har sikringssskap med 10 kurser plassert i gangen. Begge anleggene har automatsikringer og skjult installasjon. Sikringssskapene er ikke tilstrekkelig merket.

#### Garasje:

Frittstående garasje på ca. 43 m<sup>2</sup> med loft. Fundamentert med støpt plate på mark og støpte betongvegger. Yttervegger er delvis av betong og delvis bindingsverk i tre, utvendig kledd med malt trekledning. Takkonstruksjonen er av saltakstype, tekket med betongtakstein. Den har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer og en elektrisk leddport. Det er innlagt strøm med eget sikringssskap, samt installert en luft-til-luft varmepumpe. Loftet har et målbart areal på ca. 23 m<sup>2</sup> med tilkomst fra en terrasse på baksiden av garasjen, og er inndelt i 2 rom hvor innerste del er delvis innredet for lagring.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, verandaer og lignende | Deler av terrasse mangler rekkverk. Dette gjelder på baksiden av huset. Høydeforskjell til terreng er over 0,5 meter og det foreligger krav til sikring. Manglende rekkverk medfører fare for fall og utgjør en risiko for liv og helse. TG3 settes på bakgrunn av manglende sikring. Øvrige forhold i dette punktet er vurdert til TG2. Konsekvens/ tiltak: Rekkverk må etableres. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- Bad underetasje - Membran, tettesjiktet og sluk | Det er ikke registrert vannnett sjikt på vegger. Vegger er utført med MDF-panel, som ikke gir tilstrekkelig fuktsikring. Badet er ikke utført som et komplett våtrom. Løsningen er avhengig av bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastning på vegger. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller feil bruk. Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen under fliser er forbigått. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Det mangler også tilstrekkelig tetning rundt gjennomføringer. TG3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt. Konsekvens/ tiltak: Oppgradering må påregnes for å sikre tilfredsstillende fuktsikring ved videre bruk. Kostnadsestimat er basert på oppgradering av våtrom med etablering av tettesjikt og nye overflater. Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen, og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak. Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Terrengforhold

- Yttervegger
- Vinduer og ytterdører
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Bad underetasje - Overflate vegger og himling
- Bad underetasje - Overflate gulv
- Bad 1.etg - Overflate vegger og himling
- Bad 1.etg - Overflate gulv
- Bad 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk
- Bad utleie - Overflate vegger og himling
- Bad utleie - Overflate gulv
- Bad utleie - Membran, tettesjiktet og sluk
- Kjøkken bolig
- Kjøkken utleie
- Underetasje - Veggene og himlingens overflater
- Underetasje - Gulvets overflate
- Underetasje - Fuktmåling og ventilasjon
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Varmtvannsbereder
- Varmesentraler
- Ventilasjon

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:  
Ikke angitt i rapport.

Tilleggsopplysninger:

- Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med håndrekk på begge sider.
- Det er manglende rekkverk på terrasse.
- Det mangler sikring for nedfall på støttemurer rundt på tomten, med en avstand som er over 0,5 meter ned til terreng. Høydeforskjeller som utgjør en risiko med fare for liv og helse, skal sikres i sin helhet med rekkverk/sikring.
- Det er ikke montert snøfanger på tak i område hvor det kan oppholde seg personer under takflaten. Manglende snøfanger kan medføre at snø og is raser ned ved temperaturendringer, med risiko for skade på personer eller bygningsdeler. Det anbefales montering av snøfanger for å redusere risiko.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Nor design

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser i garasje

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja.

Utleiedel på ca 45kvm

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## Eier

Eier

Elise Bjerkman og Thomas André Nordlie Karlsen.

## Tomteforhold

Tomtetype

Eiet.

Tomteareal

Tomtestørrelse 718 m<sup>2</sup>.

### Beskrivelse av tomten

En lettstelt tomt med flotte sol- og utsiktsforhold. Tomten består av asfaltert innkjøring og gårdsplass med belegningsstein. For øvrig uteområder med terrasse. Fra terrassen er det nydelig utsikt over nærområdet og sol til sent på kvelden.

Av kartet over eiendommen fremkommer det at det nordøstlige hjørnet av garasjen er noe på utsiden av tomtegrensen, men det er noe usikkerhet rundt dette da grensene på det kartet ikke er helt nøyaktig. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

## Økonomi

### Pris

Prisantydning Kr 6 800 000,-

Totalpris inkl. omk. Kr 6 800 000,-

### Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 170 000.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 171 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

### Kommunale avgifter

Kr 48 012 2025. Beløpet er opplyst av Halden kommune.

### Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 576 730 for år 2024.

Formuesverdi sekundær: Kr 6 306 921 for år 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## Eiendommen

### Eierform

Eiet.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 05.04.2005. Av brukstillatelsen fremkommer det at utomhusarbeider - herunder utvendig finplanering, gjenstår før det kan begjæres ferdigattest. Utomhusarbeider er i dag utført, men det er ikke begjært om ferdigattest.

Det foreligger også tillatelse til tiltak for "Nybygg/garasje" datert 31.07.2006. Vilkår for tillatelsen inkluderer: Høyde på garasjegulv må tilpasses eksisterende avkjørsel/gårdsplass; bygningen må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt; tillatelsen bortfaller hvis

tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen. Privat vei vedlikeholdes av brukerne.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til boliger innenfor reguleringsplan Stenrød-vest (plan-ID G-159), vedtatt 28.12.1978.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID G-KPLAN), vedtatt 04.03.2024. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (områdenavn BA30). I kommuneplanen er 717 m<sup>2</sup> avsatt til bebyggelse og anlegg.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Dokumenter fra Halden kommune er vedlagt salgsoppgaven.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette da det ikke har vært noe utleie av eiendommen. Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

### **Heftelser**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3001/141/835:

03.06.2003 - Dokumentnr: 2899 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2003 - Dokumentnr: 2900 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3001 Gnr:141 Bnr:778

03.06.2003 - Dokumentnr: 2900 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2003 - Dokumentnr: 2900 - Målebrev  
Areal 718,0 m<sup>2</sup>

01.01.2020 - Dokumentnr: 988799 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0101 Gnr:141 Bnr:835

01.01.2024 - Dokumentnr: 710884 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3001 Gnr:141 Bnr:835

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming består av elektrisk gulvvarme i begge etasjer. Det er en luft til luft varmepumpe av type Toshiba plassert i stue 1. etasje. Garasjen har installert luft-til-luft varmepumpe. I stuen er det en vedovn. Feiervesenet opplyser at siste registrerte feiling var 01.06.2011 og at det ikke er registrert noe tilsyn. Det anbefales at det gjennomføres et nytt tilsyn før ildsted tas i bruk.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

### **Energikarakter**

C.

### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Hele eiendommen overleveres ledig for kjøper.

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper\*:

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmeglere, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen

aldersferringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå egedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.

Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

### **Hvitvaskingsregler**

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

## **Diverse**

### **Diverse**

Selger opplyser at ene pumpa i jacuzzi er defekt. Boblekaret fungerer likevel både med bobler og varme. I følge selger koster ny pumpe ca kr 5000,- om man skifter den selv.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

## Overtakelse

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## Visning

### Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på den annonserte visningen, må du melde deg på. Visningen vil bli avlyst, om ingen er påmeldt 2 timer innen oppsatt visningstidspunkt. Ta gjerne kontakt med megler på telefon 975 45 669 før visningen, hvis du har noen spørsmål. Velkommen! Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers vederlag og utlegg

### Meglers vederlag (betales av selger)

Meglers vederlag er avtalt til 0,8% av salgssum. I tillegg betales vederlag for markedspakke kr 22 190 og oppgjørsgebyr kr 8 750. Oppdragstaker krever dekning av alle utlegg i tillegg til vederlaget. Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000 sammen med utlegg og påløpte kostnader.

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømvavtale.

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind boligselgerforsikring
- Help boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Meglerfront
- SpareBank 1 Østfold Akershus - allianse
- Fotograf: FOTOetcetera AS

## Finansiering og forsikring

### Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

**Oppdragsansvarlig**

Anders Hauge

Eiendomsmegler MNEF

[anders.h@eiendomsmegler1oa.no](mailto:anders.h@eiendomsmegler1oa.no)

Tlf: 975 45 669

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILASJON** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badebrett, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19





# Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*















# Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*









Utleiedel - bilder fra forrige salg



Utleiedel - bilder fra forrige salg



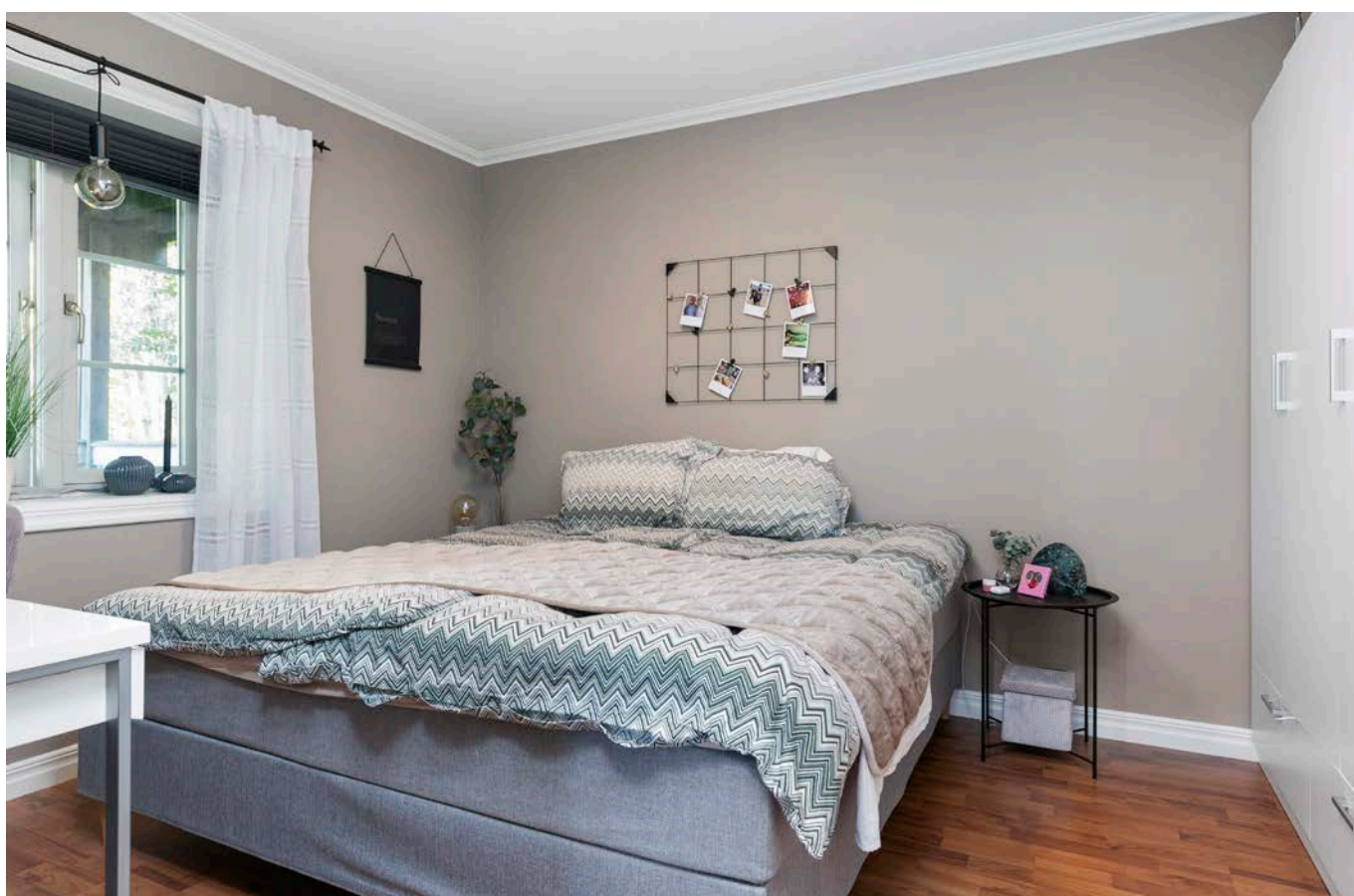
Utleiedel - bilder fra forrige salg



Utleiedel - bilder fra forrige salg



Utleiedel - bilder fra forrige salg



Utleiedel - bilder fra forrige salg





# EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig med utleie  
Kleberstien 28  
1784 Halden



[www.e3.no](http://www.e3.no)

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Stian Blåvarp**  
Dato: 30/03/2026

Navestadveien 16  
Borgenhaugen 1738  
92850704  
stian@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

### MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

### Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

#### EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:141, Bnr: 835
<b>Hjemmelshaver:</b>	Elise Bjerkman og Thomas André Nordlie Karlsen
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	718 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	PRIVAT
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	2005

©mstr.no

3/33

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

### BEFARINGEN:

**Befaringsdato:** 24.03.2026

### Forutsetninger:

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

Stue i utleiedel var godt møblert på befaringdagen og det kan være forhold som ikke ble avdekket ved befaring.

### Oppdragsgiver:

Elise Bjerkman og Thomas André Nordlie Karlsen

### Tilstede under befaringen:

Thomas André Nordlie Karlsen

### Fuktmåler benyttet:

Protimeter

### OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet generelt flat, gårdsplass opparbeidet med belegningsstein. Relativ flat terreng i fremkant av boligen, med skrående terreng på bakside og på gavlside. Bygningen er tilpasset terreng og ansees som godt utnyttet. Tomten er tilkoblet offentlig avløp og har privat adkomst.

### OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2005 med støpt gulv mot grunn og grunnmur/yttervegger delvis av leca. Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre utvendig kledd med stående malt trekledning. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Takkonstruksjon av saltakstype med prefabrikkerte takstoler i tre, undertak av bordtak med takpapp og yttertekkning med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Vinduer med 3-lags isolerglass i malte karmen fra 2004 og ytterdører fra byggeår samt nyere ytterdør fra 2022.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er oppført i 2005 og fremstår i hovedsak i normal stand i forhold til alder og bruk. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2 som i hovedsak er knyttet til slitasje, manglende vedlikehold og avvik ved enkelte bygningsdeler.

Det er registrert tilstandsgrad 3 på enkelte bygningsdeler, herunder membran på bad i underetasje og rekkverk på terrasse, noe som innebærer behov for utbedring. Det bemerkes at bad i 1. etasje er oppgradert i 2017. Det foreligger også merknader knyttet til rømningsforhold i utleiedelen.

Samlet sett må det påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer for å opprettholde bygningens tekniske standard over tid.

### ANNET:

#### OPPVARMING:

- Elektrisk gulvvarme i begge etasjer
- Vedovn stue
- Varmepumpe

## EIERSKIFTERAPPORT™

### DOKUMENTKONTROLL:

#### KILDER:

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

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

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

#### 1.ETG

Vegger:Fliser, mdf panel og malt strietapet  
Tak:Slettmalt  
Gulv:Fliser og parkett

#### U.ETG

Vegger:Mdf panel, brystning av trepanel og malt strietapet  
Tak:Slettmalt  
Gulv:Fliser og laminat

#### UTLEIE:

Vegger:Fliser og malt strietapet  
Tak:Slettmalt  
Gulv:Fliser og laminat

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk

### MERKNADER OM ANDRE ROM:

#### PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 6mm på strekker under 2 meter og opptil 8mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 4mm på strekker under 2 meter og opptil 6mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Planavvik målt med laser på gulv i utleie viser høydeforskjell på opptil 3mm på strekker under 2 meter og opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

#### GULV:

- Det registreres bom i enkelte fliser i hall og bod underetasje, det er ikke påvist noe sprekker i fuger på befaringdagen på tilgjengelige områder
- Det registreres bom og sprekker i fuger på gulv i vindfang utleiedel
- Parkettgulv 1.etg fremstår med bruksslitasje enkelte steder
- Utover det normal slitasje iht. alder og bruk

#### VEGG/HIMLING:

- Noe tegn til synlige skjøter på strietapet enkelte steder, ellers normal slitasje iht. alder og bruk

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Bad 1.etg pusset opp 2017
- Ny ytterdør bolig 2022
- Vedovn stue 2022
- Montert varmpumpe stue 1.etg 2024 som egeninnsats uten dokumentasjon
- Ny oppvaskmaskin bolig 2026

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

### AREALER OG ANVENDELSE:

#### Arealmåling

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

#### MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

#### AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

#### Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

#### Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

#### Viktig merknad om måleregler:

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

#### AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	114	-	-	166
Underetasje	60	-	-	5
Utleie	45	-	-	27
SUM BYGNING	219	-	-	198
SUM BRA	219			

#### AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	-	43	-	-
Loft garasje	-	23	-	-
SUM BYGNING	-	66	-	-
SUM BRA	66			

## EIERSKIFTERAPPORT™

### **BRA-i:**

1.Etasje  
-Gang, bad, soverom, stue og kjøkken

Underetasje bolig  
-Hall, 2 soverom, bod og bad

Utleie  
-Vindfang, stue, soverom, kjøkken og bad

### **BRA-e:**

Ingen

### **MERKNADER OM AREAL:**

#### **TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 1.etg er ca 2.44-2.48 meter  
-Takhøyden i u.etg er ca 2.39 meter. 5.16 meter i trappehull  
-Takhøyden i utleie er ca 2.38-2.39 meter

#### **MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

#### **AREAL:**

-Loft garasje med skråhimling. Målbart areal er medregnet i arealberegningen  
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

### **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på ca. 43 m<sup>2</sup> med loft. Fundamentert med støpt plate på mark og støpte betongvegger. Yttervegger delvis av betong og delvis bindingsverk i tre, utvendig kledd med malt trekledning. Saltakkkonstruksjon teknet med betongtakstein. Garasjen er isolert og innvendig kledd med gipsplater. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen. Elektrisk leddport. Det er innlagt strøm med eget sikringskap, samt installert luft-til-luft varmepumpe.

