



Velkommen til

Frøyas vei 16,  
1782 Halden



Velkommen til

**Frøyas vei 16,  
1782 Halden**

# 3-roms andelsleilighet med åpen stue/ kjøkken-løsning og utsikt | Innglasset balkong på 13 m<sup>2</sup> | Bad fra 2019 | Heis

Velkommen til denne pene 3-roms andelsleiligheten i 4. etasje!  
En gjennomgående leilighet med heisadkomst og åpen  
planløsning.

Dette er en lys og innbydende leilighet med en åpen løsning  
mellom stue og kjøkken, som gir god plass for sofagruppe og  
spisebord. Store vindusflater gir rikelig med lys og en fin utsikt  
over nærområdet. Boligen ligger i et etablert og rolig område  
med kort vei til buss og nærhet til skog og mark.

Høydepunkter:

- Innglasset balkong med skyvbare glassfelt
- Bad fra 2019 med gulvvarme, oppgradert i regi av borettslaget
- Kjøkken med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer
- Varmepumpe installert i 2023
- To soverom og innvendig bod
- Ekstern bod i kjeller og på loft



# 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	2 300 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	580 077
<u>Pris inkl. fellesgjeld</u>	kr	2 880 077
<u>Omkostninger</u>	kr	1 350
<u>Tot. Pris inkl. omk og andel fellesgjeld</u>	kr	2 881 427
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	8 749

<u>BRA Total/BRA-i</u>	85/81 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Leilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1979
<u>Etasje</u>	4
<u>Energikarakter</u>	D



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Frøyas vei 16, 1782 Halden

### Registerbetegnelse

Gnr. 64, bnr. 145 i Halden kommune.

Andelsnr. 23 i Bjørklund Borettslag med orgnr.: 948 754 592

### Etasje

4

### Adkomst

Se kart på finn-annonsen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område på Bjørklund/Karrestad. Det er ca. 10-15 minutter gange til høgskolen på Remmen. Kort gangvei til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og døgnåpent treningssenter. Flere langåpne dagligvareforretninger i nærområdet og god offentlig kommunikasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Leilighet

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

4. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

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

### **Ikke målbare arealer**

Bod på loft er under en kvm og ikke målbart som bruksareal

### **Antall soverom**

2

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**

1

### **Parkering**

Store asfalterte fellesområder med biloppstillingsplasser.

Borettslaget disponerer garasjer som leies ut til beboerne etter interne retningslinjer (ansiennitet/venteliste).

### **Standard**

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og byr på en gjennomarbeidet planløsning med entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og en innglasset balkong på ca. 13 m<sup>2</sup>. Stue og kjøkken henger sammen i en åpen løsning etter at delevegger ble fjernet i 2014 i samråd med borettslaget. Badet ble skiftet ut i regi av borettslaget og har ferdigattest fra 2019. Oppvarmingen er oppgradert med en Samsung varmepumpe installert i 2023. Høyden i etasjen er 2,48 meter, noe som gir rommene god romfølelse. Bygget har personheis med ferdigattest fra 2020.

#### **Entré:**

En romslig gang tar imot deg ved inngangen, med parkett på gulvet og mdf-panel på veggene i samme uttrykk som resten av leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert her. Fra gangen åpner leiligheten seg i to retninger: soverommene til venstre, stue og kjøkken rett frem. Garderobeskap langs veggen gir god plass til yttertøy.

#### **Stue:**

Stuen er den største og lyseste delen av leiligheten. Vindusflater på to sider slipper inn rikelig dagslys, og fra stuen er det direkte adgang til den innglassede balkongen. Samsung varmepumpen fra 2022, installert i 2023, sitter på veggen og dekker oppvarmingsbehovet effektivt. Det er plass til full sofagruppe med salongbord og separate sittegrupper, slik bildene viser. Mdf-panel på veggene gir et helhetlig uttrykk gjennom hele leiligheten.

#### **Kjøkken:**

Kjøkkenet er åpent mot stuen og har vinduer med utsikt over nabolaget. Innredningen er fra Ikea, oppgradert i 2014 da deleveggen mot stuen ble fjernet. Over- og underskap gir god

oppbevaringsplass, og benkeplaten er i heltre. Nedfelt vask er plassert i benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn er innebygd i innredningen, og det er frittstående kombiskap for kjøll og frys. Ventilator med kullfilter sørger for avtrekk. En halvvegg med heltre benkeplate mot stuen fungerer som romavdeler og gir ekstra benkeplass. Det er god plass til spisebord ved vinduet.

Innglasset balkong:

Balkongen på ca. 13 m<sup>2</sup> er innglasset med skyvbare glassfelt i øvre del av rekkverket, konstruert i aluminium og glass på betongdekke med flislagt gulv. Fra denne høyden åpner det seg en vid utsikt over nabolaget og åsene i horisonten. Balkongen har varmeovn, utekontakt og belysning, og er godt egnet for utemøbler gjennom en lang sesong.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Det ene er noe større og har garderobeskap langs veggen, med plass til dobbeltseng og nattbord. Det andre er et mindre rom med plass til enkeltseng og oppbevaring. Begge rommene har parkett og mdf-panel i samme uttrykk som resten av leiligheten, og vinduer som slipper inn dagslys.

Bad:

Badet ble skiftet ut i regi av borettslaget og har ferdigattest fra 2019. Fliser på gulv og vegger, slettmalt himling. Innredningen består av servantinnredning med skuffer og speilskap. Dusj med glassdører er lagt rett på flis. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme under flisene. Mekanisk avtrekk i tak med spalte under dør for tilluft. VVS-anlegget er et rør-i-rør system. Takhøyden er 2,23 meter.

Overflater:

Gulv: Parkett i stue, kjøkken, entré og soverom. Flislagt gulv på bad.

Vegger: Mdf-veggplater.

Himling: Slettmalt himling. Takhøyde 2,48 meter i hovedrommene, 2,23 meter på bad.

Lagring:

Kjellerbod tilhørende leiligheten. Det er også en matbod på loftet, men denne er under 1 m<sup>2</sup> og regnes ikke som måleverdig bruksareal.

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**

Andelsleilighet beliggende i 4. etasje, som består av følgende rom:  
Entré, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og bod.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 13 m<sup>2</sup>.

Videre disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 m<sup>2</sup>, samt en matbod på loftet (under 1 m<sup>2</sup>, ikke målbart som bruksareal).

Det foreligger ikke bygningstegninger fra Halden kommune. Det vites ikke om boligen er endret ut ifra de opprinnelige, godkjente bygningstegningene.

#### **Byggeår**

1979

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:

- Montert varmepumpe

2019:

- Montert to nye stikkontakter i stue, utført av O.Hansens Eftf AS

2014:

- Montert ny kjøkkeninnredning fra Ikea
- Fjernet delevegg mellom stue og kjøkken
- Oppgradert elektrisk anlegg, utført av Olaf Hansen Eftf.

Vedlikeholdshistorikk Bjørklund borettslag:

2023:

- Installert tre ladepunkter for elbil

2022:

- Installert ladestolpe for elbil

2019:

- Oppgradert rør, bad og heiser

# Takst og tilstand

## Bygningssakkyndig

Bolavi AS

## Type takst

Eierskifterapport.

## Byggemåte

Informasjonen er hentet fra eierskifterapport utført av bygningssakkyndig Kjetil Granberg.

### Bygning:

Boligblokk med bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong. Utvendig er fasader kledd med betongplater med knust småstein e.l. Yttervegger er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget.

### Tak:

Flat takkonstruksjon, antatt teknet med papp eller lignende. Taket og takets oppbygning er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget.

### Vinduer:

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte trekarmer og alukledning på utside. Vinduer er av type toppsving og av varierende alder. Enkelte vinduer er nye fra 2014, utført i regi av borettslag.

### Dører:

Isolert ytterdør fra Daloc av noe nyere dato, brannklassifert EI-30. Balkongdør med 2-lags glass med malte trekarmer og alukledning på utside.

### Trapper/adkomst:

Det er personheiser i bygget. Det foreligger ferdigattest for utskifting av personheiser datert 18.12.2020.

### Balkong/terrasse:

Leiligheten har en innglasset balkong på 13 m<sup>2</sup>. Konstruksjonen er oppført i betong med flislagt gulv. Rekkverket er konstruert med aluminium og glass, og øvre del på rekkverket har skyvbare glassfelt.

### VVS-installasjoner:

VVS-anlegget består av et rør-i-rør system med rørskap plassert på bad. Avløp og sluker er i plast. Innvendige vann- og avløpsrør er fra 2019. Stoppekran for leiligheten er plassert i rørskapet. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet.

### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk på bad med spalte under døren for tilluft. Kjøkkenet har mekanisk ventilator med kullfilter.

### Tekniske detaljer:

Oppvarming består av gulvvarme på bad, panelovner og en varmepumpe. Varmepumpen er av type Samsung fra 2022, installert i 2023. Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr. Det er ikke etablert komfyrvakt.

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

TG3:

Ikke angitt i rapport.

TG2:

- Bad - Overflate vegger og himling
- Bad - Membran, tettesjiktet og sluk
- Kjøkken
- Vinduer og ytterdører
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

TGIU:

Ikke angitt i rapport.

Tilleggsopplysninger:

- Leiligheten er ikke utstyrt med brannstige fra balkong, dette anses som en ulovlighet.
- Rekkverkshøyde måles til 110 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,2 meter når konstruksjonen er 10 meter over terreng. For lav rekkverkshøyde gir økt fare for fallulykker og det anbefales tiltak for å sikre forsvarlig høyde på rekkverk.

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 salgssoppgaven. 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?: 2020

Firmanavn: HABO

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av bad utført i regi av borettslaget

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Arbeid utført i regi av borettslaget.

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

Ja.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: HABO

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering utført av HABO

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf.

Beskrivelse av arbeidet: Skifte og oppgradering av elektrisk anlegg utført i forbindelse med oppussing av leilighet

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. 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.

## Eier

**Andelseier**

Else Petra Fintland og Tone Cathrine Fintland

## Tomteforhold

**Tomtetype**

Eiet fellestomt

**Tomteareal**

Tomtestørrelse 17926 m<sup>2</sup>

**Beskrivelse av tomten**

Tomten er felles for hele borettslaget. Velstelte og pene utearealer som i hovedsak består av store arealer for parkering, asfalterte gang- og adkomstveier samt beplantede områder.

## Økonomi

**Pris**

Prisantydning            Kr 2 300 000,-

Andel fellesgjeld        Kr 580 077,-

Omkostninger            Kr 1 350,-

Totalpris inkl. omk.     Kr 2 881 427,-

**Kjøpsomkostninger**

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger: Kr 1 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Boligkjøperforsikring kr 8 900 (valgfritt tillegg).

**Andel felleskostnader**

Kr 8 749,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsfører, revisjonshonorar, kommunale avgifter, TV og internett m.m. Se vedlagte regnskap/budsjett.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 3 794,-

Renter: kr 2 504,-

Avdrag: kr 1 959,-

Kabel-TV/internett: kr 492,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

**Fellesgjeld**

Andel fellesgjeld Kr: 580 077

Andel fellesgjeld pr. dato: 07.05.2026

**Lånebetingelser fellesgjeld:**

Spesifikasjon av lånene til borettslaget:

Lån hvor det betales både renter og avdrag.

Annuitetslån

Rente pt.: 5,05 %. Flytende

Restsaldo pr. 07.05.2026: kr 4 264 306,-

Andel av saldo: kr 41 943,-

Innfrielsesdato: 31.12.2037

Lånenr: 12131913212

Bankforbindelse: DNB Bank ASA.

Lån hvor det betales både renter og avdrag.

Annuitetslån

Rente pt.: 5,05 %. Flytende

Restsaldo pr. 07.05.2026: kr 19 379 103,-

Andel av saldo: kr 190 608,-

Innfrielsesdato: 31.03.2037

Lånenr: 12134984757

Bankforbindelse: DNB Bank ASA.

Lån hvor det betales både renter og avdrag.

Annuitetslån

Rente pt.: 5,05 %. Flytende

Restsaldo pr. 07.05.2026: kr 35 332 952,-

Andel av saldo: kr 347 526,-

Innfrielsesdato: 30.06.2049

Lånenr: 12138852359

Bankforbindelse: DNB Bank ASA.

Borettslaget praktiserer ikke individuell nedbetalingsordning av fellesgjelden (IN-ordning).

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### **Andel Fellesformue**

Kr 41 811 datert 31.12.2025.

### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 600 225 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 400 901 for år 2024

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.

### **Bygningsforsikring**

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA - nr 2.

### **Polisenummer**

81564098. Innboforsikring tegnes av den enkelte andelseier.

## **Eiendommen**

### **Eierform**

Andel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.05.1979, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell

reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for nybygg/garasjer, datert 04.11.1998.
- Ferdigattest for utvidelse av garasjeanlegg og riving av to frittstående garasjer, datert 22.04.2016.
- Ferdigattest for rehabilitering av alle bade-, toalett- og vaskerom for 3 boligblokker med utskifting av samtlige rør for forbruksvann, avløpstammer og bunnledninger, datert 23.08.2019.
- Ferdigattest for opparbeidelse av ny parkeringsplass, datert 28.10.2019.
- Ferdigattest for etablering av nytt returpunkt for avfallshåndtering, datert 15.11.2019.
- Ferdigattest for utskifting av personheiser i tre ulike boligbygg, datert 18.12.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Veien til tomtegrensen er privat og vedlikeholdes av brukerne. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom borettslaget. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av borettslaget.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen ligger i et område regulert for boliger, reguleringsplan G-197 "Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia". Delareal har formål kjørevei og offentlig friområde. Halden kommune opplyser videre at eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med formål bebyggelse og anlegg, nåværende. Et lite delareal har formål blå/grønnstruktur, nåværende.

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. 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**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2004/2560-1/2 13.05.2004 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 64 BNR: 8

Med flere bestemmelser

Avtalen gir eier av gnr. 64 bnr. 8 rett til å utbedre og vedlikeholde vann- og kloakkledninger som berører denne eiendommen (gnr. 64 bnr. 145). Ved vedlikehold skal terrenget settes tilbake i sin opprinnelige tilstand.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

### **Legalpant**

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

### **Borettslag**

Bjørklund Borettslag

## **Om borettslaget**

Bjørklund borettslag er et samvirkeforetak i Halden kommune som består av 114 andeler. Borettslaget forvaltes av Halden Boligbyggelag.

Fra generalforsamlingen 10. mars 2026 ble følgende vedtatt:

- \* Godtgjøring til styret ble økt.
- \* Det ble vedtatt å sette opp rekkverk i skråningen ved nr. 16 og 18.
- \* Et nytt punkt ble vedtatt i ordensreglene: "Det er forbud mot mating av fugler på borettslagets område".
- \* Det ble vedtatt å innhente kostnadsoverslag for utskifting av pumper og dørpakninger på alle dører i 1. etasje.

I borettslagets langtidsplan for vedlikehold er det planlagt bytte av takpapp. Det oppfordres til å kontakte styreleder for informasjon om fremtidige planer som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

Borettslaget har heis og avtale med Proserve om vaktmestertjenester. Sykler skal parkeres i sykkelstativ ute eller i egen bod.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00, og støyende arbeid må unngås etter kl. 20:00. Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer. Parabolantenner kan kun stå på balkongen og ikke plasseres høyere enn rekkverket. Andelseiere kan søke styret om å installere varmepumpe.

## **Organisasjonsnummer**

948 754 592

## **Andelsnummer**

23

## **Forretningsfører**

Halden Boligbyggelag

## **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Andelseier(e) kan kun eie en andel og må selv bebo andelen.

Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opptil 10 % i av andelene i borettslaget, der det er fem eller fler andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

## **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og ordensregler, kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Det er i utgangspunktet ikke lov til å holde dyr i borettslaget, men kan godkjennes etter søknad jfr. punkt 10 i borettslagets ordensregler.

#### **Regnskap/budsjett**

Kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 2 376 493,-. For 2026 er det budsjettet med et overskudd på kr 2 487 800,-. Egenkapitalen var negativ per 31.12.2025, noe som i note til regnskapet forklares med regnskapsføring av vedlikehold. Borettslagets disponible midler var kr 4 253 290,- per 31.12.2025.

På generalforsamlingen 10. mars 2026 ble det vedtatt å øke godtgjørelsen til styret.

Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regnskap og budsjett.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe og panelovner. Det er gulvvarme på bad.

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 bygningsmyndig 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.

### **Strømforbruk**

Det antas et årlig forbruk på ca 9 000 - 15 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i

kraft 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.

- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

### **Energikarakter**

D

### **Energiklasse**

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

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

## **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 salgobjektet 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 eiendomsmegleren, 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 aldersforringelse. 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 salgobjektet 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 ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring 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 avvikling 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 EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

## Diverse

### **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. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke tas i bruk før styregodkjenning foreligger.

### **Visningsinformasjon**

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.