Loft med målbart areal på ca 23 kvm med tilkomst fra terrasse på baksida av garasje, inndelt i 2 rom hvor innerste del er delvis innredet.

-Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en enkel beskrivelse.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### **BYGGMESTER:**

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

### **INTEGRITET:**

#### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Stian Blåvarp**

Takstmann BMTF

30/03/2026

Stian Blåvarp

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger delvis av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast på baksida, takvann ledet mot avløpssystem og terreng.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

**Merknader:**

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Dreneringen er fra byggeår 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og kontroll er begrenset da konstruksjonen ligger under terreng. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon foreligger det usikkerhet knyttet til funksjon og gjenværende levetid og det er derfor en generell risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen over tid

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplister. Manglende topplister kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplister for å sikre korrekt funksjon

-Det registreres at nedløp fra takrenne ikke er tilkoblet avløpsledning og takvann ledes ned ved grunnmur og under terrasse. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner mot terreng og gir økt risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er opparbeidet generelt flat, men med skrående terreng på baksida. Det er stenlagt gang- og parkeringsarealer og diverse beplantninger.

**Merknader:**

-Ved at boligen har tilknyttet underetasje, vil terrengforhold ha betydning for fuktbelastning mot konstruksjonen. Terrenget i bakkant av boligen er skrående og ligger høyere enn konstruksjoner mot terreng, noe som kan medføre økt belastning fra overvann og smeltevann mot grunnmur. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng. Punktet bør sees i sammenheng med pkt 1.1 (drenering)

-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning enkelte steder som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

## EIERSKIFTERAPPORT™

- Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger delvis oppført med pusset leca og bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindspærre, mengde isolasjon og tilstand på vindspærre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt ca 2020-2021. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

### Merknader:

- Vinduer i murvegger mangler vannbrettbeslag og har mangelfull tetting rundt karmene. Ved manglende beslag og fug kan vann trenge inn i mur og tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fuktpåvirkning og skader. Det anbefales å montere vannbrettbeslag og etablere tilfredsstillende tetting rundt vinduene
- Det registreres enkelte sprekker og oppsprekking i kledning. Ved slike åpninger kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til økt slitasje og redusert levetid. Viktig og opprettholde vedlikehold i tiden fremover
- Rundt halvrunder vindu i yttervegg er tetting og beslagløsning utvendig ikke kjent. Innvendig på loft registreres fuktskjolder i treverk rundt vindusåpningen og det ble målt noe forhøyd fuktverdier ved kontroll. Forholdet kan indikere utetthet rundt vinduet eller i tilstøtende konstruksjon. Videre undersøkelser og eventuell utbedring bør påregnes for å avklare årsak og hindre videre fuktpåvirkning
- Stedvis lav avstand mellom kledning og terreng som vurdert i punkt 1.3 terrengforhold

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karm. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2004. Isolert ytterdør fra 2022 på bolig. Utleie fra byggeår 2005

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

**Merknader:**

- Et vindu i trappehull er ikke funksjonstestet pga tilkomst
- Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
- Balkongdør subber mot terskel/karm ved åpning og lukking. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
- Det registreres tørkesprekker og avflasket maling på trekarmer og vinduslister. Skader i overflate kan gi økt fuktopptak i treverket og redusert levetid. Vedlikehold bør påregnes
- Det registreres merker, hakk og slitasje på innvendige foringer ved flere vinduer. Skader i overflate kan føre til økt fuktopptak i treverket og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres
- Ytterdør til hybel mangler beslag under dør og har mangelfull tetting rundt karm. Manglende beslag og tetting kan føre til økt fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjon over tid. Det anbefales å etablere beslag og sikre tilfredsstillende tetting
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer og fleste dører. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

- Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå
- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringdagen
- Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting
- Via loft observeres det gjennomgående lufting via raft nederst ved takfot og luftehull i øvre del av undertak med perforert beslag på overside
- Selger opplyser at boligen er oppført etter svensk byggemetode, med takstoler montert med ca. 90 cm avstand. Dette avviker fra vanlig norsk praksis hvor takstoler normalt plasseres med ca. 60 cm avstand

**Merknader:**

- Det er registrert flere hull i fluenett i gesims. Skadet fluenett kan gi tilgang for fugl eller insekter til konstruksjonen. Det er på befaringdagen ikke observert tegn til innvendig påvirkning. Utbedring anbefales for å opprettholde beskyttelsen
- Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

- Undertaket antas å være i fra 2005
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.
- Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak

- Undertak er kontrollert fra innside via loft
- Yttertak delvis kontrollert fra utside bak boligen fra bakkenivå og takfot. Ingen stige tilgjengelig for tilkomst til tak på befaringdagen

### Merknader:

- Fremside av taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon verken fra bakkenivå eller fra tak. Denne delen av tekkingen er derfor ikke kontrollert. Det kan foreligge forhold som ikke ble avdekket ved befaringen. Det anbefales nærmere inspeksjon av yttertak ved bruk av egnet tilkomststyr
- Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
- Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket. Årsak er ukjent, men kan være relatert til tidligere uttetheter ved beslag og detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon. Fuktskjolder indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt påvirkning og videre oppfølging må påregnes
- Ved kontroll ved takfot registreres det at undertak/takpapp er ført ut over beslag mot takrenne, og at takstein ligger direkte mot undertaket. Utførelsen vurderes som uheldig og kan over tid føre til slitasje og uttetheter i undertaket. Utbedring bør vurderes ved vedlikehold av taket
- Det er observert luftehatt på tak, men det er uklart om utførelsen er komplett eller om topphatt mangler. Fra bakkenivå kan det fremstå som at lufterøret står åpent. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for bruk, men bør kontrolleres ved tilgang til tak
- Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
- Det er ikke montert snøfanger på tak i område hvor det kan oppholde seg personer under takflaten. Manglende snøfanger kan medføre at snø og is raser ned ved temperaturrendringer, med risiko for skade på personer eller bygningsdeler. Det anbefales montering av snøfanger for å redusere risiko. Forholdet er også omtalt under lovligheter senere i rapporten

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
- Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
- Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
- Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet er delvis gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og luftehull i øvre del av undertak.

Loftet er isolert med blåsisolasjon.

- Loftet fremstår tørt og fint på befaringdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder
- Ikke mulig å innrede loft uten å gjøre større tiltak på takkonstruksjon

### Merknader:

- Det registreres eldre fuktskjolder i undertak og deler av konstruksjonen. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere luftlekkasjer og kondens. I tidligere salgsoppgave opplyses det at pipe ikke var ført over tak ved oppføring, noe som kan ha medført at varm luft fra boligen ble ført opp i kaldt loft med påfølgende kondens. Det anbefales jevnlig inspeksjon av loft

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

## EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse på ca 140 kvm med utgang fra kjøkken, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn og på heller mot terreng med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i glass format.

Deler av terrasse har takoverbygg og levegg.

Terrasse på ca 26 kvm med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående og glass format.

I underetasje ved utleiedel er det markplattung på ca 27 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside med rekkverk i stående format.

Det er målt tilfredsstillende høyde på rekkverk.

Selger opplyser etter befaring at terrassegulv ved stue er behandlet dager etter befaring.

### Merknader:

- Terrassegulv fremstår ubehandlet. Ubehandlet treverk vil over tid være mer utsatt for slitasje, oppsprekking og fuktpåvirkning, noe som kan redusere levetiden. Det anbefales overflatebehandling for å beskytte treverket og ivareta konstruksjonens levetid
- Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
- Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte enkelte steder. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg
- Terrassebord ligger stedvis tett, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid
- Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord
- Rekkverk av tre fremstår med slitasje i overflatebehandling, med avflassing og værpåvirkning. Svekket overflatebehandling kan føre til økt fuktopptak i treverket og redusert levetid over tid. Vedlikehold i form av rengjøring, skraping og ny overflatebehandling anbefales
- Deler av terrasse mangler rekkverk. Dette gjelder på baksiden av huset. Høydeforskjell til terreng er over 0,5 meter og det foreligger krav til sikring. Manglende rekkverk medfører fare for fall og utgjør en risiko for liv og helse
- TG3 settes på bakgrunn av manglende sikring. Rekkverk må etableres
- Øvrige forhold i dette punktet er vurdert til TG2

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad underetasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2005.

Bad på ca 8.9 kvm med fliser på gulv og som sokkel, malt mdf panel på vegg og slett malt i himling. Badet har servantinnredning med skaper og speilskap, vegghegt toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og innredning med benkeplate. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

- Det er ikke tilstrekkelig tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet, men åpningen er mindre enn 10 mm som er minimumskravet. Tilstrekkelig tilluft er nødvendig for å sikre god luftutveksling og redusere risiko for kondens og fuktskader. Det anbefales å etablere bedre tilluft, eksempelvis ved å øke spalten under dør eller montere ventil i dørbladet
- Mdf panel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader
- Servantinnredning og skaper har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanddrypp fra vanninstallasjon
- Servant viser tegn til krakelering. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale
- Badet er ikke utført som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall fra dør og vegger mot sluk, fall rundt sluk har ikke tilstrekkelig 1:50 fall 80 cm ut fra senter sluk
- Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør er 14mm
- Høyde sokkelflis ca 6 cm

**Merknader:**

- Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler
- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 2,5 cm og er en avgrensning som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjote på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 2,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler
- Det er redusert inspeksjonsmulighet under dusj og fastmontert innredning. Disse områdene er ikke kontrollert og det kan foreligge forhold som ikke ble avdekket ved befaringen

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2005
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Tettesjikt under fliser er ukjent. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

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

- Det var fra tidligere utført hulltaking fra tilstøtende vegg på soverom for kontroll av fukt. konstruksjonen var av type leca og dermed ikke kontrollert for fukt
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås

### Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemmt korrekt mot sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen
- Det mangler tilstrekkelig tetning rundt gjennomføringer. Gjennomføringer bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
- Det er ikke registrert vannrett sjikt på vegger. Vegger er utført med MDF-panel, som ikke gir tilstrekkelig fuktsikring. Badet er ikke utført som et komplett våtrom. Løsningen er avhengig av bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastning på vegger. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller feil bruk
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen under fliser er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fukt påkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
- TG3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt. Oppgradering må påregnes for å sikre tilfredsstillende fuktsikring ved videre bruk
- Kostnadsestimat er basert på oppgradering av våtrom med etablering av tettesjikt og nye overflater. Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen, og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak

### 7.2 Bad 1.etg

#### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2017

Bad på ca 9.5 kvm med fliser på gulv og vegg, slettalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

**Merknader:**

- Det er etablert spalte under dører for tilluft, men dørbladet går ned forbi gulv og åpningen vurderes som begrenset. Redusert tilluft kan gi dårligere luftskiftning og økt risiko for fukt og kondens i rommet. Det anbefales og monteres lufteventil i dørblader over gulvnivå for bedre tilluft til våtrommet
- Servant viser tegn til krakelering. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale
- Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett og badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall fra dør og vegger mot sluk (ikke 1:100), fall rundt sluk har ikke tilstrekkelig fall 1:50 80 cm ut fra senter sluk
- Høydeforskjell topp sluk til topp dører er 8mm mot stue og 11mm mot soverom

**Merknader:**

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler
- Fall på gulv utenfor dusj er mangelfull iht byggemåte. Fall på gulv utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør. Anbefalt tiltak vil være å skjote på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 1,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2017
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran.

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

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg på soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås

### Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristene kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

### 7.3 Bad utleie

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2005.

Bad på ca 3.5 kvm med fliser på gulv og vegg, slettmalt i himling.  
Badet har servantinnredning med skap og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

### Merknader:

- Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
- Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Det registreres enkelte sår og merker på innredning. Skader i overflater kan føre til økt fuktopptak og videre slitasje over tid. Utbedring bør vurderes for å ivareta funksjon og levetid
- Vindu, dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu, dør og omramming
- Dusjstang var løs på befaringsdagen, selger opplyser etter befaring at denne er festet
- Ved test av vanninstallasjon til servant på befaringsdagen var det lekkasje fra vannlås, selger har etter befaring sendt bilde av bytte av vannlås. Takstmann har ikke befart dette på nytt
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjsone.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles ledefall fra dør og vegger mot sluk som er ok, fall rundt sluk har 1:50 fall 80 cm ut fra senter sluk

-Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør er 23mm

### Merknader:

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

-Dusj har oppkant tett mot gulv. Løsningen hindrer at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ledes til sluk og kan medføre økt risiko for fuktskader. Det anbefales å etablere løsning som sikrer avrenning til sluk, eksempelvis ved åpning i oppkant eller ombygging av dusjløsning

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

-Det registreres manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg til vask. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant. Tiltak bør utføres for å etablere tilfredsstillende oppkant og tettesjikt ved gjennomføringen

### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt bak fliser er ukjent. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

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

-Det var tidligere utført hulltaking fra tilstøtende vegg på kjøkken for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger på samme sted

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås

### Merknader:

-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbitgått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fukt påkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert, som medfører usikkerhet rundt type membran og utførelse

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken bolig

#### TG 2 8.1 Kjøkken bolig

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2005 og type er Staal og Sønn AS.

Kjøkkenet på 27 ca kvm med parkett på gulv, mdf panel på vegg og slett malt i himling.

Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate av tre med nedfelt vask og platetopp. Det er montert fliser på vegg mellom overskap og benkeplate, samt bak ventilator. Frittstående side by side kjøleskap (kjøl og frys), integrert oppvaskmaskin og 2 stk stekeovner. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med slitasje

**Merknader:**

- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet men anbefales alltid
- Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenvask og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
- Sår og merker på innredninger og fronter som kommer av bruk og alder
- Vaskeskap med fuktskader i bunnplate som kan komme av avdrypp/lekkasjer fra vanninstallasjon
- På befaringsdagen ble det registrert lekkasje fra vannlås under vask, selger har etter befaring sendt bilde av bytte av pakning i vannlås. Takstmann har ikke befart dette på nytt
- Det registreres riss i mykfug overgang benkeplate og fliser på vegg enkelte steder
- Et dørhåndtak på overskap var løst på befaringsdagen
- Det registreres svelleskader på foring ved vindu bak vask som følge av fuktpåvirkning fra vannsprut. Forholdet kan gi videre nedbrytning av materialet. Skadet foring bør skiftes og overflaten beskyttes mot videre fuktbelastning
- Det registreres sprekk i en flis på vegg bak vask
- Det registreres stedvis forhøyninger i skjøter på gulv, trolig som følge av tidligere fuktpåvirkning fra vasking eller vannsøl. Ved fuktmåling på befaringsdagen ble det ikke påvist forhøyede verdier. Forholdet er registrert i området rundt kjøleskap
- Parkettgulv fremstår med sår og merker som kommer av bruk og alder

**8.2 Kjøkken utleie****TG 2** 8.2 Kjøkken utleie

Vanninstallasjonen er fra 2005

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

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

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

Kjøkken med ukjent alder og type.

Kjøkkenkrok med åpenløsning mot stue med laminat på gulv, strietapet på vegg og slett malt i himling. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kombiskap (kjøl og frys) og komfy. Opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

**Merknader:**

- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet men anbefales alltid
- Det registreres oppsvelling i benkeplate under vask. Oppsvelling tyder på fuktpåvirkning og kan over tid føre til videre nedbrytning av materialet og redusert funksjon. Utbedring bør vurderes
- Tegn til forhøyning ved enkelte skjøter på gulv som kan ha svellet litt etter vasking eller vannsøl. Ved fuktmåling av overflater påvises dette tørt

**9. Rom under terreng****9.1 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Deler av underetasje ligger under terreng, innredete rom har påførende vegger med fliser, strietapet og trepanel. Slett malt i himling. Det er ventilering via ventiler i enkelte vinduer, tilluft og avtrekksventiler fra balansert ventilasjonsanlegg på loft, mekanisk avtrekk i yttervegg fra bad og kjøkken i utleiedel.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påførende vegger

**Merknader:**

-Det er ventiler i vinduer i utleiedel. Det kan med fordel etableres flere ventiler i yttervegg for å bedre luftutskiftningen  
-Påførende vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørring mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser og laminat.

-Det er på tilfældige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

-Det er ikke målt noe ujevnheter på gulv med krysslaser utover det som kan forventes iht. alder

**Merknader:**

-Laminatgulv i utleiedel med enkelte synlige skjøter som har svellet

-Det registreres bom under enkelte fliser samt riss i fuger. Bom indikerer manglende heft mot underlaget og, sammen med riss i fuger, kan dette skyldes bevegelser i underlaget eller slitasje over tid. Forholdet kan øke risikoen for sprekke dannelse i fliser ved belastning. Utbedring av fuger og kontroll av fliser bør vurderes

-Det registreres også bom under fliser i hall og bod boligdel. Her ble det ikke observert sprekker i fuger på tilgjengelige områder

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg på soverom i underetasje boligdel og soverom i utleiedel.

Til info:

-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påførende vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

**Merknader:**

- Ved måling av påforet veggkonstruksjon mot yttervegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringdagen på målte områder. Det bemerkes imidlertid at rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Punktet kan sees i sammenheng med punkt 1.1 drenering
- Ikke tilstrekkelig tilluft til bad i utleiedel, som vurdert under punkt 7.3.1

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget susterne.
- Det er ikke spalte på innebygget susterne for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget susterne for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget susterne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad underetasje, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning fra fleste avløp ved test av tilgjengelige vanninnstallasjoner
- Stoppekran plassert på bad underetasje og er funksjonstestet
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

**Merknader:**

- Det anbefales montering av lekkasjesikring på kjøkken
- Dels korrosjonsdannelser på koblinger i rørskap, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn
- På befaringdagen ble det registrert at det drypper fra en kobling i rørskap. Selger har etter befaring sendt bilde som viser at det er byttet pakning på nevnte kobling. Takstmann har ikke befart dette på nytt
- Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenvask og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom
- Vegghengt toalett har innebygget susterne uten fremlagt dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt. Det er ikke utført synlig spalte under toalettet, noe som hindrer synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Innebygde susterne anses som risikokonstruksjon da lekkasjer kan bli stående skjult før de oppdages. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninnstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninnstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 2004
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederens plassering er tilfredsstillende.
- Berederen er lekkasjesikret.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### Bolig:

200 liter varmtvannsbereider fra Høiax, plassert på bad i underetasje. Bereideren er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

### Utleie:

100 liter varmtvannsbereider fra Høiax, plassert i skap på bad underetasje. Bereideren er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

-Det er ikke observert tegn til lekkasjer på befaringdagen

### Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

### Merknader:

### TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i opplyst 2024

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Toshiba, plassert i stue 1.etg.

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

### Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom.

Utleie er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegg og har eget mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringdagen

-Aggregat er plassert på loft

-Selger opplyser om at filter ikke har blitt skiftet i hans eie, sist skiftet før 2022

**Merknader:**

- Det er ikke tilstrekkelig tilluft til våtrom. Spalter under dører er ikke tilstrekkelige, noe som kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fukt og kondens i rommet. Utbedring av tilluft anbefales
- Filter i anlegg anbefales skiftet 1-2 ganger årlig
- Det kan med fordel etableres flere ventiler i utleiedel for bedre luftutskifting

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 18.11.2025

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvansbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

**Bolig:**

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod underetasje. Anlegget er skjult, det er totalt 26 kurser inkludert hovedsikring.

**Utleie:**

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i gang. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

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

**Tilbakemelding fra ELVIA:**

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.11.2025

-Det er et åpent avvik som ikke har blitt lukket, se under:

-Avvik gjelder lav isolasjonsmotstand på kurs stikk loft

**Merknader:**

-Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkken. Dette var ikke påkrevd da boligen ble oppført, men anbefales alltid å ettermontere

-Sikringsskap i boligdel og utleie er ikke tilstrekkelig merket med hensyn til størrelse på sikringer og tilhørende kabler. Manglende merking kan gjøre det vanskelig å vurdere belastning og identifisere kurser. Kursene bør merkes

-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installerør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

-Angående avvik fra elrapport så er status på dette ukjent på befaringsdagen

# EIERSKIFTERAPPORT™



BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

### TILLEGGSOPPLYSNINGER:

#### LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det foreligger tegninger for garasje
- Det foreligger tegninger for boligen, datert 03.03.2004. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
  - I 1.etg er det tegnet inn walkin garderobe ved bad, den er fjernet og soverom har fått tildelt mer areal enn oppgitt på plantegning
  - Underetasje bolig: På tegning er det vist fellesrom mellom 2 soverom, ved dagens bruk er arealet til fellesrom fordelt på 2 soverom som har blitt større
  - Nevnte endringer i 1.etg berører omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Det bes ta kontakt med kommunen for eventuell bruksendring

- Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider
- Det er manglende rekkverk på terrasse
- Det mangler sikring for nedfall på? støttemurer rundt på? tomten, med en avstand som er over 0,5 meter ned til terreng. Høydeforskjeller som utgjør en risiko med fare for liv og helse, skal sikres i sin helhet med rekkverk/sikring
- Det er ikke montert snøfanger på tak i område hvor det kan oppholde seg personer under takflaten. Manglende snøfanger kan medføre at snø og is raser ned ved temperaturendringer, med risiko for skade på personer eller bygningsdeler. Det anbefales montering av snøfanger for å redusere risiko
- Det er i senere tid oppført større terrasse som måles til 140 kvm. Størrelse og utforming av terrasse tilsier at dette bør undersøkes med kommunen da det kan være søknadspliktig tiltak/endringer

#### FERDIGATTEST:

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 05.04.2005
- Det foreligger ingen ferdigattest for oppført garasje

#### BRANN OG SIKKERHET:

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

#### PIPE/ILDSTEDER:

- Siste utførte tiltak bruksenhet, ikke opplyst
- Siste utførte tiltak røykløp, datert 01.06.2011
- Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner</p> <p>-Dreneringen er fra byggeår 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og kontroll er begrenset da konstruksjonen ligger under terreng. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon foreligger det usikkerhet knyttet til funksjon og gjenværende levetid og det er derfor en generell risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen over tid</p> <p>-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon</p> <p>-Det registreres at nedløp fra takrenne ikke er tilkoblet avløpsledning og takvann ledes ned ved grunnmur og under terrasse. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner mot terreng og gir økt risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>-Ved at boligen har tilknyttet underetasje, vil terrengforhold ha betydning for fuktbelastning mot konstruksjonen. Terreng i bakkant av boligen er skrående og ligger høyere enn konstruksjoner mot terreng, noe som kan medføre økt belastning fra overvann og smeltevann mot grunnmur. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng. Punktet bør sees i sammenheng med pkt 1.1 (drenering)</p> <p>-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning enkelte steder som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid</p>
2.1	Yttervegger
	<p>-Vinduer i murvegger mangler vannbrettbeslag og har mangelfull tetting rundt karmene. Ved manglende beslag og fug kan vann trenge inn i mur og tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fuktpåvirkning og skader. Det anbefales å montere vannbrettbeslag og etablere tilfredsstillende tetting rundt vinduene</p> <p>-Det registreres enkelte sprekker og oppsprekking i kledning. Ved slike åpninger kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til økt slitasje og redusert levetid. Viktig og opprettholde vedlikehold i tiden fremover</p> <p>-Rundt halvrundt vindu i yttervegg er tetting og beslagløsning utvendig ikke kjent. Innvendig på loft registreres fuktskjolder i treverk rundt vindusåpningen og det ble målt noe forhøyd fuktverdier ved kontroll. Forholdet kan indikere utetthet rundt vinduet eller i tilstøtende konstruksjon. Videre undersøkelser og eventuell utbedring bør påregnes for å avklare årsak og hindre videre fuktpåvirkning</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad</p> <p>-Balkongdør subber mot terskel/karm ved åpning og lukking. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad</p> <p>-Det registreres tørkesprekker og avflasket maling på trekarmer og vinduslister. Skader i overflate kan gi økt fuktopptak i treverket og redusert levetid. Vedlikehold bør påregnes</p> <p>-Det registreres merker, hakk og slitasje på innvendige foringer ved flere vinduer. Skader i overflate kan føre til økt fuktopptak i treverket og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres</p> <p>-Ytterdør til hybel mangler beslag under dør og har mangelfull tetting rundt karm. Manglende beslag og tetting kan føre til økt fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjon over tid. Det anbefales å etablere beslag og sikre tilfredsstillende tetting</p> <p>-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer og fleste dører. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>-Det er registrert flere hull i fluenett i gesims. Skadet fluenett kan gi tilgang for fugl eller insekter til konstruksjonen. Det er på befaringdagen ikke observert tegn til innvendig påvirkning. Utbedring anbefales for å opprettholde beskyttelsen</p> <p>-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon</p>
4.2	<b>Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)</b>
	<p>-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein</p> <p>-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket. Årsak er ukjent, men kan være relatert til tidligere utettheter ved beslag og detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon. Fuktskjolder indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning og videre oppfølging må påregnes</p> <p>-Ved kontroll ved takfot registreres det at undertak/takpapp er ført ut over beslag mot takrenne, og at takstein ligger direkte mot undertaket. Utførelsen vurderes som uheldig og kan over tid føre til slitasje og utettheter i undertaket. Utbedring bør vurderes ved vedlikehold av taket</p> <p>-Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid</p>
5.1	<b>Loft (konstruksjonsoppbygging)</b>
	<p>-Det registreres eldre fuktskjolder i undertak og deler av konstruksjonen. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere luftlekkasjer og kondens. I tidligere salgsoppgave opplyses det at pipe ikke var ført over tak ved oppføring, noe som kan ha medført at varm luft fra boligen ble ført opp i kaldt loft med påfølgende kondens. Det anbefales jevnlig inspeksjon av loft</p>
7.1.1	<b>Bad underetasje Overflate vegger og himling</b>
	<p>-Mdf panel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader</p> <p>-Servantinnredning og skaper har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanddrypp fra vanninstallasjon</p> <p>-Servant viser tegn til krakelering. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale</p> <p>-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv</p>
7.1.2	<b>Bad underetasje Overflate gulv</b>
	<p>-Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler</p> <p>-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 2,5 cm og er en avgrensning som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjote på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 2,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler</p>
7.2.1	<b>Bad 1.etg Overflate vegger og himling</b>
	<p>-Servant viser tegn til krakelering. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale</p>
7.2.2	<b>Bad 1.etg Overflate gulv</b>

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>-Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler</p> <p>-Fall på gulv utenfor dusj er mangelfull iht byggemåte. Fall på gulv utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 1,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler</p>
7.2.3	<b>Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk</b>
	<p>-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristene kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen</p> <p>-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen</p>
7.3.1	<b>Bad utleie Overflate vegger og himling</b>
	<p>-Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep</p> <p>-Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug</p> <p>-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold</p> <p>-Det registreres enkelte sår og merker på innredning. Skader i overflater kan føre til økt fuktopptak og videre slitasje over tid. Utbedring bør vurderes for å ivareta funksjon og levetid</p> <p>-Vindu, dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu, dør og omramming</p> <p>-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbledet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette</p>
7.3.2	<b>Bad utleie Overflate gulv</b>
	<p>-Dusj har oppkant tett mot gulv. Løsningen hindrer at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ledes til sluk og kan medføre økt risiko for fuktskader. Det anbefales å etablere løsning som sikrer avrenning til sluk, eksempelvis ved åpning i oppkant eller ombygging av dusjløsning</p> <p>-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug</p> <p>-Det registreres manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg til vask. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant. Tiltak bør utføres for å etablere tilfredsstillende oppkant og tettesjikt ved gjennomføringen</p>
7.3.3	<b>Bad utleie Membran, tettesjiktet og sluk</b>
	<p>-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen</p> <p>-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbitgått. Normal forventet brukstid på smøremanbran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert, som medfører usikkerhet rundt type membran og utførelse</p>
8.1	<b>Kjøkken bolig Kjøkken bolig</b>

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenvask og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom</li> <li>-Sår og merker på innredninger og fronter som kommer av bruk og alder</li> <li>-Vaskeskap med fuktskader i bunnplate som kan komme av avdripp/lekkasjer fra vanninstallasjon</li> <li>-Det registreres riss i mykfug overgang benkeplate og fliser på vegg enkelte steder</li> <li>-Et dørhåndtak på overskap var løst på befaringdagen</li> <li>-Det registreres svelleskader på foring ved vindu bak vask som følge av fuktpåvirkning fra vannsprut. Forholdet kan gi videre nedbrytning av materialet. Skadet foring bør skiftes og overflaten beskyttes mot videre fuktbelastning</li> <li>-Det registreres sprekk i en flis på vegg bak vask</li> <li>-Det registreres stedvis forhøyninger i skjøter på gulv, trolig som følge av tidligere fuktpåvirkning fra vasking eller vannsøl. Ved fuktmåling på befaringdagen ble det ikke påvist forhøyede verdier. Forholdet er registrert i området rundt kjøleskap</li> <li>-Parkettgulv fremstår med sår og merker som kommer av bruk og alder</li> </ul>
8.2	Kjøkken utleie Kjøkken utleie
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Det registreres oppsvelling i benkeplate under vask. Oppsvelling tyder på fuktpåvirkning og kan over tid føre til videre nedbrytning av materialet og redusert funksjon. Utbedring bør vurderes</li> <li>-Tegn til forhøyning ved enkelte skjøter på gulv som kan ha svellet litt etter vasking eller vannsøl. Ved fuktmåling av overflater påvises dette tørt</li> </ul>
9.1.1	Underetasje Veggens og himlingens overflater
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid</li> </ul>
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Laminatgulv i utleiedel med enkelte synlige skjøter som har svellet</li> <li>-Det registreres bom under enkelte fliser samt riss i fuger. Bom indikerer manglende heft mot underlaget og, sammen med riss i fuger, kan dette skyldes bevegelser i underlaget eller slitasje over tid. Forholdet kan øke risikoen for sprekkdannelse i fliser ved belastning. Utbedring av fuger og kontroll av fliser bør vurderes</li> </ul>
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ved måling av påforet veggkonstruksjon mot yttervegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringdagen på målte områder. Det bemerkes imidlertid at rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Punktet kan sees i sammenheng med punkt 1.1 drenering</li> </ul>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Dels korrosjonsdannelser på koblinger i rørskap, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn</li> <li>-Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenvask og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom</li> <li>-Vegghengt toalett har innebygget sisterner uten fremlagt dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt. Det er ikke utført synlig spalte under toalettet, noe som hindrer synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Innebygde sisterner anses som risikokonstruksjon da lekkasjer kan bli stående skjult før de oppdages. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen</li> <li>-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV</li> </ul>
10.2	Varmtvannsbereder
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes</li> </ul>
10.4	Varmesentraler

## EIERSKIFTERAPPORT™

	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke tilstrekkelig tilluft til våtrom. Spalter under dører er ikke tilstrekkelige, noe som kan gi redusert luftutskifning og økt risiko for fukt og kondens i rommet. Utbedring av tilluft anbefales

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>-Deler av terrasse mangler rekkverk. Dette gjelder på baksiden av huset. Høydeforskjell til terreng er over 0,5 meter og det foreligger krav til sikring. Manglende rekkverk medfører fare for fall og utgjør en risiko for liv og helse</p> <p>-TG3 settes på bakgrunn av manglende sikring. Rekkverk må etableres</p> <p>-Øvrige forhold i dette punktet er vurdert til TG2</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>-TG3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt. Oppgradering må påregnes for å sikre tilfredsstillende fuktsikring ved videre bruk</p> <p>-Kostnadsestimat er basert på oppgradering av våtrom med etablering av tettesjikt og nye overflater. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen, og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Thomas André Nordlie Karlsen  
Elise Bjerkman

---

## Boligen

Kleberstien 28  
1784 Halden

3101-141/835/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 5380260039 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Nor design

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppussing av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt fliser i garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Utleiedel på ca 45kvm

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 141, Bruksnr 835	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Stenrød - Tosterød
<b>Veiadresse:</b>	Kleberstien 28, gatenr 3790 1784 Halden	<b>Valgkrets:</b>	2 Hjortsberg
<b>Oppdatert:</b>	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2020604 Asak
		<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>		<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Etableringsdato:</b>	05.05.2003	<b>Skyld:</b>			
<b>Areal:</b>	717,6 kvm				
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	3101/141/835	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024		
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	3101/141/835	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020		
Annen forretningstype	Forretning:	06.10.2010	3101/141/835	0,0
	Matrikkelført:	06.10.2010		
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.05.2003	3101/141/778	-233,8
	Matrikkelført:		3101/141/835	233,8
Grensejustering	Forretning:		3101/141/779	-191,2
	Matrikkelført:		3101/141/835	191,2
Grensejustering	Forretning:		3101/98/1221	-293,0
	Matrikkelført:		3101/141/835	293,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleberstien 28	U0101	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Kleberstien 28	H0101	Bolig	155,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.07.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	210,0	Igangset.till.:	01.04.2004
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	210,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.04.2005
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	23045516			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		101,0		101,0				
H01	1		109,0		109,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.07.2003
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23045524			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				30,0	30,0				

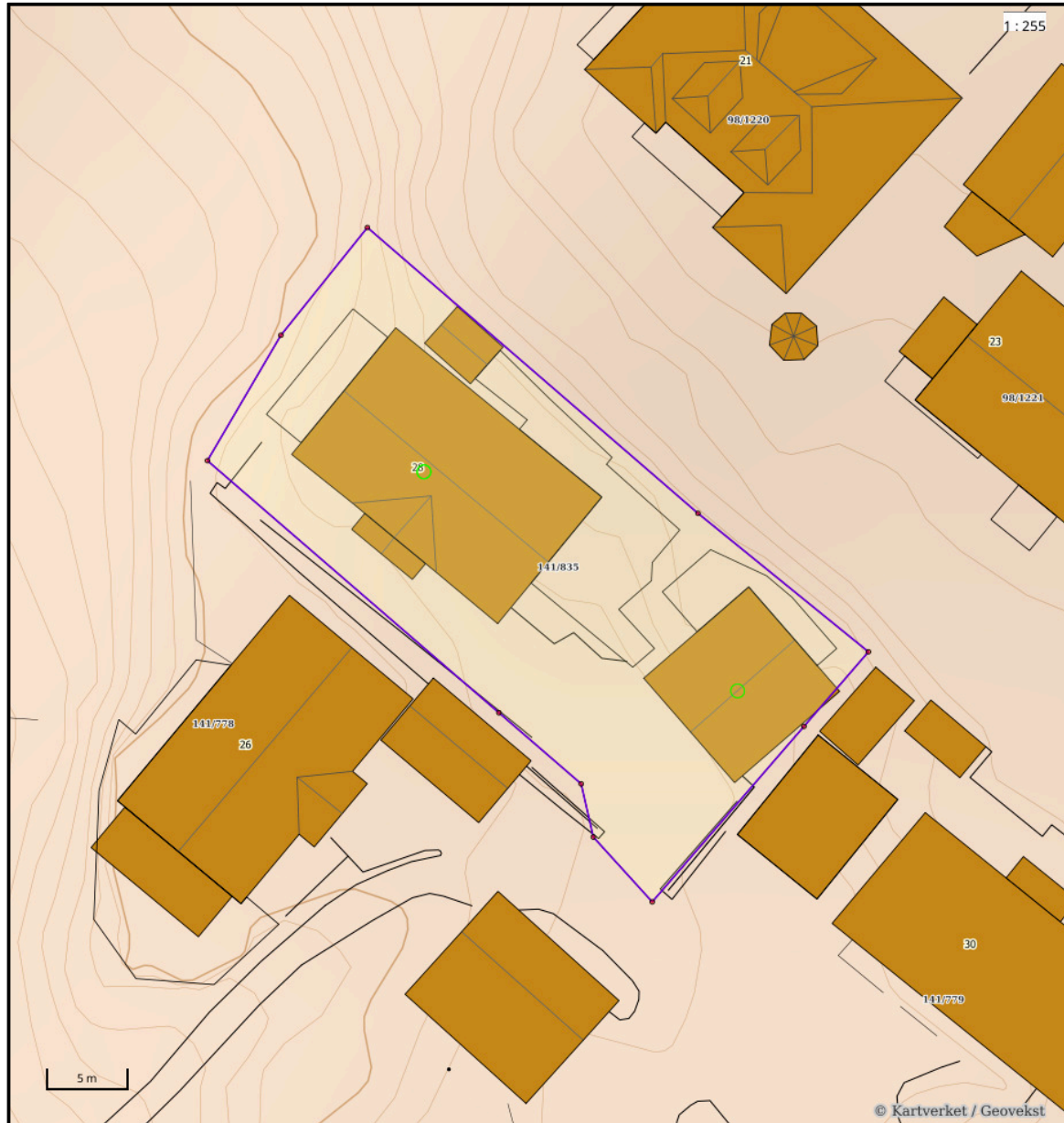
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Skandinaviske Trehus Eiend