## Meglere vederlag og utlegg

### **Meglere vederlag (betales av selger)**

Meglere vederlag er avtalt til 1,8% av salgssum. I tillegg betales vederlag for markeds pakke kr 22 190, tilretteleggingshonorar kr 14 500 og oppgjørsgjebyr 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 Halden har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Søderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera As
- Marketer som leverer digital markedsføring

## 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

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.

























# Plantegning



**FOTO**  
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, 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



## 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.

### VEILEDENDE 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.
- AVTREKKSIFTER** 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. badestamp, 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.
- FASTMONTERT 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 RØYK-VARSLER** 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*

# EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet  
Frøyas vei 16  
1782 Halden



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

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Kjetil Granberg**  
Dato: 27/05/2026

Navestaveien 20  
Borgenhaugen 1738  
21 41 66 22  
[kjetil@bolavi.no](mailto:kjetil@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 boliger. 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:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 145
Hjemmelshaver:	Else Petra Fintland og Tone Cathrine Fintland
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	23
Byggeår:	1978
Tomt:	Felles tomt på 17 927 m <sup>2</sup>
Kommune:	3101 Halden

#### BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Else Petra Fintland og Tone Cathrine Fintland
Befaringsdato:	13.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## EIERSKIFTERAPPORT™

### OM TOMTEN:

Felles tomt for borettslaget, opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer. Gressarealer på bakside med asfaltert internvei mot garasjeanlegg og gjesteparkering.

### OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk med etasjeskille og bærende konstruksjoner oppført i betong. Utvendig er fasader kledd med betongplater med knust småstein e.l. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte trekarmner og alukledning på utside. Innglasset balkong på ca 13 kvm. Konstruksjonen er oppført i betong med flislagt gulv. Rekkverk konstruert med aluminium og glass, øvre del på rekkverk har skyvbare glass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp eller lignende.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet liggende i byggets 4.etasje med åpen planløsning. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Enkelte avvik knyttet til kjøkken, varmepumpe og manglende dokumentasjon for bad og rørinstallasjon.

### ANNET:

#### OPPVARMING:

- Gulvvarme bad
- Panelovner
- Varmepumpe

#### BOD

- Kjellerbod
- Matbod loft

#### PARKERING:

- Parkering etter borettslagets bestemmelser

### DOKUMENTKONTROLL:

#### KILDER:

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

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):

#### 4.ETG

Vegger: Mdf-veggplater. Flislagt gulv  
Tak: Slett malt  
Gulv: Parkett. Flislagt bad

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Nytt bad i 2019. Utført i regi av borettslaget
- Installert varmepumpe i 2023. Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjon
- Fjernet delevegger fra stue mot kjøkken i 2014. Avklart med borettslag
- Nye veggplater i 2014
- Nytt kjøkken i 2014

### FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader den 07.05.2026 er 8 749 kr pr måned

## EIERSKIFTERAPPORT™

### AREALER OG ANVENDELSE:

#### Arealmåling

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

### MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende 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 målereglene:

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

### AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etasje	81			
Kjellerbod		4		
SUM BYGNING		4		
SUM BRA	85			

### AREAL GARASJE/UTHUS:

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

### BRA-i:

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod, entré

### BRA-e:

Bod på loft og i kjeller

## EIERSKIFTERAPPORT™

### MERKNADER OM AREAL:

#### TAKHØYDER:

- Takhøyden i 4.etasje er 2.48 meter
- Takhøyde bad er 2.23 meter

#### MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

#### AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger
- Bod på loft er under en kvm og ikke målbart som bruksareal

### MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

#### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

#### ANDRE MERKNADER:

Det er installert varmepumpe på stue i 2023 av type Samsung fra 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjon av varmepumpe. Der er heller ikke dokumentert utført service de siste to år. Varmesentraler med gass-installasjon skal gis TG-2 da det ikke er utført service av fagkyndig personell de siste 2 år

#### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Else Petra Fintland

## 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:*

#### **Kjetil Granberg**

Takstmann BMTF & Byggmester

27/05/2026

Kjetil Granberg

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2019

Fliser på gulv og vegg, slett malt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører rett på flis og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

**Merknader:**

- Det observeres noe svellskade på innside av servantskuff og innside mot vegg på bunnplate. Det avdekkes ingen fukt i materialet og funksjonstestet vann avløp og overvannsløp uten påvist lekkasje. Selger mener det kan være sammenheng med tømning av bøtte i servant
- Riss i mykfuger mellom servant og vegg. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug for å beskytte servantskap mot fuktskader.

**TG 1** 1.1.2 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 flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen måles til 17 mm
- Det måles tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk i og utenfor dusjsone

Grunnet vaskemaskinens plassering er ikke denne delen av gulvet og fallforhold tilgjengelig for vurdering

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2019
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### Tettesjikt av membran

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 konstruksjon soverom mot bad, for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av veggmaterialet mot bad med trepigger. Ingen bunnsvill i veggkonstruksjon
- Det ble målt med fuktstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrom, men våtrom er utført i regi av borettslaget og det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom

#### **Merknader:**

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

### 2. Kjøkken

#### **TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2014 og type er Ikea

Mdf-panel på vegger, slett malt himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, helte benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

#### **Merknader:**

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2014

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2019

### 3. Andre Rom

#### **TG 1** 3.1 Andre rom

#### **PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 4.etg viser høydeforskjell på opptil 3 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik anses ikke som unormale på bygninger av eldre alder

#### **GULV:**

-Normal slitasje iht alder og bruk

#### **VEGG/HIMLING:**

-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

#### **Merknader:**

©mslr.no

9/14

www.bmtf.no

**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving. Vinduer av varierende alder. Isolert ytterdør fra Daloc av noe nyere dato. Brannklassifert EI-30.

Enkelte vinduer nye fra 2014. Utført i regi av borettslag

- 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:**

TG-2 gis for eldre vinduer:

- Eldre vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
- Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leiligheten har innglasset balkong på 13 kvm. Konstruksjonen er oppført i betong med flislagt gulv, rekkverk konstruert med aluminium og glass, øvre del på rekkverk har skyvbare glassfelt. Balkongen er utstyrt med varmeovn, utekontakt og belysning

Det måles tilfredsstillende ledefall fra tilgjengelige områder på gulv fra vegg og ut til dreneringsrenne for avrenning av vann

Balkongen er møblert med sittegrupper og tepper. Gulv og fallforhold med begrenset mulighet for vurdering

**Merknader:**

- Rekkverkshøyde måles til 110 cm over gulv og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,2 meter når konstruksjonen er 10 meter over terreng. For lav rekkverkshøyde gir økt fare for fallulykker og det anbefales tiltak for å sikre forsvarlig høyde på rekkverk. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
- 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

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
- Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget systerne.
- Det er spalte på innebygget systerne for WC.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran for leiligheten plassert i rørskap
- Rørskap med drenering mot rom med sluk

Røropplegg og installasjon av sanitært utstyr utført i regi av borettslaget, men for den aktuelle leiligheten er det ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller type materialvalg som er benyttet

### **Merknader:**

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
- Det foreligger ingen dokumentasjon for veggghengt toalett/sisterne på bad, for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vannrette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2019. Vurdert i pkt 2.1

### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles for leilighetene

### **Merknader:**

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på bad.

- Avtrekk på våtrom indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

### **Merknader:**

- Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1
- Boligen har luftespalter i alle vinduer for tilførsel av luft, men det anbefales å etablere lufteventil i vegg soverom for å sikre et bedre inneklima

## **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2012

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert på entré. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer i boligmappa.no for:

-Installasjon av 2 nye stikkontakter i stue datert den 20.09.2019. Utført av O.Hansens Eftf AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningsesakkyndige 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 taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Siste tilsyn på anlegg: 14.9.2012

-Finner ingen utestående pålegg.