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

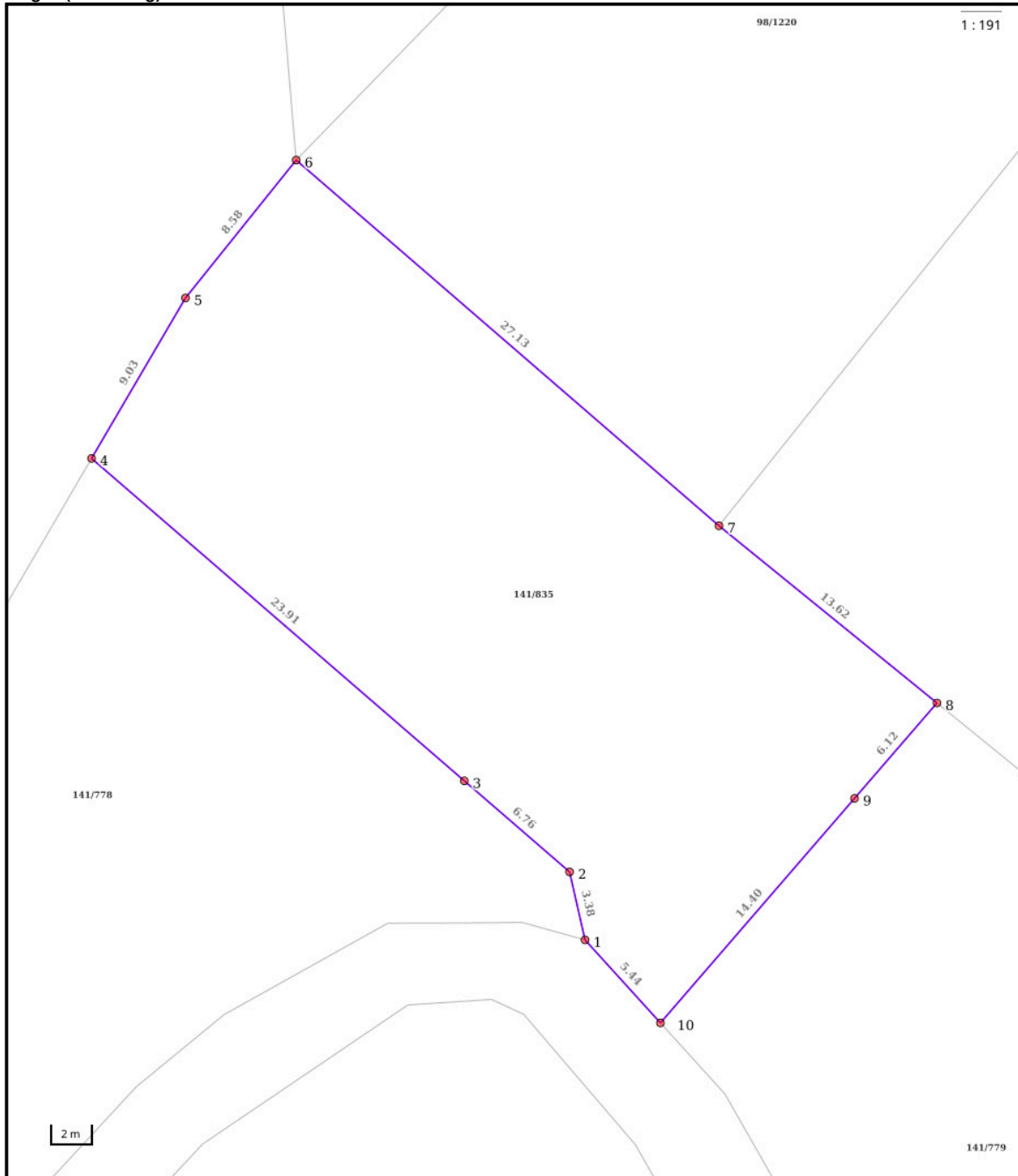
#### Hjelpelinjer

- |               |                          |
|---------------|--------------------------|
| — Vannkant    | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| - - - Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| ○ Bygningspunkt  |
| ▲ Sefrak kulturminne   |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 717,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 190,36	636 536,50	3,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 558 193,58	636 535,46	6,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 558 197,53	636 529,97	23,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 558 211,48	636 510,55	9,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 558 219,65	636 514,39	8,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
6	6 558 226,79	636 519,14	27,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 558 210,96	636 541,17	13,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 558 203,35	636 552,47	6,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 558 198,38	636 548,90	14,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 558 186,68	636 540,50	5,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



## Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.02.2026

### Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	835	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	237795861	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	23045516	<b>Bruksenhetsnummer</b>	U0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Kleberstien 28, 1784 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237795861.

<b>BruksenhetId</b>	237795860	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	23045516	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Kleberstien 28, 1784 HALDEN

#### Situasjon

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

#### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

#### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		01.06.2011	Feiing

#### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237795860

<b>BruksenhetId</b>	237796026	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	23045524	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Rammetillatelse	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237796026.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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



## Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.02.2026

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	141	<b>Bruksnr.</b>	835	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kleberstien 28, 1784 HALDEN								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	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.



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	141	<b>Bruksnr.</b>	835	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kleberstien 28, 1784 HALDEN								

### 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
Avløp	17 478,72 kr
Eiendomsskatt	10 152,71 kr
Renovasjon	6 490,32 kr
Vann	13 890,24 kr
<b>Sum</b>	<b>48 011,99 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	380,05 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	2 stk	1964.69	1/1	0 %	3 929,38 kr	654,90 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	0 stk	541.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vanngebyr	15%	280 m3	24.81	1/1	0 %	6 945,54 kr	1 157,59 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	2 stk	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	871,65 kr
Avløpsgebyr	15%	280 m3	39.50	1/1	0 %	11 060,70 kr	1 843,45 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	2 stk	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	871,65 kr
<b>Sum</b>						<b>34 675,91 kr</b>	<b>5 779,29 kr</b>

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 EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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



## Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	141	<b>Bruksnr.</b>	835	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kleberstien 28, 1784 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	04.03.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 717 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende <b>Områdenavn</b> BA30

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-159
<b>Navn</b>	Stenrød-vest

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.12.1978
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/24/G-159.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/24/G-159.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 482 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Felt navn</b> Felt P
	<b>Delareal</b> 236 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STENRØD - VEST,  
HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Område for bebyggelse med inntil  $U = 0.20$  i feltene E, J og M.
- I områdene kan oppføres bolighus i inntil  $1\frac{1}{2}$  etasje. I felt E bør det være sokkeletasje delvis innredet for bolig. Husene bør kjedes sammen eller ha felles gavlvegg. I felt E bør rekkene ha lengderetning parallelt med kotene, i felt J bør rekkene ha lengderetning på tvers av kotene.
  - For hver leilighet skal det være 1  $\frac{1}{4}$  biloppstillingsplasser i felles anlegg hvorav det kan oppføres inntil 1 garasje pr. leilighet.
  - Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende felt med kotert situasjonsplan som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, utvendige trapper, terrengbehandling og andre nødvendige fellesanlegg m.v.
- § 3. Område for bebyggelse med inntil  $U = 0.25$  i felt C.
- I området kan det oppføres bolighus i  $1\frac{1}{2}$  etasje. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Bolighusene kan kjedes sammen eller de kan ha felles gavlvegg.
  - Garasjer skal fortrinnsvis tilknyttes bolighuset. Grunnflatene skal ikke være over 36 m<sup>2</sup>.  
Garasje kan oppføres i nabogrense selv om den er tilknyttet bolighuset.
  - Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling og bebyggelsesplan som viser bolighusenes og garasjenes plassering.
- § 4. Areal for frittliggende småhusbebyggelse.
- I feltene A, B, D, F, G, H, K, L og N kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje, eller de kan oppføres i  $1\frac{1}{2}$  etasje hvor bygningsrådet tillater det.  
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
  - Garasjer skal fortrinnsvis tilknyttes bolighuset. Grunnflatene skal ikke være over 36 m<sup>2</sup>.  
Garasje kan oppføres i nabogrense selv om den er tilknyttet bolighuset.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 5. Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det blir utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av det enkelte bygg behandles.

§ 6. Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate at det blir oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse og bygningen ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Høyden, fargen og utførelsen av gjerder skal bygningsrådet godkjenne.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Garasjene skal være tilpasset den øvrige bebyggelse i form og materialvalg.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

*J. Nordalsh.*

*28. desember 1978.*





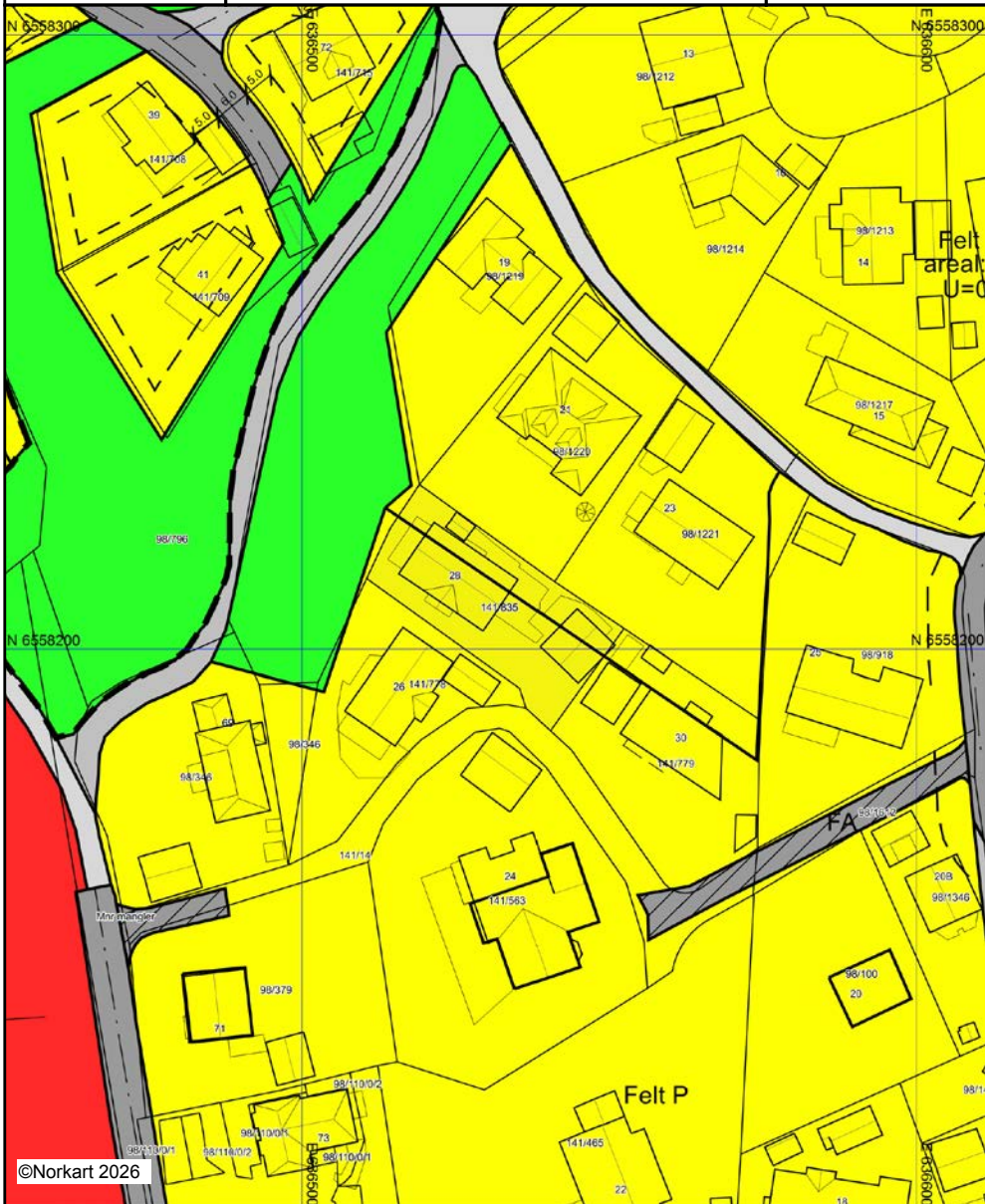
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 141/835  
Adresse: Kleberstien 28  
Utskriftsdato: 25.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2001

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

### Bygninger

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



# 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

## INNHOOLD

<b>Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner</b>	
1.1 Formål.....	4
1.2 Definisjoner.....	4
<b>Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav</b>	
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
<b>Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler</b>	
3.1 Utbyggingsavtaler.....	12
<b>Kap. 4 Utearealer</b>	
4.1 Minste uteoppholdsarealer.....	13
4.2 Parkering.....	14
<b>Kap. 5 Landskapsstilpasning og kulturmiljø</b>	
5.1 Arkitektur og landskapsstilpasning.....	16
5.2 Verneverdig bebyggelse.....	16
5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap.....	17
<b>Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet</b>	
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 grønnsstruktur.....	21
6.7 Miljøkvalitet og natur.....	21
<b>Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst</b>	
7.1 Kollektivtransport.....	22
7.2 Sykkel.....	22
7.3 Gangforbindelser.....	22
<b>Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag</b>	
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 friluftsmål (LNF).....	33
9.5 LNF-Spreid bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF).....	35
9.6 LNF-Spreid 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-, støv- og faresoner.....	39
10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner.....	40
10.3 Hensynssoner for kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser	41
10.4 Hensynssoner 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 strandsonегrensen, samt sone 1-3
Vedlegg 5:	Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnyttning 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 byggeteknisk 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 Brødløvs, Risum og Tristedalen skal tilrettelegges innenfor tettsteds grensen 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 ivaretagelse 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

- 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.
- 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.
- Strandsone:* Strandsone slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsone, fastsatt ved Kgl. res. av 28.5.2021, framgår av plankartet.
- Landbruksareal:* 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 utnyttning» dersom ikke noe annet frengår 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 guly 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

5

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 tillatelse 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 anleggstillat og andre tiltak som kan få vesentlige<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>.

#### 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.

<sup>1</sup> Jf. plan- og bygningsloven § 12-1, tredje ledd.

<sup>2</sup> Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

6

- Nærings- og forretningsbebyggelse, samt bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting
11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 tilgrensede landbruksveier. Dersom masseuttaket overstiger 10 000 m<sup>3</sup>, 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. Oppretteelse av mer enn 1 ny grunneiendom for bolig/fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektert 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 prosjektert 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
- Sørfilteit/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, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhandtering.
- Løsning for gående og sykende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, bamehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Anlegg for drikkevann, avløp og vann for brannsløkking. 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 ivaretagelse 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 trimnvis 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 landskapsensyn

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 vegger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og store terrengingrep 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 skredikkerhet. 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 setningskader.

### 2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. Utfyllt 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, masseomtak/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 miljøovervåking. 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<sup>2</sup> skal det i forbindelse med plansaken utarbeides en mobilitetsplan.

### Retningslinjer:

- Mobilitetsplanen skal tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om byggingen.
- Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede 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 Veiledningsmaterieill 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
Gruppe 2: 2031-2040	Oreid (B25)	Småhusbebyggelse/Leiligheter
	Remmen (B16)	Eneboliger
	Oreid (B23)	Eneboliger/småhusbebyggelse
	Strupe (B17 og B18)	Eneboliger/småhusbebyggelse
Gruppe 3: Etter 2040	Øberg skole (B13)	Leiligheter
	Ulvås (B15) <sup>3</sup>	
	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 trinnsvis. Hovedvegsystem/adkomstveger for området skal forsøkes løses i en områdeplan. Områderegulering iverksettes snarest.

<sup>3</sup> Jf. Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak av 4.3.2024 om innsigelse til arealdelen.

Feltene B19 og B26 i Eskevikken kan ikke igangsettes før regulering for 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<sup>4</sup>.

#### 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.<sup>5</sup>

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 utskippingshavn 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

<sup>4</sup> Jf. Protokoll fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken.

<sup>5</sup> Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

eksempler offentlige trafikkaleg 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 grunn 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 trafikerte 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. Erstatningsareal 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

13

støynivå over  $L_{min} \leq 55$  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 m<sup>2</sup> MUA pr. boenhet på egen tomt. Av dette arealet skal minst 15 m<sup>2</sup> være privat areal tilhørende egen boenhet.

For etablering av mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, 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 i wettes minimum 18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og/eller carport. Parkeringsplasser avsatt for bevegelsehemmede skal som hovedregel være minst 4,5 x 6 meter<sup>6</sup>.