### **Merknader:**

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for installasjon av varmepumpe i 2023

-Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

## EIERSKIFTERAPPORT™

### Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

### Tilleggsopplysninger:

#### LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Leiligheten er ikke utstyrt med brannstige fra balkong, dette anses som en ulovlighet
- Rekkverkshøyde måles til 110 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,2 meter når konstruksjonen er 10 meter over terreng. For lav rekkverkshøyde gir økt fare for fallulykker og det anbefales tiltak for å sikre forsvarlig høyde på rekkverk.
- Det er ikke fremlagt plantegninger for boligen. Det er ukjent om dagens bruk stemmer med gitte tillatelser. Delevegg mellom kjøkken og stue er rivd. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket. Fjerning av vegg kan være søknadspliktig og det anbefales å avklare med kommunen om tiltaket kan godkjennes før salg. Det må forventes kostnader for oppgaver vedr søknad til kommunen for tiltaket. Evt tilbakeføring av vegg

#### FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 23.08.2019
- Det foreligger ferdigattest for opparbeidelse av ny parkeringsplass. Datert 28.10.2019
- Det foreligger ferdigattest for etablering av nytt returpunkt for avfallshåndtering. Datert 15.11.2019
- Det foreligger ferdigattest for utskifting av personheiser. Datert 18.12.2020
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokken, datert 28.05.1979. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

#### 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

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det observeres noe svellskade på innside av servantskuff og innside mot vegg på bunnplate. Det avdekkes ingen fukt i materialet og funksjonstestet vann avløp og overvannsløp uten påvist lekkasje. Selger mener det kan være sammenheng med tømning av bøtte i servant
- Riss i mykfuger mellom servant og vegg. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug for å beskytte servantskap mot fuktskader

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
- Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2014
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2019

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

TG-2 gis for eldre vinduer:

- Eldre vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og uttette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

-Det foreligger ingen dokumentasjon for vegghengt toalett/sisterne på bad, for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vannette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



# 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

Else Petra Fintland

Tone Cathrine Fintland

---

## Boligen

Frøyas Vei 16

1782 Halden

3101-64/145/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5380260122 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?:** 2020

**Firmanavn:** HABO

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av bad utført i regi av borettslaget

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Arbeid utført i regi av borettslaget.

---

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, 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**

---

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** HABO

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering utført av HABO

---

12. 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**

---

13. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Olaf Hansen Eftf.

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte og oppgradering av elektrisk anlegg utført i forbindelse med oppussing av leilighet

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. 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

29. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



32. 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.

---

33. 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.

## **Nina Thorstensen**

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** mandag 11. mai 2026 11:30  
**Til:** Nina Thorstensen  
**Emne:** Svar: Forespørsel om bekreftelse på siste elektriske tilsyn, Frøyas vei 16, 64/145/0/0 i Halden kommune. (gjelder saksnummer 5539298)

Siste tilsyn på anlegg: 14.9.2012

7359992906049745

Navn

Else Petra Fintland

Adresse

Frøyas vei 16

1782 HALDEN

Telefon

+47 90 78 33 44

E-post

elsefintland@hotmail.com

Finner ingen utestående pålegg.

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

### **08. mai 2026 kl. 08:02 skrev Nina Thorstensen:**

Hei,

Vi har fått i oppdrag å selge Frøyas vei 16, 64/145/0/0 i Halden kommune, tilhørende Fintland.

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

Målernr. 7359992906049745.

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

Med vennlig hilsen

Nina Thorstensen  
Eiendomsmegler MNEF - Fagansvarlig/Meglerstøtte  
EiendomsMegler 1 Halden  
Telefon 901 97 986 E-post nina.t@eiendomsmegler1oa.no  
Wiels plass 2, 1771 Halden

## OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE BJØRKLUND

Borettslag	Bjørklund
Organisasjonsnr.	948 754 592
Byggeår	1978
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABO's konto. 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett	20 dager
Forhåndsavklaring	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold	Kontakt styreleder.
Parkering – carport – garasje	Garasje tildeles etter ansiennitet. Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoll.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte	Eierskiftegebyr kr 6 725,-ink mva. eventuelt forhåndsavklaring kr 8 406,-ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 406,-ink mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om borettslaget og hva vi har notert i våre register om borettslaget og andelen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen  
Halden Boligbyggelag

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 1 av 3

Bjørklund borettslag	<b>Vår ref.:</b> 39/23	<b>Fødselsdato eier:</b> 29.03.1936
Frøyas vei 16	<b>Type:</b> BORETTSLAG TILKNYTTET	
1782 HALDEN	<b>Eiere:</b> Else Petra Fintland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 754 592	<b>Andelsnr:</b> 23	

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned: 8 749**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 794
	Renter	1 504
	Renter	820
	Renter	180
	Avdrag	221
	Avdrag	652
	Avdrag	1 086
Tilleggsytelser:	Kabel TV GET	492
	Garasje	( 300,00 i Apr. 26) 0

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	580 077	Gjeld siste årsoppg.:	586 060
Klient ajourf. lån:	58 976 360,34	Klient gj. s. årsoppg.:	59 580 113

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131913212, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 07.05.2026: 4 264 306

Andel av saldo: 41 943

Første termin/første avdrag: 31.03.2016 ( siste termin 31.12.2037 )

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12134984757, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 07.05.2026: 19 379 103

Andel av saldo: 190 608

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 ( siste termin 31.03.2037 )

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12138852359, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 07.05.2026: 35 332 952

Andel av saldo: 347 526

Første termin/første avdrag: 31.12.2019 ( siste termin 30.06.2049 )

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 2 av 3

Bjørklund borettslag	<b>Vår ref.:</b> 39/23	<b>Fødselsdato eier:</b> 29.03.1936
Frøyas vei 16	<b>Type:</b> BORETTSLAG TILKNYTTET	
1782 HALDEN	<b>Eiere:</b> Else Petra Fintland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 754 592		

**3: Fellesgjeld**

Evtnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Camilla Johansen  
Adresse: Frøyas vei 16  
Postnr/-sted: 1782 HALDEN  
Telefon: Mob.: 41570733  
E-post: camilla.johansen@aremark.kommune.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	41 811	Gjeld:	586 060	Andre inntekter:	1 804
		Utgifter:	33 053		

**7: Pålydende**

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	57 600
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	23

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 64/145  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 17926.8

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA - nr 2 Polisenr: 81564098

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	14.02.1979	Første innflytting:	15.02.1979	SSBnr:	H0401
Étasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Ja	BRA	80.8		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms 80,8 kvm.		

Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjøpsrett for beboere i btl  
2 - Medlem i Halden BBL el andre

Fasiliteter:

Bestilt 1 nøkkel 2TV 4108 K23 (24.10.11).  
Bestilt 1 nøkkel 2TV 4108 K23

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 3 av 3

Bjørklund borettslag

**Vår ref.:** 39/23

**Fødselsdato eier:** 29.03.1936

Frøyas vei 16

**Type:** BORETTSLAG TILKNYTTET

1782 HALDEN

**Eiere:** Else Petra Finland

**Organisasjonsnr:** 948 754 592

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørklund borettslag tirsdag 10.03.2026 kl. 18:30 -  
Møtelokale Felleskjøpet .

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 23. februar 2026

Antall fremmøtte: 31 Antall stemmeberettigede: 20

Antall fullmakter: 2 Totale antall stemmer: 22

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

**Vedtak:**

**Enstemmig vedtatt**

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valg av møteleder: Heidi Lagerholt

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**

Valg av referent: Heidi Lagerholt

### 1.4 Valg av undertegner

**Vedtak:**

Valg av undertegner: Raymond Norgren

**Enstemmig vedtatt**

## 2. Styrets årsmelding for 2025

Gjennomgang av styrets Årsmelding

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

### **3. Regnskap og revisors beretning for 2025**

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

**Vedtak:**

Regnskap med disponering av årets resultat for 2025 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

### **4. Godtgjøring til styret.**

Styret la frem "ingen endring" , valgkomiteen foreslo en økning.

**Vedtak:**

**Økning vedtatt med 19 stemmer FOR, 3 stemmer MOT**

Honorar til styreleder kr: 80 000

Honorar til nestleder kr: 30 000

Honorar til sekretær kr: 17 500

Honorar til styre- og varamedlemmer kr: 7 500

### **5. Valg av styrets medlemmer**

#### **5.1 Valg av styreleder**

**Vedtak:**

Styreleder Camilla Johansen gjenstår

#### **5.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlemmene Liv R Aurlund og Wenche Berntsen gjenstår

Valgkomiteens forslag: gjenvalg Irene Rødsmoen, ny- opp fra vara Sigmund Karlsen

Pernille Bengtson hadde skriftlig meldt sin interesse og stilte til valg som styremedlem.

**Vedtak:**

Styremedlem valgt for 2 år: gjenvalg Irene Rødsmoen

Styremedlem valgt for 2 år: ny Sigmund Karlsen

**Enstemmig vedtatt**

#### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Valgkomiteens forslag: gjenvalg Margaret Nøhr Andersen og ny Tom Neeb

**Vedtak:**

Varamedlemmer valgt for 1 år: gjenvalg Margaret Nøhr Andersen og ny Tom Neeb

**Enstemmig vedtatt**

#### **5.4 Valg av valgkomite**

Valgkomiteens forslag av valgkomite: gjenvalg Thor Berntsen og Børre Stenseth

##### **Vedtak:**

Valg av valgkomite: gjenvalg Thor Berntsen og Børre Stenseth

##### **Enstemmig vedtatt**

#### **5.5 Valg av delegat til HABO's generalforsamling**

##### **Vedtak:**

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

##### **Enstemmig vedtatt**

### **6. Innkomne forslag.**

#### **6.1 Rekkverk i skråning**

Fra andelseier Margaret Nøhr Andersen:

Det er behov for rekkverk ned skråning fra inngang i første etasje og til nedre parkering i nr 16 og muligens i nr 18. Det er nå rekkverk fra øvre parkeringsplass og ned til første etasje. Den siste skråning er bratt og dessverre har flere falt der. Likeledes er det parkering for nedsatt funksjonsbevegelse for nr.16 rett på nedsiden av denne skråning. Det blir langt å gå rundt fra hovedinngang til deres parkering for å unngå skråning. Også gjester som kommer fra øvre parkering må streve seg helt ned for å komme til hovedinngang. De kan jo ikke låse seg inn fra første etasje. Jeg ser dette som et tiltak for å fremme helse, miljø og sikkerhet for oss beboere.

Forslag til vedtak: Det settes opp rekkverk i skråning i nr 16 og 18 som en forlengelse av nåværende rekkverk.

Styrets innstilling: Innhente tilbud/kostn overslag fra Iversen Mekaniske og evt. flere. Vi må peile etter strøm som ligger i bakken.

##### **Vedtak:**

**Enstemmig vedtatt** som forslag - det settes opp rekkverk i skråning i nr 16 og 18 som en forlengelse av nåværende rekkverk.

#### **6.2 Nytt punkt i Ordensreglene - forbud mot mating av fugler**

Fra styret:

Vi har problemer med at enkelte beboere mater fugler inne på borettslagets område. Fôringen har medført forsøpling, skitt og kan føre med seg uønsket tiltrekning av skadedyr (som rotter og mus), samt økt belastning på fellesarealer og renhold. Dagens ordensregler har ingen tydelig bestemmelse om fuglemating. For å sikre et trivelig og hygienisk miljø for alle beboere vurderer styret at en presisering er nødvendig.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt under 13. Diverse: "Det er forbud mot mating av fugler på borettslagets område"

Styrets innstilling: Ber generalforsamlingen stemme FOR forslaget

**Vedtak:**

**Enstemmig vedtatt** som forslag - Nytt punkt under 13. Diverse: "Det er forbud mot mating av fugler på borettslagets område"

**6.3 Dører i 1. etasje i nr 16**

Fra andelseiere

Beboere i nr. 16 har meldt inn sak til generalforsamlingen, om vedvarende problemer med dørene i 1. etasje. Dørene lukker seg ikke som de skal, og står ofte åpne over lengre tid. Dette skaper utrygghet blant beboerne og svekker sikkerheten i bygget.

Proserve har ved flere anledninger vært tilkalt for å foreta justeringer. Selv om dørene fungerer kort tid etter justering, oppstår problemet raskt igjen. Beboerne uttrykker tydelig ønske om at det må gjennomføres en mer varig løsning.

Styrets oppfølging:

Styreleder vil ta kontakt med Proserve i forkant av møtet for å innhente:

- Prisestimat på utskifting av dørene, og
- Vurdering av alternative, mer varige løsninger enn de justeringene som hittil er utført.

Styrets innstilling: Foreslår å ga en befaring med Proserve på alle dører, før vi tar en beslutning på hva vi skal gjøre. Evt. få et kostnadsoverslag.

**Vedtak:**

**Enstemmig vedtatt** som styrets innstilling. Kostnadsoverslag mottatt på utskift av alle pumper og dørpakninger, utføres. Samt at styret sjekker opp med låsesmed.

**6.4 Tilstandsrapport på felles bygningsmasse**

Fra andelseier Thor Olav Nilsen

Forslag: Tilstandsrapport på fellesbygningmasse: Utarbeidelse av en tilstandsrapport på fellesbygningmasse, både utvendig og innvendig.

Begrunnelse for forslag: Manglende eller sviktende vedlikehold av fellesbygningmasse, kan føre til en uønsket forringelse av bygningsmassen, som igjen kan føre til en verdireduksjon på leilighetene i borettslaget ved salg. Tilstandsrapporten kan legge grunnlaget for en fremtidig vedlikeholdsplan. En tilstandsrapport på fellesbygningmasse, gir oversikt over hva som kan forventes rehabilitert og utbedret på kort og lang sikt i borettslaget. Velholdt og godt vedlikeholdt borettslag, kan føre til høyere verddivurdering på leilighetene ved salg eller eventuelt ved en refinansiering.

Styrets innstilling: Styret har en vedlikeholdsplan som følges, samt en langtidsplan, samt et godt samarbeide med Habo. Styret ser ikke behov for dette, og ber generalforsamlingen stemme nei.

**Vedtak:**

**Forslaget nedstemt** med 21 stemmer MOT, 1 stemme FOR. Ikke behov for tilstandsrapport.

Vedlikeholdsplan blir lagt ut på Min Side.

## 6.5 Oppbevaring av sykler

Fra styret:

Styret har fått i oppgave å utrede alternative løsninger for sykkeloppbevaring. Trenger vi å kartlegge hvor mange som har et behov for oppbevaring av sykler? Vi diskuterer veien videre, og lager en fremdriftsplan.

Styrets innstilling: Belastende og kan ikke bruke et rom til oppbevaring av sykler, det blir støy. Styret oppfordrer til å bruke bodene sine. Fellesrommet brukes til oppbevaring av maling, vinduer og diverse når det pågår arbeid her.

### Vedtak:

**I tråd med styrets innstilling** - 18 stemmer FOR og 3 stemmer MOT - ikke oppbevaring av sykler i fellesrom.

## 6.6 Endring Garasjeregler

Det har kommet inn et forslag fra beboere om å justere reglementet slik at bil og motorsykkellikestilles. Forslaget innebærer at beboere med tildelt garasje også skal kunne parkere motorsykkell i garasjen, uten at dette anses som brudd på reglementet.

Bakgrunn: I gjeldende garasjereglement står det at beboere som får tildelt garasje ikke skal oppta andre parkeringsplasser i borettslaget, men benytte garasjeplassen som er tildelt.

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen stemme nei til forslaget, da det er få ledige parkeringsplasser i brl.

### Vedtak:

**Forslaget nedstemt** med 20 stemmer MOT, 2 stemmer FOR - ingen endring i Garasjeregler.

Møte hevet: 20.23

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Raymond Norgren (sign)

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne

## Årsmelding for 2025 Bjørklund borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.  
Bjørklund borettslag ligger i Halden kommune  
Borettslaget består av 114 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:  
Leder, Camilla Johansen, Frøyas vei 16  
Styremedlem, Tor Oddvar Kruse, Busterudgata 12  
Styremedlem, Aud Wenche Berntsen, Frøyas vei 18  
Styremedlem, Liv Ragnhild Aurlund, Frøyas vei 20  
Styremedlem, Irene Rødsmoen, Frøyas vei 20  
Varamedlem, Sigmund Johannes Karlsen, Frøyas vei 18  
Varamedlem, Margaret Nøhr Andersen, Frøyas vei 16

### Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt   1   generalforsamling(er), hvorav   0   ekstraordinære.

Det har vært avholdt   5   styremøter, hvor  19  protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av   0  .

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt  14  andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet  0  søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med  Proserve  om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har   0   antall ansatte.

### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2027-2030

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2025.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

- Sikringstiltak på tak.
- Bytte av flere vinduer

- Utvendig vask av verandaer
- Bytta alle nødlys
- Bytta frostvæske i sprinkelanlegget
- Norgespris på strøm
- Beskjæring av trær og busker mellom nr 14 og 16
- rissa opp alle parkeringsplasser oppe og ved siden av nr 20

#### Saker under arbeid og planlegging:

i langtidsplanen for vedlikehold så planlegges bytte av takpapp.

#### Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

- nye bad
- nye heiser
- rørrenovering
- fått ladeplass til el-bil
- løpende vedlikehold på vinduer

#### Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2026

## Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Inndekning av felleskostnader		9 593 640	9 594 000	9 136 944	10 073 700
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		106 432	104 400	104 400	104 400
Inntekt kabel-TV		656 640	656 600	629 280	673 000
Andre leieinntekter		100 582	104 000	101 028	110 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 457 294</b>	<b>10 459 000</b>	<b>9 971 652</b>	<b>10 961 100</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	20 798	21 200	20 798	21 200
Styrehonorar	2	147 500	150 000	147 500	150 000
Avskrivninger	10	14 776	14 800	14 776	14 800
Energi, strøm, olje, gass		443 111	520 000	432 154	500 000
Eiendomsskatt		321 989	320 000	317 357	325 000
Renhold byrå		203 125	200 000	186 000	200 000
Inventar		0	10 000	3 847	10 000
Vedlikehold	4	108 356	300 000	256 517	300 000
Heiskostnader		85 884	150 000	109 018	150 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		41 659	85 000	67 447	85 000
Vaktmestertjenester		271 333	300 000	263 858	315 000
Periodisk vedlikehold	5	274 848	300 000	591 961	200 000
Revisjonshonorar	3	15 917	17 000	15 446	17 000
Forretningsførerhonorar		347 292	347 400	333 936	361 300
Kontorrek, telefon, porto		10 619	10 000	8 604	10 000
TV bredbånd		661 170	681 200	655 272	740 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		23 718	24 000	23 718	24 000
Forsikring		349 481	351 000	319 714	393 000
Kurs		10 380	15 000	1 600	15 000
Kommunale avgifter	6	1 575 759	1 806 000	1 717 581	1 700 000
Bankgebyrer		5 568	7 000	5 495	7 000
Andre kostnader	7	5 422	10 000	4 673	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 938 705</b>	<b>5 639 600</b>	<b>5 497 270</b>	<b>5 548 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 518 589</b>	<b>4 819 400</b>	<b>4 474 382</b>	<b>5 412 800</b>
<b>FINANSINNT- OG KOSTNAD</b>					
Utbytte fra Gjensidige		34 802	0	28 791	0
Renteinntekter		183 355	117 000	207 431	130 000
Rentekostnad		3 360 253	3 493 000	3 594 938	3 055 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-3 142 096</b>	<b>-3 376 000</b>	<b>-3 358 716</b>	<b>-2 925 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 376 493</b>	<b>1 443 400</b>	<b>1 115 666</b>	<b>2 487 800</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til egenkapital		2 376 493	0	1 115 666	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 376 493</b>	<b>0</b>	<b>1 115 666</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	8	767 225	767 225
Bygninger	9	52 871 727	52 871 727
Miljøstasjon	9	378 068	378 068
Garasjer	9	414 862	414 862
Ladestasjon	10	74 783	89 559
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>54 506 665</b>	<b>54 521 441</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 506 665</b>	<b>54 521 441</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		234 880	140 027
Kundefordringer		450	0
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		198 008	168 076
<b>Sum fordringer</b>		<b>433 338</b>	<b>308 103</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		3 913 678	3 929 704
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>3 913 678</b>	<b>3 929 704</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 347 016</b>	<b>4 237 807</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 853 681</b>	<b>58 759 248</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		11 400	11 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 400</b>	<b>11 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-6 623 659	-9 000 152
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 623 659</b>	<b>-9 000 152</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 612 259</b>	<b>-8 988 752</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	59 580 113	61 780 569
Borettsinnskudd	13	5 792 100	5 792 100
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 372 213</b>	<b>67 572 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 798	16 988
Andre forskuddsbetalte leier		150	0
Leverandørgjeld		75 778	158 343
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>93 726</b>	<b>175 331</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 465 940</b>	<b>67 748 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 853 681</b>	<b>58 759 248</b>
Pantestillelser		54 053 814	54 053 814

## Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

### Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>4 062 476</b>	<b>4 980 266</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 376 493	1 115 666
Tilbakeført avskrivninger	14 776	14 776
Avdrag lån	-2 200 456	-2 048 233
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>190 814</b>	<b>-917 791</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>4 253 290</b>	<b>4 062 476</b>
Omløpsmidler	4 347 016	4 237 807
Kortsiktig gjeld	93 726	175 331
<b>Disponible midler</b>	<b>4 253 290</b>	<b>4 062 476</b>

**Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varigje driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Eiendommer**

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

**Tomt**

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

**Note 1 - Personalkostnader**

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	20 798	20 798
<b>Sum</b>	<b>20 798</b>	<b>20 798</b>

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

**Note 2 - Styrehonorar**

	2025	2024
Styrehonorar	147 500	147 500
<b>Sum</b>	<b>147 500</b>	<b>147 500</b>

**Note 3 - Revisjonshonorar**

	2025	2024
Revisjonshonorar	15 917	15 446
<b>Sum</b>	<b>15 917</b>	<b>15 446</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

**Note 4 - Vedlikehold**

	2025	2024
Driftsmateriell	839	1 783
Reparasjon og vedlikehold bygninger	79 105	212 977
Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 412	41 757
<b>Sum</b>	<b>108 356</b>	<b>256 517</b>

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 5 - Periodisk vedlikehold**

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	274 848	591 961
<b>Sum</b>	<b>274 848</b>	<b>591 961</b>

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av:  
Vask av terrasser kr 72 050  
Byttet brannvarslingsanlegg kr 150 000  
Bytte av vinduer kr 52 798

**Note 6 - Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter består av;  
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.  
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

**Note 7 - Andre kostnader**

	2025	2024
Generalforsamling og møter	4 900	4 364
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	310	309
Andre bomiljøkostnader	212	0
<b>Sum</b>	<b>5 422</b>	<b>4 673</b>

### Note 8 - Tomt

	Tomt Ny parkeringsplass m/asfalt	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	514 375	252 850
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	514 375	252 850
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	514 375	252 850
Anskaffelsesår :	1978	2019
Antatt levetid i år :		

### Note 9 - Bygninger

	Fasade/balkonger	Garasjer	Bygning	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 836 158	414 862	22 035 569	378 068
Anskaffelsesår :	2007	2015	1978	2018
Antatt levetid i år :				

### Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestolpe	3 ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000	68 212
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000	68 212
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 271	24 158
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 729	44 054
Årets avskrivninger :	6 250	8 526
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	8	8

### Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelene. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rør og bad, samt heis	Oppgradering og fornying av bygn m fasader, inng partier, balk utvidelse og innglassing.	Refinansiering av oppgradering av bygninger
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138852359</b>	<b>12134984757</b>	<b>12131913212</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2015
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049	31.03.2037	31.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	41 000 000	30 474 068	6 913 354
Lånesaldo 01.01:	36 258 980	20 942 297	4 579 292
Avdrag i perioden:	720 641	1 231 771	248 043
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>35 538 339</b>	<b>19 710 526</b>	<b>4 331 249</b>

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

### Note 13 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	5 792 100	5 792 100
<b>Sum</b>	<b>5 792 100</b>	<b>5 792 100</b>

## Resultat og balanse med noter for Bjørklund borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Bjørklund borettslag

Styreleder	Camilla Johansen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Irene Rødsmoen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Tor Oddvar Kruse (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Liv Ragnhild Aurlund (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Aud Wenche Berntsen (sign.)	16.02.2026

Til generalforsamlingen i Bjørklund Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørklund Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap for 2025</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	---

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Anders Gjesteby  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0KSUJ-3EQEO-UKDOZ-TFQIF-BLVZF-UNSY

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Anders Stenerud Gjestebý

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-18 17:50:59 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 0KSUJ-3EQEO-UKDOZ-TFQ IF-BLVZF-UNSY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Vedtekter for Bjørklund borettslag

org nr 948 754 592  
tilknyttet Halden boligbyggelag  
vedtatt på generalforsamling den 3. juni 1986, sist endret 13.3.24

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Bjørklund borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Halden Kommune rett til å eie inntil 25 % av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen som er nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Regelverk som er utarbeidet for å regulere bruken av enkelte felles bruksområder, utstyr og tiltak i borettslaget, skal vedlegges ordensreglene.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Det er ikke tillatt å røyke i ganger, heiser eller fellesarealer.

(7) Parabolere kan kun stå på balkongen. Paraboler som står på utedelen av balkongen kan ikke plasseres høyere enn rekkverket.

(8) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå etter de til enhver tid gjeldende regler.

(9) Andelseiere kan søke styret om å installere varmepumpe. Det eksisterer 3 dokumenter som gjelder for dette som må følges:

- Søknadskjema,
- Retningslinjer for installering av varmepumpe,
- Bekreftelse for overtagelse av ansvar for installert varmepumpe ved eierskifte"

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlata bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlata bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlata bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater, innvendige flater og fliser på veranda. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omhandler også vedlikehold av balkongen, og utvendig vedlikehold av balkongdør og vindu som er på innsiden av balkongen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og fliser på verandaer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på balkongen.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Andelseier skal i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene utføre egenkontroller og foreta utbedringer etter spesielle sjekklister, og sørge for at eventuelle feil og mangler i egen leilighet blir utbedret. Andelseier skal også vedlikeholde røykvarslere.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som krever autoriserte håndverkere, skal dokumenteres ved kopi av faktura eller samsvarserklæring, og være arkivert i leilighetens IK-mappe.