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.

<sup>6</sup> Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

14

#### 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 sykkel 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 sykkel 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	Sykel
Forretning	Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
		100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	Industri/lager	100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
		100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	Bolibybyggelse	100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
		Bolig < 80 m <sup>2</sup> (BRA)	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 2
Småbåthavner	Pr. båtplass	Bolig 80-120 m <sup>2</sup> (BRA)	Min. 1 – Maks. 2	Min. 2
		Bolig >120 m <sup>2</sup> (BRA)	Min. 1 – Maks. 2	Min. 2

15

## KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

Ehvert 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 landskapsstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakterer 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 ivarettatt.

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 bevaringsøymed kan kommunen kreve at bygningens originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskifning 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 påbygging, samt dispensasjoner skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

16

### § 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.

Prinsippbevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsskiver 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:

- Oppføring av nye boenheter og oppdeling av boenheter på eksisterende tomter er ikke tillatt.
- Riving av bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for den tidsperioden de ble oppført, er ikke tillatt.
- Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter kan tilates, under forutsetning av at bebyggelsen tilpasses miljøet.
- Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.
- 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:

- Byens viktigste landskapsstrekk er fjellformasjonene med aksdragene som Forkastningene gir, høydedraget med Fredriksten festning, raet som demmer opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsom der veggene dannes av fjell eller morener. Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.
- Registre og databaser som viser verneverdige bygninger, nasjonalt og regionalt verdifulle kulturmiljøer og landskap mm. skal legges til grunn.

17

- SEFRAK, Askeladden, NBI-registret, KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), Regionalt verdifulle kulturmiljøer, Utvalgte kulturlandskap i jordbruket, Naturbassen (for verneområder) m.fl.

*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 SAMEFUNKSIKKERHET

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

Risiko og sårbarhetsanalyse (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 feistyrke enn 0,4 mikrotesia ved gjennomsnittlig strømbebelastning.
- 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 innflyngningsstråse 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 trafiksikkerhet, eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafiksikkerhet.

#### 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.*

18

## § 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 vanninntrengning.

**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 MVEs 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 kretsloop opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Ekisterende 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.  
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.

### Retningslinjer:

- Flerfunksjonelle løsninger bør etterstrebes, slik at vann kan bli en ressurs og et positivt opplevelsesmoment i utarealer.*
- 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 støvende 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 trafikkestøy skal primært gjennomføres nær støykilden. Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingsens 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 uteoppholds plass 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 nær 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 feiltbygging iverksettes.

<sup>7</sup> Jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

**6.5.2** Det er krav om tilkøpling 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 grønstruktur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)**

**6.6.1** Sammenhengende grøntdrag, grønne lunges, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. I alle plan- og utbyggings tiltak 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/vannstrømen 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 lokaliserings. 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 bufferzoner.

21

### **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 sløttemarker 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 kollektivtrasé 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 trafikk sikre 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 traséer som gir bedre stigningsforhold for å ta seg fram til fots eller med sykkel.*

22

## 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 nedbøstet fassettes en 100 meters byggegrense der det er et byggeforbud, med mindre tiltaket er unnatt 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:

- Fasadeendringer
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
- 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 verneede 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.
- Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnetninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
- 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)

- Det kan ikke gjennomføres tiltak som fører til at det etableres nye boenheter/bruksenheter.
- Alle byggetiltak må vurderes i forhold til bygningens eksponering og beliggenhet.
- Utvidelser av eksisterende bygginger bør ikke gjennomføres mot sjøffront.
- Det må ikke foretas fasadeendringer som medfører at byggingen blir mer eksponert og fremtredende mot sjøen.
- 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.
- Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås.
- Ny bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.
- Opparbeidet frittliggende uteplass eller plattform, samt svømmebasseng tillates ikke.
- Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturomgjørd 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 strandomen, 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.

- Somlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>.
- I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m<sup>2</sup>, og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrøse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.
- 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.
- Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bad, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. 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.
- Ved utvidelse av hytte 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 plating i tilknytning til fritidsboligens bygningsskropp. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerdar, trapper og levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerdar kan gjøres der gjerdar er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrenngitpassede 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 rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til natur-, landskaps og friluftsverdier, arkitektoniske forhold og naboarbebyggelse. Steilig 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.

- Ved fortetting og utbygging er tillatt grad av utnyttning på boligeiendommer %-BYA=35 %.
- Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- På tomter bebygd med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 m<sup>2</sup> BRA og maks. 50 m<sup>2</sup> BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og annek. 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.
- 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.
- Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten.

25

- 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 sikringsiltak.
- Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.

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

- Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
- Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 250 m<sup>2</sup>. I Sponvika er tillatt grad av utnyttning på boligeiendommer %-BYA=35, jf. 9.1.1. a), innenfor et samlet BRA på 250 m<sup>2</sup>.
- 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.
- 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<sup>8</sup>.

### 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.

- Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenheter per eiendom.
- Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m<sup>2</sup>. Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, annek og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningsskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller plating med et samlet areal på inntil 40 m<sup>2</sup>. Inntil 20 m<sup>2</sup> 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.
- Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidsbolig, og 3 meter mønehøyde for uthus, bod og annek. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
- Takterrasse tillates ikke.
- 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.

<sup>8</sup> Jf. [Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak av 4.3.2024](#) om innsigelse til arealdelen.

26

- f) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utføres på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrenngarbeid, som sprengning 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 gjort tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinntresser. 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 m<sup>2</sup>.
- 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 tilkables et godkjent avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et tilbygg på inntil 5 m<sup>2</sup> for å etablere et bad/våtrom. Støpelse 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 på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille krav om at antall bygninger reduseres.

27

- 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 rivning 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 framtidig 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<sup>9</sup>.

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 framtidig råstoffutvinning.

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

<sup>9</sup> Jf. regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.

28

### 9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnitt 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 (BNG)<sup>10</sup>  
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 edeløvslogen, rødlistearter, landskap, friluftssinteresser 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 avsnitt 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 gummi granulat bør ikke tillates.*

### 9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

<sup>10</sup> 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 gjestetoolett. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

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

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømming av kloakk fra småbåter lokaliseres 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) Massedepotier

Lokalisering og drift av massemttakk/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:

- Rolke (BAB7) – Renovasjonsanlegg.
- Klepper grustak (BAB3) – Mottak av ikke-forurensete masser.
- Store Bjørnstad (BAB1) – Mottak av ikke-forurensete masser.

#### Retningslinjer:

- Definisjonen av ikke-forurensete masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forureningsforskriften 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 friluftsmål (LNF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

### 9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

- I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsmål, 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. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.
- Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For siloer og kornløkker er største tillatte totalhøyde 18 m. For kornløkker som overstiger 15 meter høyde, skal maksimalt bruksareal (BRA) være 75 m<sup>2</sup>. (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).
- 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.
- Deiing 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.
- 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.
- 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

- 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 samfunnsikkerhet skal legges til grunn ved plassering.
- Bebyggelse (herunder garasjer og støttemurer) må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.
- Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget. Terrenjustering 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.

33

#### 9.4.2.2 Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse

- 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.
- Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m<sup>2</sup> BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m<sup>2</sup> 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.
- 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

- 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.
- Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m<sup>2</sup> BRA. Uthus omfatter blant annet fritidsgående bygninger som garasje, bad og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m<sup>2</sup> åpent areal. Inntil 20 m<sup>2</sup> av dette arealet kan være overdekket uteplass.
- 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.
- Takterrasser tillates ikke.
- 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

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

34

### § 9.5 Landbruks, natur- og friluftformål – 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-spredd 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 én boenhet pr. tomt. Fradelte tomter skal ikke være større enn 2 daa. Nye tomter skal legges med kantsone/ bufferzone 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	Enningdalen	Holtegrenda	Aspedammen	Prestebakke/Buer/Pausbo/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<sup>2</sup> BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m<sup>2</sup> 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.

35

- 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 samfunnsikkerhet skal legges til grunn ved plassering.
- d) For boligbebyggelse i strandsone (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 friluftsinnteresser. 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 friluftformål – 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-spredd næringsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i § 9.6.1.

#### § 9.6.1 LNF-spredd næringsbebyggelse

- a) I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til lnn 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 jobbtillbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:
- 1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstilltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstiltak/nyttet næringsvirksomhet.
  - 2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
  - 3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

36

4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 m<sup>2</sup>. 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 friluftsinnteresser, landbruk, fiskeri og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensete 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 Ferdseil (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:**

- *Derksom 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.*

37

#### **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, flytebygger 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 støvgrensener 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.

Flytebygger 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.

38

## 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:

- Aktsomhetsone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- Aktsomhetsone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen
- Aktsomhetsone steinsprang (NVE)

a) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310\_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstillat 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
- $Q_{\text{lim}}$  langs Tista fra Svanedammen (Tristedalsfossen) til Iddefjorden.

Hensynssone H320\_2 består av:

- Aktsomhetsone flom (NVE) utenfor nedbørfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- 200-årsstormflo i 2050 (kartverket)

39

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 byggeteknisk 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 setningskkader, 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 Sikringsone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprengning, pelearmning, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, 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.

40

- Viktige motorveilandskap langs E6

Innenfor hensynsone 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 hensynsone 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 hensynsone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstignett, adkomst til markområder, strandområder mv.

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

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

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

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

### Brødløs

Innenfor sonen H810 - Brødløs skal det gjennomføres felles planlegging for 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 bydelscenter på Brødløs for å oppnå midlet 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 felimdeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grønstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy urnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for framtidens befolkning.

Øberg

42

### 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 hensynsonen 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 hensynsone-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 hensynsonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynsonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningsseier.

## § 10.3 Hensynsone 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)

- Hensynsone bevaring av kulturmiljø består av:
  - NBI-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 hensynsone 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 hensynsone kulturmiljø, jf. kap. 5.

### 10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynsone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

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

41

Innenfor hensynssonene H810 Øberg er formålet med området deponi. Det kreves felles planlegging gjennom en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal gi anledning til å fylle ikke-forurensete 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, forurensete masser. Reguleringsplanen skal videre sikre transportruter som i minst mulig grad har negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse og friluftsinnteresser.

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinnteresser.

## 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 skiltningen. 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 skjjemmende. 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. Refleksjer 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 funksjonsnedsettelse. 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 skiltningen. 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 Transportmidelskilt

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skiltning tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltningen 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 foiering på vindusflater. Føljen 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 løstfotreklame.

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 Henvisingsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisingsskilt 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 utnyttning 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
Måstadv	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 / Slavetkirkgården	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
Nærridsrød nord	G-352	28.06.2000
Elgfossen, 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
Løvas 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 BRÅvn.	G-387	22.11.2001
Grimsrødthøgda, Fv 921, gang, og sykkel vei	G-389	06.03.2002
Rødsveien-Nimi RollAnkers vei Rv.104-fortau	G-390	30.05.2002
Halden fengsel	G-391	27.02.2003

47

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
Løvas 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
Løvasen	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 Svinnesundsveien	G-584	16.02.2006
Del av Rokkeveien (Rv 22)	G-585	03.11.2005
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
Hjør 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
Flatebåsen	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
Grimsrødthøgda boligfelt	G-605	23.11.2006
Svalerødskilen	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

48

Leiren bebyggelsesplan	G-620	25.11.2008
Sollihøgda 2	G-621	28.06.2007
Mindre endring v/runderkjøring 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 rv.21 Løkkeberg-Sjørli	G-632	08.10.2007
Brækerød II, ny adkomst	G-633	28.05.2009
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingskogen-Skaldalen	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 vekststasjon 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 kabli	G-668	15.11.2012
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holtødegården	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
Brødløp torg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tdl. 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 Ulvehollet.	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
Orødnv 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Kongelund - Detaljregulering	G-709	12.05.2022
Detaljregulering for Bergeheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødababene	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
Sjøby gård gnr 23 bnr 15	G-616	14.12.2017
Detaljregulering for Veden	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 tilates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder inntreffer 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 forskingssenter/-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 utvalg 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, kirke/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 mineraliske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastjellforekomster 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. rullestiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningsentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

#### Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornyelsespark eller tempapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av robu, 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 terrengingrep, slik som godsterminal, godsleger, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre feilesbygget uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (båtopleg 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 terrengingrep.

#### 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 – Trasé 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.

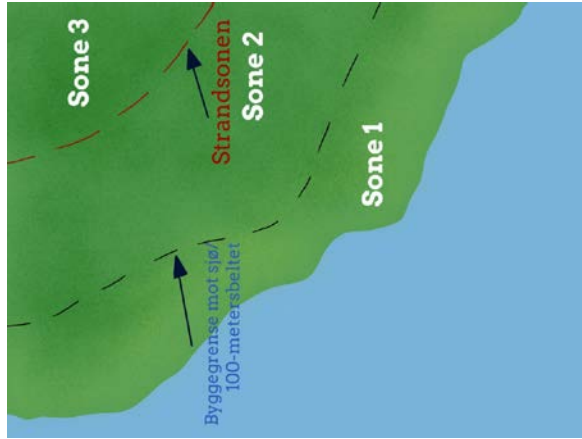
### Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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 veggene bak skiltet (koronaeffekt)
- **Lys-skilt:** skilt der lyskilden er integrert i skiltet
- **Løst-og-klare:** 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
- **Markise-skilt:** markise påført virksomhetsnavn og/eller reklame
- **Nedhengsskilt:** skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende
- **Orienterings-skilt:** 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/spøyle 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
- **Uthengsskilt:** skilt montert ut fra fasaden
- **Vindusdekor:** sevklebende 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
- **Transportmiddeleskilt:** 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 strandsonегrensa (SPR).

**Sone 3:**  
Sonen bak strandsonегrensa (SPR).

#### Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, if. § 1.2., bokstav b):

Byggegrensen mot sjø framgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen midt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, if. § 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:

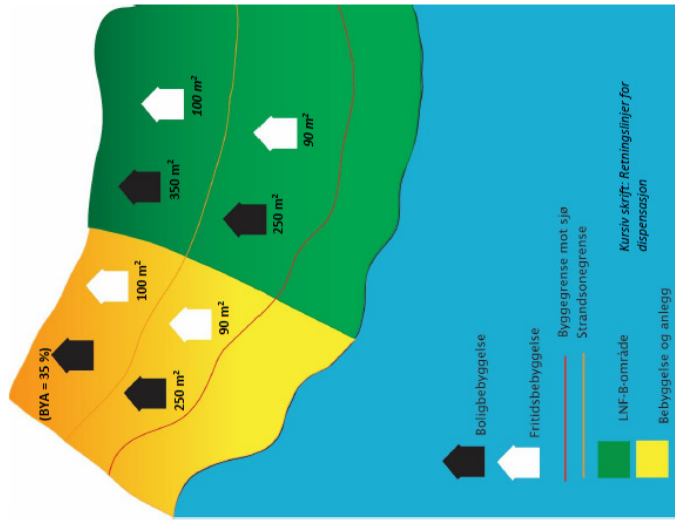
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

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



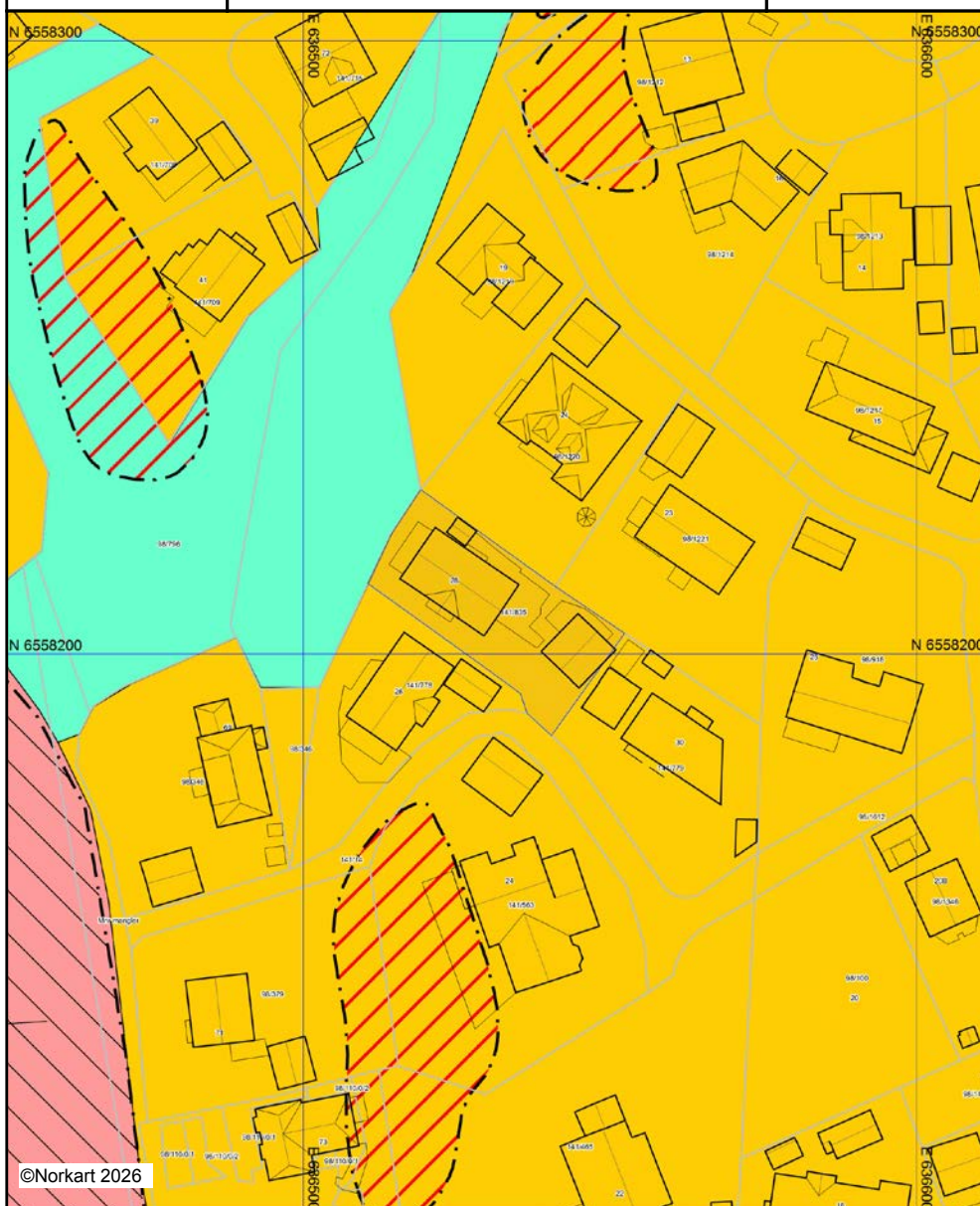
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 141/835  
Adresse: Kleberstien 28  
Utskriftsdato: 25.02.2026  
Målestokk: 1:1000