(10) Dersom utvendig persienne ryker, bekoster borettslaget fjerning av gammel persienne. Andelseier står så fritt til å henge opp innvendig solskjerming. Ønsker andelseier fortsatt utvendig persienne, må andelseier selv bekoste dette - samt fremtidig reparasjon. Dette skal da utføres av et autorisert solskjermingsfirma.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Likeså skal borettslaget bekoste nødvendig utskifting av røykvarslere, samt stoppekran for vann.

(4) Borettslaget ved styret skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av internkontroller i tråd med Helse- Miljø- og Sikkerhetsforskriftene, og sørge for at denne blir gjennomført.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

### **5-3 Adgang til boligen**

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved internkontroller, reparasjoner eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen, jf. borettslagsloven § 5-17 (3).

### **5-4 Forandringer i boligen - Bygningsmessige forandringer i selve boligen.**

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom slikt arbeid ikke svekker den bygningens bærende konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelser av felles rør og ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer framtidig fremføringer eller utskifting av slike.

Jfr. vedtektenes punkt 5-2 (2).

Ovennevnte arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. På forlangende skal dette kunne dokumenteres ved kopi av faktura eller ved samsvarserklæring, som skal være aktivert i leilighetens IK-mappe.

(2) Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendige fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som ytterdører, vinduer og lignende, jf. Vedtektenes punkt 5-2 (3).

(4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseiere har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers eget ansvar og risiko. Ansvarer omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseiere selv har satt opp, jf. Borettslovens § 5-16

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side..

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.03 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Ordensregler for Bjørklund Borettslag

Ordensregler sist vedtatt på generalforsamling 10. mars 2026



## **1. Hensikt:**

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, og videre ivareta beboernes helse, miljø og sikkerhet. Ordensreglene er en del av borettslagets vedtekter og er ment å være utfyllende for disse, jfr. vedtektenes pkt. 4-1(5).

## **2. Bruk av leiligheten:**

Her vises til vedtektenes pkt. 4-1, til pkt.5-1 og til pkt.5-4, som alle andelseiere og leietakere må studere nøye. Borettslaget tillegger her følgende utfyllende bestemmelser: Uten styrets samtykke kan ingen benytte boligen til annet enn boligformål; til eksempel barnehage, hundeoppdrett eller annen virksomhet til ernæringsformål.

Den enkelte andelseier / leietaker plikter å sørge for at også barns atferd og andre som gis adgang til boligen eller til området for øvrig, ikke lager ubehag eller ulemper for øvrige beboere. Ved oppussing og modernisering av leiligheten må bestemmelsene i vedtektenes pkt. 5-4 følges nøye.

Ved oppsett av parabol på terrassen må det ikke borres hull i yttervegger eller i balkongelementene. Det må heller ikke borres hull gjennom yttervegg for å føre rør ut fra ventilator over komfyr, eller føre rør fra samme ventilator og inn i bygningens ventilasjons - system. Det siste kan føre til brann i hovedvifta.

## **3. Bruk av fellesarealer:**

Styret viser til vedtektenes pkt 4-1 og gir her følgende utfyllende bestemmelser: Alle beboere har et felles ansvar for at det er ryddig og i orden i fellesarealer. Det skal ikke oppbevares sykler, akebrett og barnevogner i ganger og korridorer. Kast ikke søppel (sigarettstumper) og lignende på fellesområdene.

Ved røyking fra balkong, kast ikke sigarettstumper over rekkverk, bruk askebeuger. Det må heller ikke spyttes ut fra balkong eller vinduer. All vask av biler med slange er forbudt på borettslagets område.

Foreldre må påse at barna ikke leker blant bilene slik at disse ripes opp, eller påføres annen skade.

Bruk av rulleskøyter og lignende er forbudt i ganger, heiser og trapperom.

Sykler skal parkeres ute i sykkelstativet, eller settes i egen bod. Det er ikke tillatt å ta med sykler inn i ganger, heiser eller trapperom — unntatt for å sette den i egen bod i underetasjen.

Når det er snø, er det ikke tillatt å ake på gangveiene mellom blokkene. Det er foreldrenes ansvar å påse at dette blir fulgt.

#### **4. Brannsikkerhet på fellesarealer**

Vi ønsker at Bjørklund Borettslag skal være et trygt sted å bo. For å få dette til, må alle påse at disse reglene følges:

- Det er ikke lov å ha gjenstander stående i fellesgangene, selv ikke for kortere tid. Dette gjelder også barnevogner, rullestoler osv. Disse må enten tas med inn i leiligheten eller plasseres i boden.
- Det er ikke lov å henge opp gardiner og lignende i korridorene som ikke er av brannsikkert materiale. Hvis dere ønsker gardiner i fellesgangene må dere framlegge dokumentasjon på at gardinene er brannsikre, eller de må sprayes med ikke antennelig væske. Dersom styret blir gjort oppmerksom på at det er hengt opp gardiner som ikke er brannsikre vil disse bli fjernet og kastet.
- Gjenstander som blir hengt opp på veggen i gangene må være av brannsikkert materiale, og de må ikke være sa tunge at man kan bli skadet av dem ved en eventuell brann og røykfull gang.

#### **5. Brannsikkerhet i leilighetene**

Styret viser til vedtektenes pkt 5-1(6)og(7) og gir følgende utfyllende bestemmelser: Det skal være minst en røykvarsler i hver leilighet, og denne skal fungere. Dersom du har røykvarslere som ikke fungerer etter at du har skiftet batteri, må du gi beskjed til styret. Du er selv ansvarlig for å skifte batteri i røykvarsleren og sjekke at den virker. Røykvarsleren bør testes med jevne mellomrom. Hvis du ikke kan betjene brannslange ute i korridoren så spør naboen.

#### **6. Kjøring og parkering**

Til vedtektenes pkt 4-1(8) gis følgende utfyllende bestemmelser. Parkeringsplassen foran blokkene er forbeholdt beboere i Borettslaget. Gjesteparkering er ved garasjene og nord for nr.20. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å vinterparkere/langtidsparkere/lagre tilhengere, campingvogner, bobiler, uregistrerte biler og lignende på Borettslagets parkeringsplasser. Alle beboere plikter å sørge for at deres gjester forholder seg til borettslagets regler.

Bevegelseshemmet som har tillatelse fra Halden kommune til å parkere på kommunens parkeringsplasser for bevegelseshemmet kan etter søknad tildeles egen oppmerket parkeringsplass innenfor Borettslagets parkeringsområde. Tillatelsen gjelder for den person og den bil som er angitt i den kommunale tillatelsen.

#### Sykkelparkering:

Det er satt opp sykkelstativ foran hver blokk. Sykler skal ikke parkeres andre steder.

#### Moped/motorsykel parkering:

Det er laget plass til parkering av mopeder og motorsykler foran hver blokk. Dersom det ikke er plass her skal de parkeres på parkeringsplassen ved garasjene. Mopeder og motorsykler skal ikke parkeres andre steder.

#### Garasjer:

Borettslaget har 29 garasjer til utleie og ledig garasje tildeles den søkeren som har stått lengst på venteliste. Leiekontrakt utferdiges i 2 eks. og signeres av styret og leietaker.

## **7. Ro:**

Jfr Vedtektenes pkt 4-1(3)

Det skal tas hensyn til det alminnelige behovet for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Hamring og banking eller lignende støyende arbeider må unngås etter kl. 20:00 om kvelden. Det må heller ikke utføres på søndager og helligdager før kl. 13:00 og etter kl. 18:00.

Musikk/TV må ikke spilles så høyt at det er til sjenanse for andre beboere. Vær oppmerksom på at lyden bærer godt når vinduene/verandadøren er åpne om sommeren.

Se til at barn ikke utfører støyende lek i trapperom, ganger eller heis.

## **8. Sjøppel og renhold:**

Jfr Vedtektenes pkt 4-1(3)

Avfall skal behandles i henhold til Halden Kommunes gjeldende regler. Spesialavfall og annet avfall som ikke hører hjemme i søppelcontainerene, må leveres på miljøstasjon av hver enkelt beboer. Alt avfall som går inn under kommunes søppelhåndtering, bringes til søppelcontainerene og kildesorteres for tiden slik:

- Restavfall ( gjerne i plastposer), plast og matavfall (legges i grønne miljøposer) sorteres som restavfall
- Glass og metallbokser sorteres i som glass og metallemballasje
- Drikkekartong, papp og kartong (skal brettes trives /klippes eller skjæres i passende biter) og sorteres som papp og papir

Alt annet må beboerne selv sørge for å fjerne/levere til mottak for slikt avfall. Det gjelder også brukt frityrolje som IKKE må helles ut i toalettskålen eller vasken i leiligheten, men samles opp på kanner og leveres på mottaksstasjon.