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 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

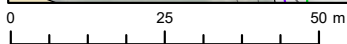
Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/141/835/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 25.2.2026

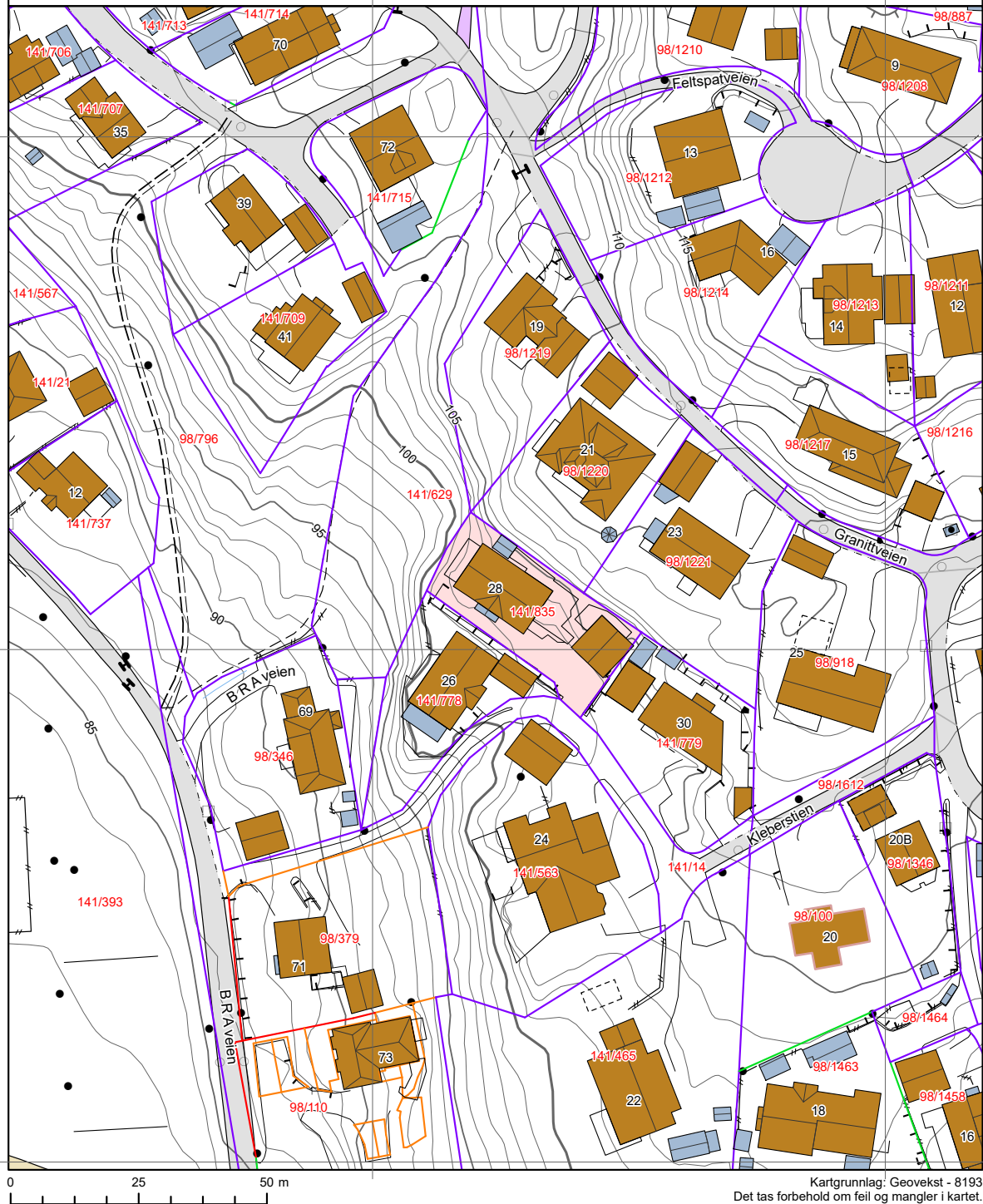


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene








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

## Eiendomsgrenser





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









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje


















### Eiendomsgrenser

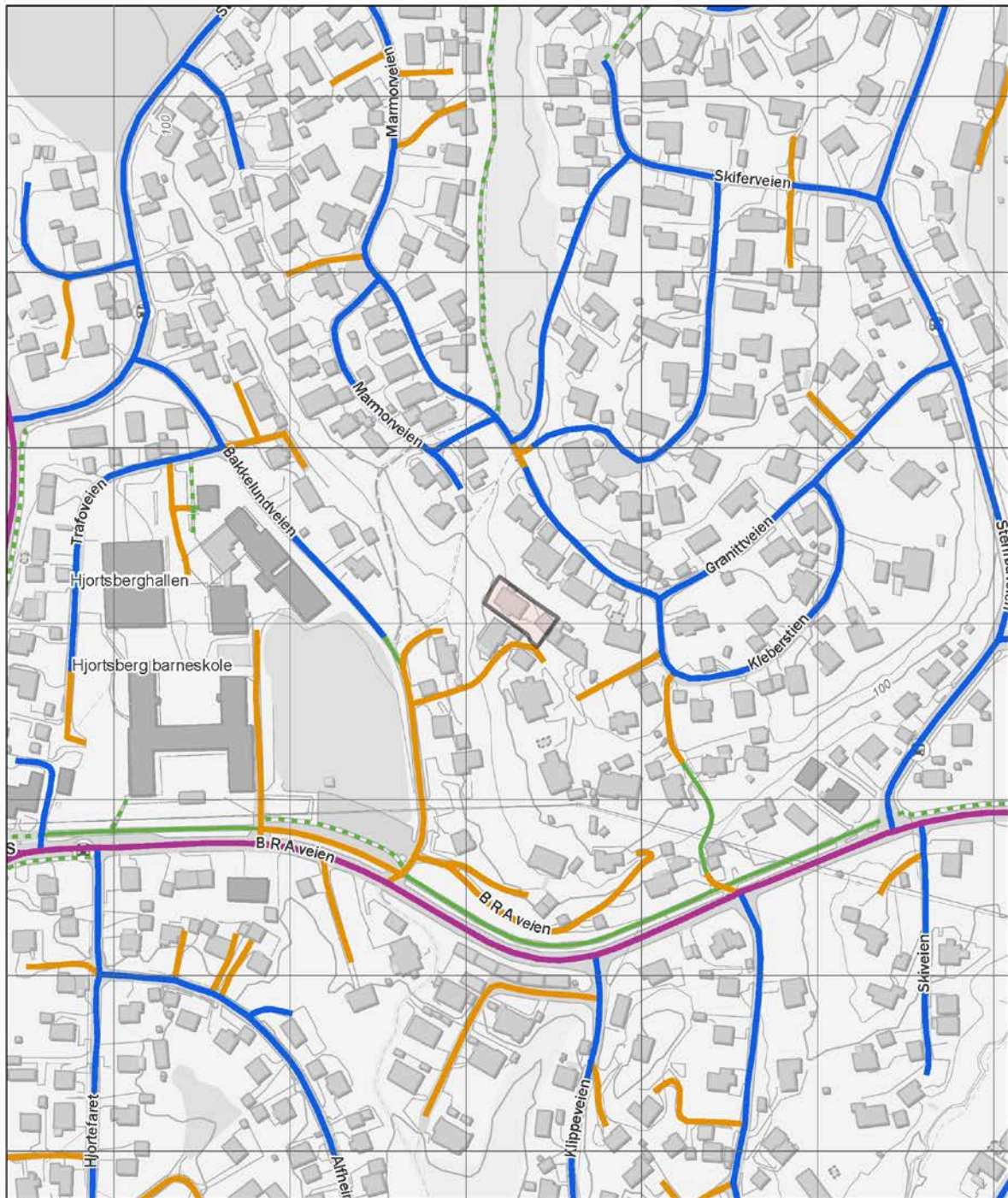
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



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



Halden kommune  
Kommunalavdeling teknisk  
Administrativ forvaltning  
Byggesak

## Midlertidig brukstillatelse

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

Saksnr  
02/03644

Løpenr

Ansvarlig søker (navn og adresse) <b>Skandinaviske Trehus Eiendom AS</b> Postboks 544 1754 Halden	Tiltakshaver (navn og adresse) <b>Kim Knigge</b> Klippeveien 1 A 1784 Halden
--	---

Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom / adresse <b>Kleberstien 28, 1784 Halden</b>	Gnr <b>141</b>	Bnr <b>835</b>	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art <b>Nybygg – bolig</b>		
Vedtak fattet av <b>Administrativ forvaltning, Byggesak</b>	Vedtak dato <b>29.07.2003</b>	Vedtaksnr <b>164-B/03</b>
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl. § 99, midlertidig brukstillatelse for:	
	<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget	
	<input type="checkbox"/> følgende del av bygget:	
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen
	Utomhusarbeider	01.06.2005
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		

Vilkår
--------

Underskrift		
Sted <b>Halden</b>	Dato <b>05.04.2005</b>	Stempel/underskrift  <b>Knut Rolf Nilsen</b> Overingeniør

Kopi sendt til
----------------

X KNI

Kommunens saksnr 164-B/03 Side av

# Ferdigmelding

**HALDEN KOMMUNE**

Gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr
	141	835			22304
Adresse				Postnr	Poststed
Kleberstien 28				1784	Halden

29.03.2005

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Ark. Kode S 191/83

Avdeling RLB Saksbeh. KNI

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Hovedleilighet og hybelleilighet

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Utvendig finplanering	31.12.06	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 31.12.06

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde	<input type="checkbox"/> Ikke relevant	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet		<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel		<input type="checkbox"/> Gass
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)		<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver  
Skandinavisk Trehus AS

Dato 18.03.05 Underskrift 

Gjentas med blokkbokstaver  
Erlan Aastebøl Skandinaviske Trehus AS



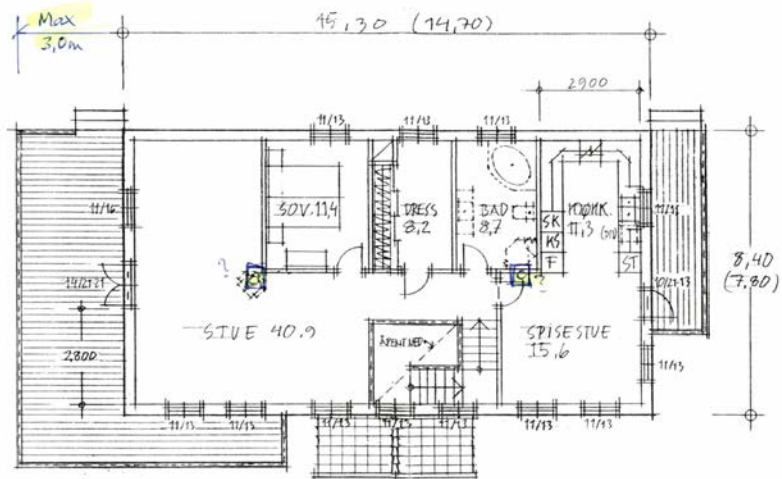
UNDERTASJE  
 BRUKSAREAL 118 M<sup>2</sup> BRUKSAREAL 59,6 M<sup>2</sup>

**GODKJENT** 3/13-2004  
 Halden Kommune, Byggesaksforvaltning  
 m/merknader - se brev av 3/13-04

**FAM. KNIGGE**  
 KLEBER STIEN 28 HALDEN KOMMUNE

**SKANDINAVISKE TREHUS**  
 PD. 544. 1754 HALDEN TEL. +47 69 21 38 00.

RIL 04.01.23 TKS. PÅS PÅR SVENSSON  
 C-03.12.04. AF M. TERTIKTOR  
 MÅLEST. 1:100 TEL. +46 380 734 10



H O V E D E T A S J E  
 BRUKAREAL : 114,7 m<sup>2</sup>  
 BEBYGDAREAL : 128,5 m<sup>2</sup>

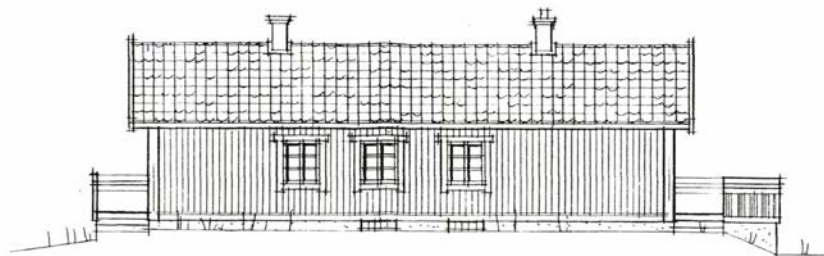
**GODKJENT** 3/3-2004  
 Halden Kommune, Byggesaksseksjonen

uf. m. skruader - se brev av 3/3-04

**FAM. KNIAGE**  
 KLEBERSTIEN 28 HALDEN KOMMUNE

**SKANDINAVISKE TREHUS**  
 PD. 544. 1754 HALDEN TEL. +47 69 21 38 00.

RIL. 04.01.23. PwS. PÅR SVENSSON  
 C-03.12.04. KEMTEKTOR  
 MÅLEST. 1:100 TEL. +46 380 734 10



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

GODKJENT 3/3-2024  
Halden Kommune, Byggesaksseksjonen

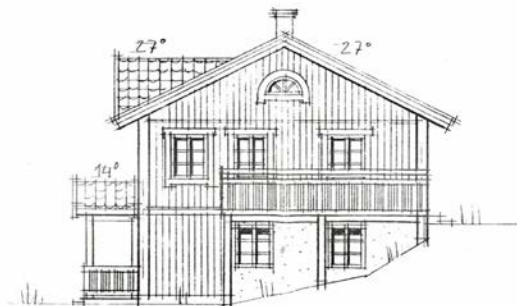
**FAM. KNIAGE**  
KLEBER STIEN 28 HALDEN KOMMUNE

**SKANDINAVISKE TREHUS**  
PB. 544 . 1754 HALDEN TEL.+47 69 21 38 00

RIL.04.01.23 P.S. PÅS. PÅR SVENSSON  
C-03.12.04 . KONTROLLØR  
MÅLEST. 1:100 TEL.+46 380 734 10



FASADE SYDVEST



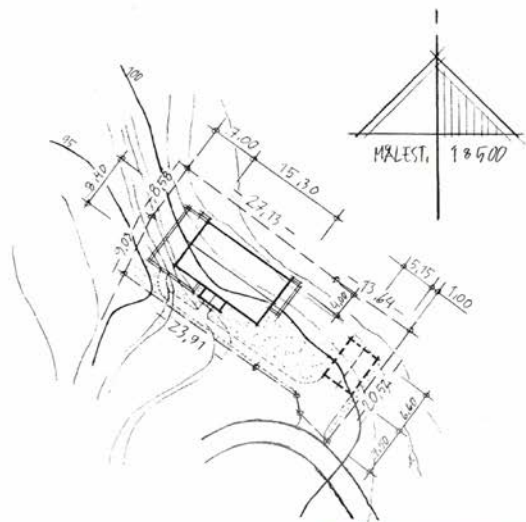
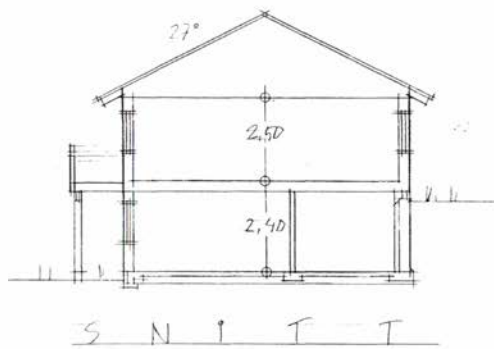
FASADE SYDOST

GODKJENT 3/3 2004  
Halden Kommune, Byggesaksseksjonen

**FAM. KNIAGGE**  
KLEBER STIEN 28 HALDEN KOMMUNE

**SKANDINAVISKE TREHUS**  
PD. 544. 1754 HALDEN TEL. +47 69 21 38 00

RIT. 04.01.23. 2KS. PÅS. PÅR SVENSSON  
C-03.12.04. ASPIR. TETTROMMER  
MÅLEST. 1:100 TEL. +46 380 734 10



GODKJENT 3/3 -2007  
Halden Kommune, Byggesaksseksjonen

**FAM. KNIAGGE**  
KLEBER STIEN 28 HALDEN KOMMUNE

**SKANDINAVISKE TREHUS**  
PD. 544. 1754 HALDEN TEL.+4769 21 38 00

RIL 04.01.23 Rev.  
C-03.12.04  
MÅLEST. 1:100  
PWS PÅR SJENSSON  
ARKITECTKONTOR  
TEL +46 380 734 10



**Halden kommune**  
**Kommunalavdeling**  
**Teknisk**  
**Administrativ forvaltning**  
**Byggesak**

Saksbeh.: Knut Rolf Nilsen  
Tlf.: 69 17 47 01  
Mobiltlf.:  
Telefaks: 69 17 47 12  
E-post: Knut.Rolf.Nilsen@Halden.kommune.no

Bygg & Tømrerservice  
Forstrømsvei 16  
1778 HALDEN

Deres ref: Saksnummer: 06/02350-5 Arkivkode: 141/835/ Dato: 31.07.2006

## TILLATELSE TIL TILTAK

etter PBL § 93

VEDTAKSNUMMER: 224-B/06  
BYGGESTED/EIENDOM: Kleberstien 28, 1784 HALDEN  
GNR/BNR: 141/835  
SØKNAD MOTTATT: 12.07.06  
TILTAKSHAVER: Kim Knigge, Kleberstien 28, 1784 Halden  
TILTAKETS/BYGGETS ART: Nybygg/garasje  
ANSVARRETT GIS TIL:

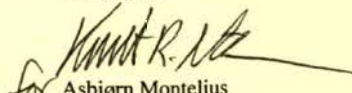
Foretaksnr	Foretak	Godkjenning	Funksjon og ansvarsområde	Tiltaksklasse
F06/406	Bygg & Tømrerservice	Lokal	Hele tiltaket, unntatt grunn- og terrengarbeider	1
F06/407	Halden grunn og anlegg AS	Sentral	Utførelse m/kontroll av grunn- og terrengarb.	1

MED DETTE GODKJENNES DERES SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK I SAMSVAR MED PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93.  
TIDLIGERE GODKJENNING – SAKSNR: 164-B/03 AV 29.07.03 – VEDR. GARASJEBYGNING PÅ EIENDOMMEN UTGÅR.

**Det er satt følgende vilkår for tillatelsen:**

- Høyde garasjebolv tilpasses eksisterende avkjørsel/gårdsplass.
- Bygningsmyndigheten varsles ved igangsetting av tiltaket.
- Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyr innbetales.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl § 96.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. Pbl § 99. Signert kontrollplan for utført sluttkontroll innsendes før utstedelse av ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Med hilsen

  
Asbjørn Montelius  
Enhetsleder

Knut Rolf Nilsen  
Overingeniør

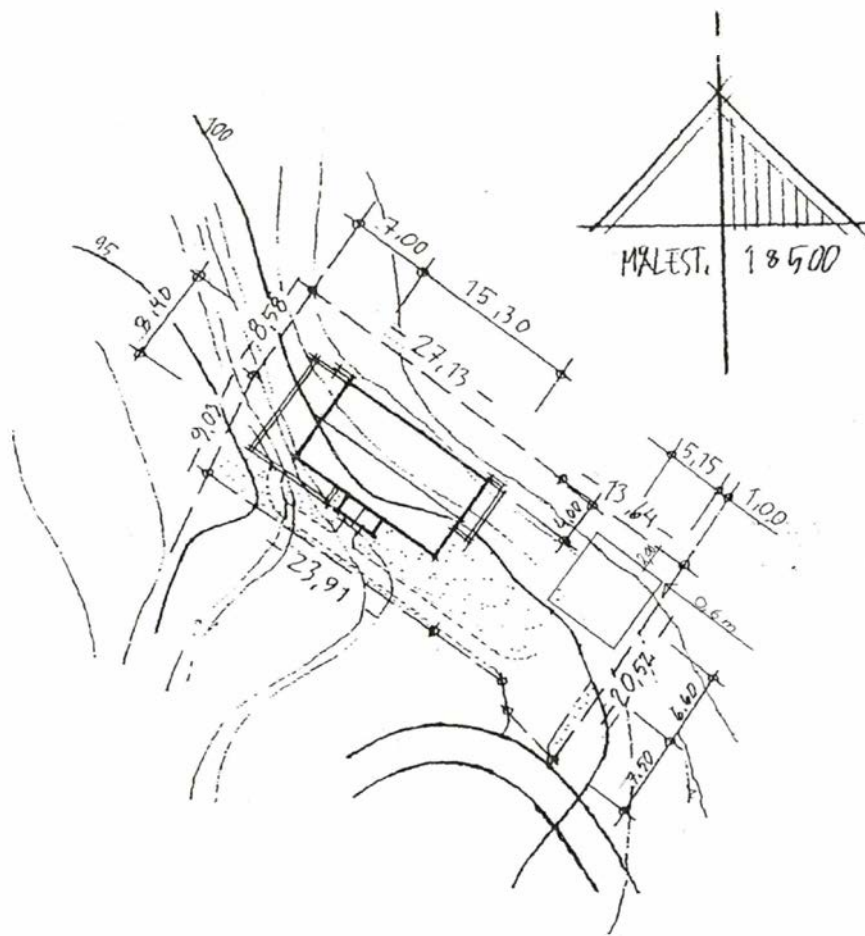
Kopi: Tiltakshaver

Postadresse:  
Svenskegata 6 - 1776 Halden

Telefon: 69 17 45 00  
Telefaks: 69 17 47 12  
E-post: nostmottak@halden.kommune.no

Bankgiro: 1030 07 00050  
Postgiro:  
Organisasjonsnr.: 959 159 092

4



**ISKE TREHUS**

TEL +47 69 21 38 00

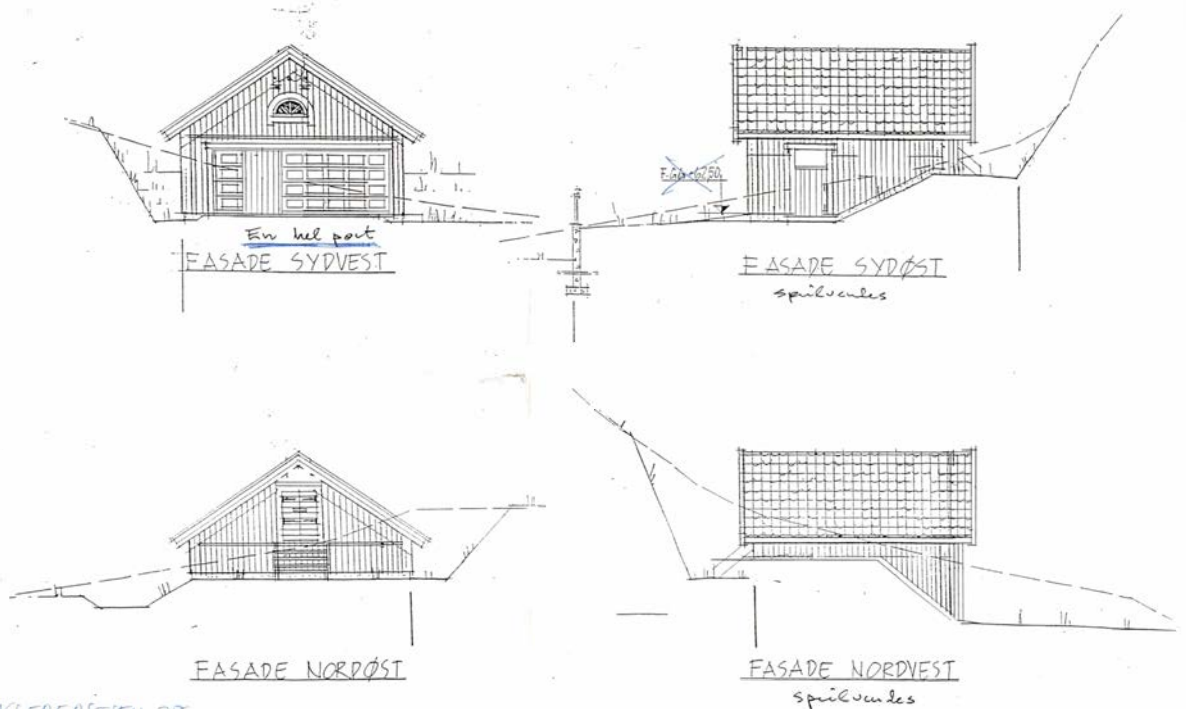
RIT. 04 01 73 P.S.  
C-03 12 04

MÅLEST. 1:100  
50

**PÅS** PÅR SVENSSON  
ARKITECTKONTOR

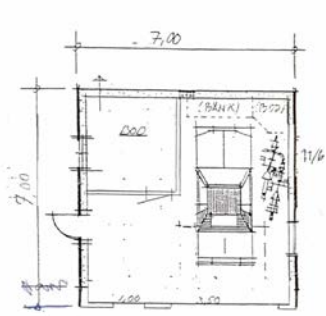
TEL +46 380 734 10

5

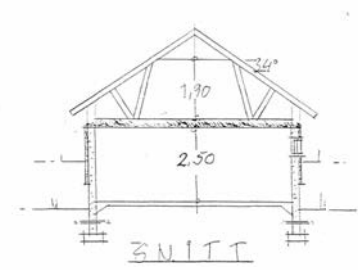


KLEBERSTIEN 28  
 ? / KRINGSJÅ Terasse NO. 6 HALDEN KOMMUNE  
 SKANDINAVISKE TREHUS AS  
 PB. 544 1754 HALDEN  
 REG. 00 09 25 PÅS  
 D-99 1112 -1  
 MÅLSTOKK 1:100  
 Pär S. PÅR SVENSSON  
 ÅRÅTENTHANTOR  
 TEL + 46 380 734 10

6



GARASJE  
 INN. AREAL: 49,0 M<sup>2</sup>  
 YTV. AREAL: 49,6 M<sup>2</sup>



SNITT


KLEBERSTIEN 28

7. KRINGSJÅ TERASSE NO. 6  
 HALDEN KOMMUNE


SKANDINAVISKE TREHUS AS  
 PB. 544 1754 HALDEN


REV. 00 09 25 PÅS  
 D-99 1112 -1  
 MÅLESTOKK 1:100

PÅ S. PÅR SVENSSON  
 ARKITEKTOR  
 TEL + 46 380 734 10



Adresse <b>Kleberstien 28, 1784 HALDEN</b>	
Dato for energimerking <b>30.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276480</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>23045516</b>
Gårdsnummer <b>141</b>	Bruksnummer <b>835</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>219,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>219,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**152,58 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>152,58 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>35 382 kWh</b>
---	---



## Kleberstien 28, 1784 HALDEN



### Detaljing

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kleberstien 28, 1784 HALDEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

##### Tiltak 6: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 7: 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 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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. Kjøøl - 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 19: Fyr riktig med ved

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 20: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommune <b>Halden</b>		<b>MÅLEBREV</b>		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
		J.nr. 214/02		
		Målebrev nr. 134/03		
		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	141	835	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m <sup>2</sup> )	718.0		

TINGLYST  
- 3 JUNI 2003  
HALDEN TINGLYST  
DAGEBOKMÅLEBREV  
2900

**Delingsloven § 4-2 første ledd.**  
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	Skandinaviske Trehus Eiendom, Kent Engebretsen
Bestyrer	Einar Winther
Forretning	Kart- og delingsforretning med grensejustering over en parsell av gnr 141 bnr 778 i Halden kommune.  Ved forretningen overføres 293.0 kvm fra gnr 98 bnr 1221 og 191.2 kvm fra gnr 141 bnr 779 til d.e.  Koordinatsystem: NGO 1952


  

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	24.04.2003	<i>Roben</i> Oppm.sjef	<i>Einar Winther</i> Bestyrer

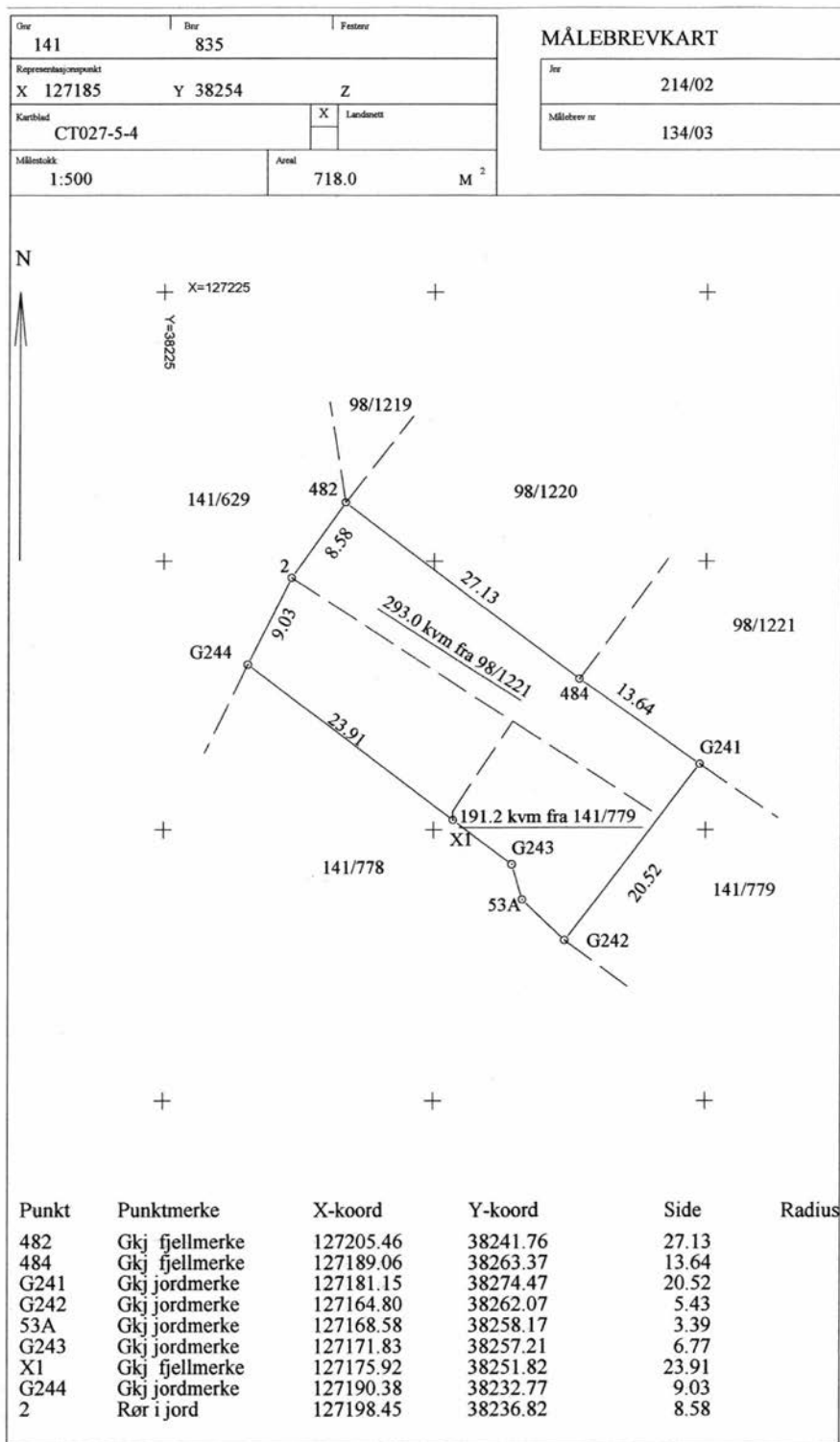
  

GAB Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)	
	 Doknr. 2900 Tinglyst. 03.06.2003 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vetla/Oeconor

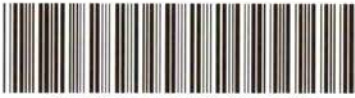


<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100px; height: 60px; vertical-align: middle; text-align: center;">                 Kommune   <b>Halden</b> </td> <td style="width: 100px; vertical-align: middle; text-align: center;">                 Gnr. <b>141</b>   Bnr. <b>779</b>   Fester.                   Bruksnavn/adresse                   Areal (m<sup>2</sup>) <b>885.9</b> </td> </tr> </table>	Kommune  <b>Halden</b>	Gnr. <b>141</b>   Bnr. <b>779</b>   Fester.  Bruksnavn/adresse  Areal (m <sup>2</sup> ) <b>885.9</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100px; text-align: center;"><b>MÅLEBREV</b></td> <td style="width: 10px; text-align: center;">x</td> <td style="width: 100px;">uten grensejustering</td> </tr> <tr> <td>J.nr.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">216/02</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">136/03</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;"> <b>Delingsloven § 4-2 første ledd.</b>                  Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.             </p>	<b>MÅLEBREV</b>	x	uten grensejustering	J.nr.		216/02	Målebrev nr.		136/03	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		
Kommune  <b>Halden</b>	Gnr. <b>141</b>   Bnr. <b>779</b>   Fester.  Bruksnavn/adresse  Areal (m <sup>2</sup> ) <b>885.9</b>														
<b>MÅLEBREV</b>	x	uten grensejustering													
J.nr.		216/02													
Målebrev nr.		136/03													
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.															

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

Dato for forretningen	
Rekvirent	Skandinaviske Trehus Eiendom, Kent Engebretsen
Bestyrer	Einar Winther
Forretning	Kartforretning med grensejustering over d.e.  Ved forretningen overføres 157.3 kvm fra gnr 98 bnr 1221 til d.e. Fra d.e. overføres 191.2 kvm til gnr 141 bnr 835 og 26.2 kvm til gnr 141 bnr 778.  Koordinatsystem: NGO 1952

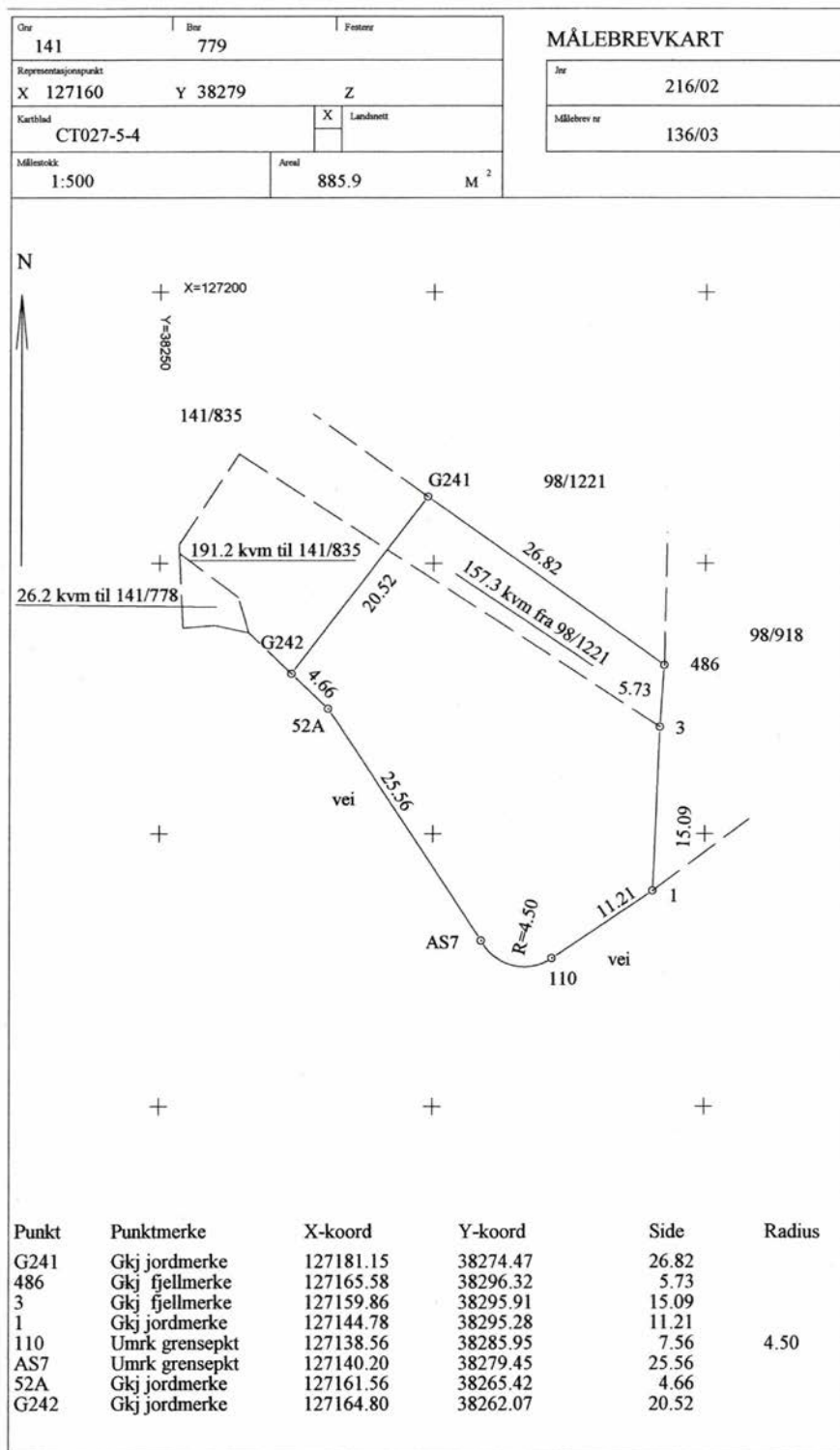
<b>Underskrift</b>			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	28.04.2003	<i>[Signature]</i> Oppm.sjef	<i>[Signature]</i> Bestyrer

<b>GAB</b> Registreringsstempel <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div>	<b>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</b> Dagbokstempel <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                       Doknr: 2899 Tinglyst: 03.06.2003 Emb. 002                      STATENS KARTVERK FAST EIENDOM                 </div>
---	---

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Tidligere tinglyste målebrev utgår og erstattes av dette.

Venla/Geonor



# KLEBERSTIEN 28

Nabolaget Stenrød/Bratner - vurdert av 113 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Stenrødveien/Granittveien</b> Linje 32	<b>5 min</b> 0.4 km
<b>Halden stasjon</b> Linje RE20	<b>9 min</b> 3.9 km

## SKOLER

<b>Hjortsberg skole (1-7 kl.)</b> 391 elever, 19 klasser	<b>4 min</b> 0.3 km
<b>Gimle skole (1-7 kl.)</b> 251 elever, 13 klasser	<b>22 min</b> 1.9 km
<b>Os skole (1-7 kl.)</b> 230 elever, 14 klasser	<b>5 min</b> 2.4 km
<b>Låby skole (1-7 kl.)</b> 270 elever, 13 klasser	<b>6 min</b> 2.8 km
<b>Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 344 elever, 14 klasser	<b>14 min</b> 1.2 km
<b>Halden vgs - avd. Porsnes</b> 1200 elever, 61 klasser	<b>7 min</b> 3.1 km
<b>Halden vgs - avd. Risum</b> 400 elever	<b>11 min</b> 5.9 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Hjortsberghallen</b>	<b>6 min</b>
<b>Elisenberg Elektro</b>	<b>9 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

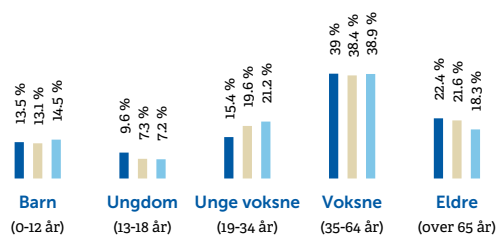
Veldig bra 78/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stenrød/Bratner	1 844	800
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Alfheim barnehage (0-5 år)</b> 42 barn	<b>9 min</b> 0.7 km
<b>Stenrød barnehage (1-5 år)</b> 70 barn	<b>10 min</b> 0.8 km
<b>Spretten idrettsbarnehage (0-5 år)</b> 50 barn	<b>12 min</b> 1 km

## DAGLIGVARE

<b>Kivi Brødløs</b>	<b>6 min</b>
<b>Rema 1000 Brødløs</b> PostNord	<b>8 min</b> 0.6 km



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 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 95/100

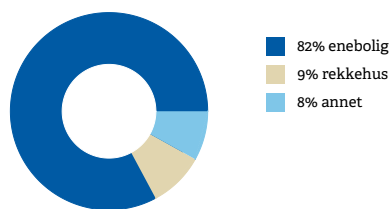
 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 92/100

 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 91/100

## SPORT

-  **Hjortsberg skole** **4 min**   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  **Frydenlundveien velforening - ballba.12 min**   
Ballspill 1 km
-  **Spent Halden avd. Brødløs** **9 min** 
-  **SKY Fitness Halden** **7 min** 

## BOLIGMASSE

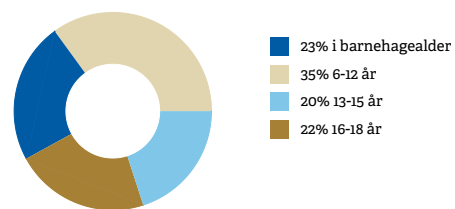


” «Vennlige naboer. Lite støy, nærme naturen.  
Generelt fint område.»  
Sitat fra en lokalkjent

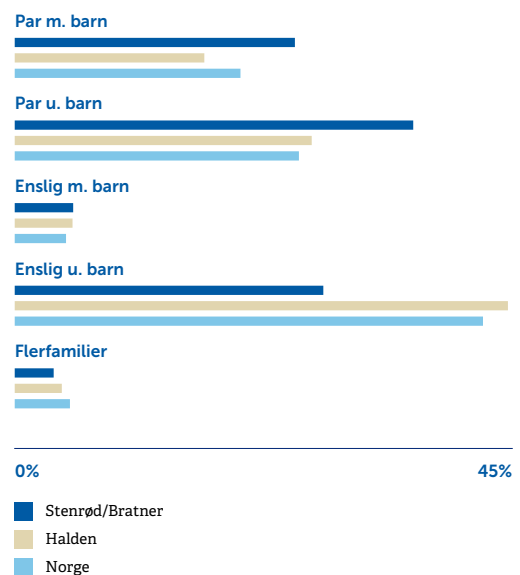
## VARER/TJENESTER

-  **Tista Senter** **7 min** 
-  **Apotek 1 Brødløs Halden** **13 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

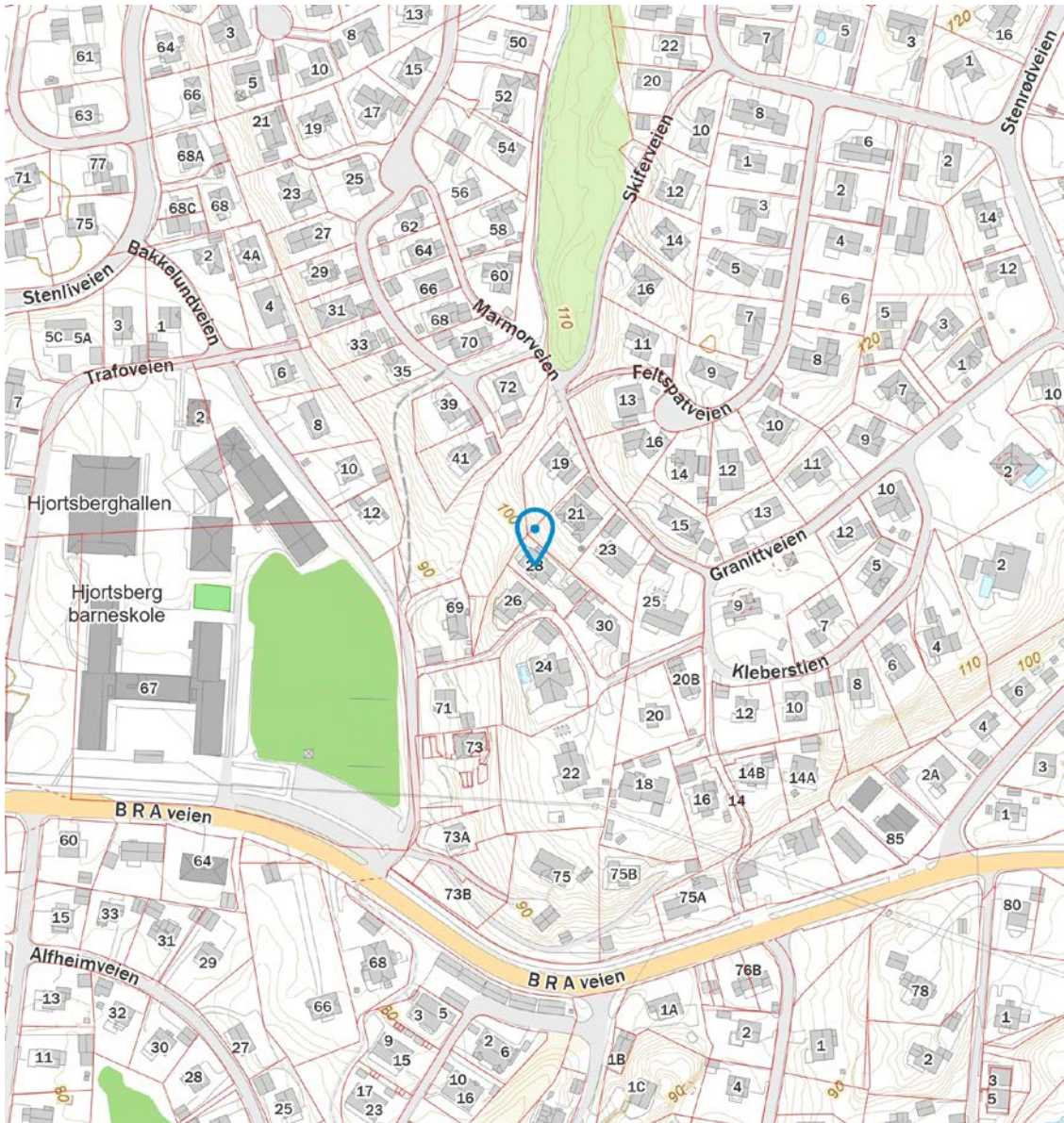
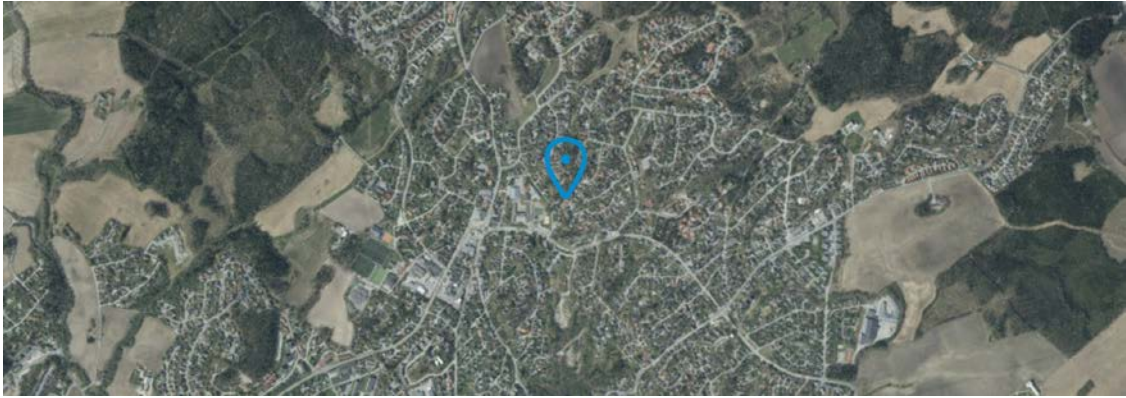


## SIVILSTAND

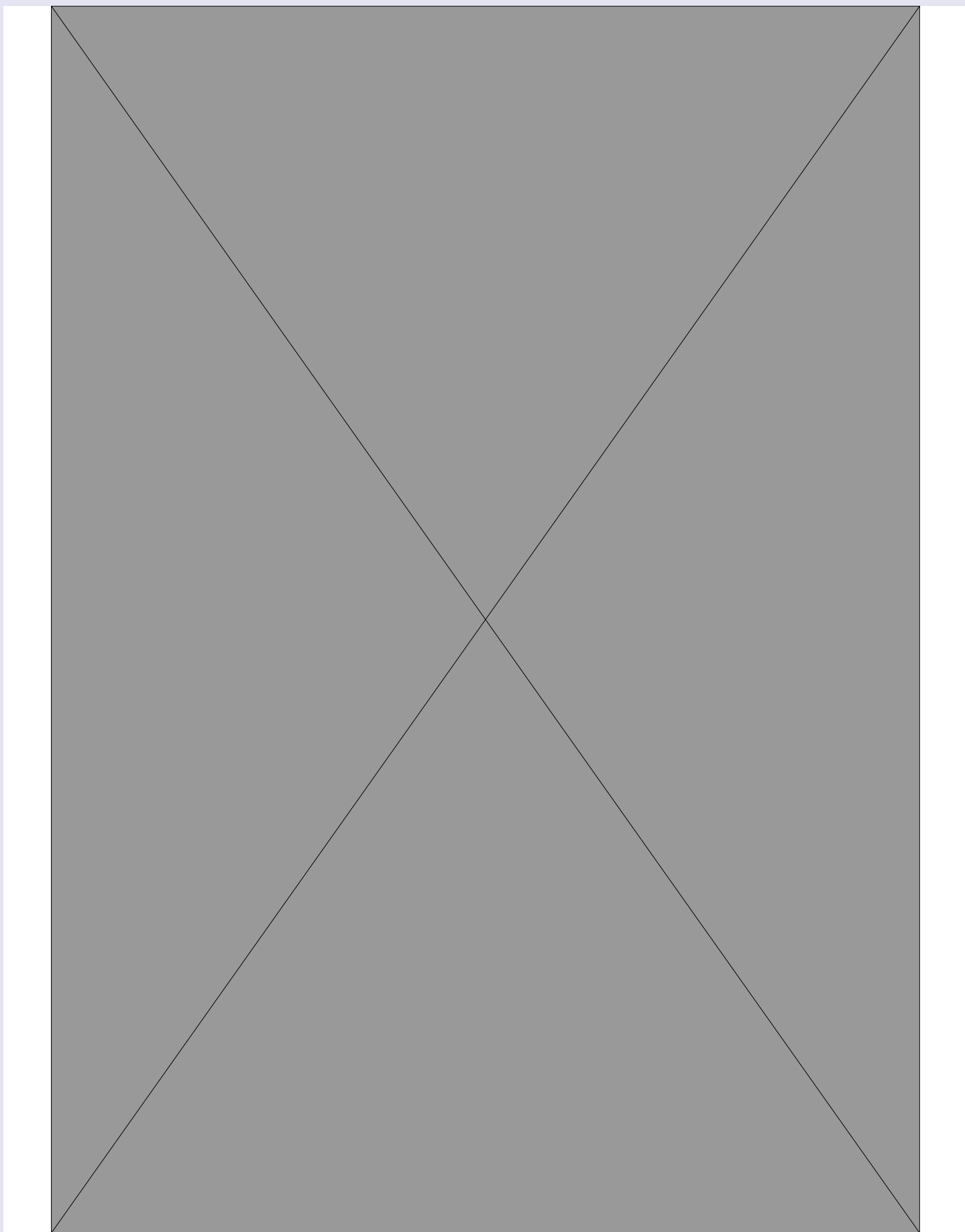
		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 2026



 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 2026





## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert bolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrappert

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)

Postboks 324

1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)

[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company

Postboks 133

1338 Sandvika

Tlf. 67 20 91 44 |

[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)

[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

## Bindende bud på eiendommen

Kleberstien 28, 1784 HALDEN

Gnr 141, bnr 835, , i Halden kommune.

Oppdragsnr. 5380260039

Bud stort kr: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 5380260039  
Sist oppdatert 17.04.2026

EiendomsMegler 1

Anders Hauge  
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 975 45 669  
E-post: [anders.h@eiendomsmegler1oa.no](mailto:anders.h@eiendomsmegler1oa.no)

EiendomsMegler 1 Halden  
Wiels plass 2, 1771 HALDEN

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)