## **9. Lufting:**

Jfr. Vedtektenes pkt. 4-1

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene og åpne ventilasjonssystemet helt. Lufting skal ikke skje gjennom leilighetens ytterdør til korridoren. Risting av tepper m.m. fra balkong skal ikke forekomme p.g.a. støvplage for øvrige beboere. Det skal ikke henges tepper, dyner osv. over rekkverket på balkongen.

Den som åpner korridorens ytterdør for lufting har også ansvaret for at døren blir lukket slik at regn og snø ikke blåser inn.

## **10. Dyrehold:**

Jfr. Vedtektenes pkt 4-1(5) hvortil legges følgende utfyllende bestemmelser:

Det er i utgangspunktet ikke lov til å holde dyr i borettslaget, men kan godkjennes etter søknad. Det gis normalt tillatelse til ett dyr, max 2.

Det må søkes styret (skriftlig) om tillatelse før man flytter inn med dyr eller anskaffer dyr.

Det kan gis tillatelse under forutsetning at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Videre er den som får tillatelsen pliktig til å plukke opp ekskrementer etter dyret sitt umiddelbart og kaste plastpose i beholder for restavfall ute.

Mer enn 2 skriftlige og berettigede klager på ditt dyrehold vil føre til skriftlig pålegg om fjerning av dyret. Styret ber om at dyr luftes der hvor barn ikke leker. Avtale om dyrehold må undertegnes. De samme regler gjelder for besøkende i borettslaget med dyr. Det er en selvfølge at dyreeiere også plukker opp etter sine dyr også på andre steder enn der hvor barn og voksne ferdes.

### **11. Bruksoverlating**

Bruksoverlating framgår av Vedtektenes pkt. 4-2 Styret tillegger følgende utfyllende bestemmelser:

De som ønsker å leie ut / bruksoverlate boligen til andre, skal ta kontakt med styrets leder eller sekretær for å få utlevert borettslagets eget søknadsskjema vedlagt skjema "Ansvar og plikter under bruksoverlating." Søknaden fylles ut i to eksemplarer og begge leveres tilbake til styret for behandling i første styremøte.

### **12. Klager - Brudd på vedtekter, ordensregler og andre bestemmelser**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør et *"mislighold"*

- Mislighold av ordensregler og vedtekter skal leveres styret skriftlig. Forholdet kan også bli tatt opp av styremedlemmer på førstkommende styremøte.
- Styret kan av forskjellige grunner avvise klagen, men da må skriftlig begrunnelse sendes tilbake til den som gjorde oppmerksom på forholdet, — eller
- Det blir sendt en første gangs skriftlig advarsel til den innklagede.
- Andre gangs brudd på samme, eller lignende forhold, gir normalt andre gangs advarsel med skriftlig opplysninger om at gjentakelser vil kunne medføre pålegg om salg av boligen.
- Tredje gangs brudd på samme sak kan, hvis sakens samlede forhold kan betegnes som et *"vesentlig mislighold"*, medføre pålegg om salg etter borettslagslovens § 5-22 første ledd
- I tilfeller hvor brudd på ordensregler og vedtekter er til fare for vesentlig forringelse av eiendommen, eller til fare for helse og sikkerhet for de øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve utkastelse fra boligen etter *"tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13."*

### **13. Diverse**

- Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene, som er en del av vedtektene.
- Tøy må ikke henge utendørs fra kl. 18:00 før søndag og helligdager, til neste virkedags morgen.
- Eventuelle klager skal sendes styret skriftlig..
- Muntlige henvendelser til styret bør søkes lagt til hverdager slik at styret også får fri i helgen. Unntatt er naturligvis akutte tilfeller som ikke kan vente.
- **Ikke åpne ytterdøra** for personer som ringer på og som du ikke kjenner eller har en avtale med. Ved å vise skepsis i uklare tilfeller, ivaretar du sikkerheten for alle i blokka.
- Det er forbud mot mating av fugler på borettslagets område

Til Styret, Bjørklund Borettslag

## Søknad om dyrehold

Undertegnede \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer \_\_\_\_\_ Adresse / Blokk nr \_\_\_\_\_

Søker herved om å holde \_\_\_\_\_ begrunnelsen er: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

### Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i band innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre personen eller eiendom, for eksempel skrape på dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg også videre.
3. Jeg forplikter meg til å straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plen, i bed og lignende.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvil tilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av ordensreglene og borettslagets vedtekter.

Halden \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Søkers underskrift \_\_\_\_\_

1. Styret gir tillatelse til å holde \_\_\_\_\_ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Halden \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Styre leder \_\_\_\_\_

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvare målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 64, Bruksnr 145	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	110 Karrestad
Veiadresse:	Frøyas vei 16, gatenr 2460 1782 Halden	<b>Valgkrets:</b>	3 Låby
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2020702 Berg
		<b>Tettsted:</b>	1 Halden
Veiadresse:	Frøyas vei 18, gatenr 2460 1782 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Frøyas vei 20, gatenr 2460 1782 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Frøyas vei 14-26	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	19.05.1976	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	17 926,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<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.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/64/145	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/64/145	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.2016	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.04.2016	Berørt	3101/64/83	0,0
			Berørt	3101/64/145	0,0
			Berørt	3101/64/191	0,0
			Berørt	3101/64/329	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.2016	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.04.2016	Berørt	3101/64/145	0,0
			Berørt	3101/64/156	0,0
			Berørt	3101/64/187	0,0
			Berørt	3101/64/188	0,0
			Berørt	3101/64/189	0,0
			Berørt	3101/64/190	0,0
			Berørt	3101/64/191	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.05.1996	Avgiver	3101/64/145	-4 588,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/64/329	4 588,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.05.1976	Avgiver	3101/64/83	-22 657,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/64/145	22 657,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 5: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas vei 20	U0101	Bolig					
Frøyas vei 20	U0102	Bolig					
Frøyas vei 20	H0101	Bolig					
Frøyas vei 20	H0102	Bolig					
Frøyas vei 20	H0103	Bolig					
Frøyas vei 20	H0104	Bolig					
Frøyas vei 20	H0105	Bolig					
Frøyas vei 20	H0106	Bolig					
Frøyas vei 20	H0201	Bolig					
Frøyas vei 20	H0202	Bolig					
Frøyas vei 20	H0203	Bolig					
Frøyas vei 20	H0204	Bolig					
Frøyas vei 20	H0205	Bolig					
Frøyas vei 20	H0206	Bolig					
Frøyas vei 20	H0301	Bolig					
Frøyas vei 20	H0302	Bolig					
Frøyas vei 20	H0303	Bolig					
Frøyas vei 20	H0304	Bolig					
Frøyas vei 20	H0305	Bolig					
Frøyas vei 20	H0306	Bolig					
Frøyas vei 20	H0401	Bolig					
Frøyas vei 20	H0402	Bolig					
Frøyas vei 20	H0403	Bolig					
Frøyas vei 20	H0404	Bolig					
Frøyas vei 20	H0405	Bolig					
Frøyas vei 20	H0406	Bolig					
Frøyas vei 20	H0501	Bolig					
Frøyas vei 20	H0502	Bolig					
Frøyas vei 20	H0503	Bolig					
Frøyas vei 20	H0504	Bolig					
Frøyas vei 20	H0505	Bolig					
Frøyas vei 20	H0506	Bolig					
Frøyas vei 20	H0601	Bolig					
Frøyas vei 20	H0602	Bolig					
Frøyas vei 20	H0603	Bolig					
Frøyas vei 20	H0604	Bolig					
Frøyas vei 20	H0605	Bolig					
Frøyas vei 20	H0606	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger: 38
Bygningsnr:	145035236		Antall etasjer: 7

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	6								
H02	6								
H03	6								
H04	6								
H05	6								
H06	6								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 5: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas vei 18	U0101	Bolig					
Frøyas vei 18	U0102	Bolig					
Frøyas vei 18	H0101	Bolig					
Frøyas vei 18	H0102	Bolig					
Frøyas vei 18	H0103	Bolig					
Frøyas vei 18	H0104	Bolig					
Frøyas vei 18	H0105	Bolig					
Frøyas vei 18	H0106	Bolig					
Frøyas vei 18	H0201	Bolig					
Frøyas vei 18	H0202	Bolig					
Frøyas vei 18	H0203	Bolig					
Frøyas vei 18	H0204	Bolig					
Frøyas vei 18	H0205	Bolig					
Frøyas vei 18	H0206	Bolig					
Frøyas vei 18	H0301	Bolig					
Frøyas vei 18	H0302	Bolig					
Frøyas vei 18	H0303	Bolig					
Frøyas vei 18	H0304	Bolig					
Frøyas vei 18	H0305	Bolig					
Frøyas vei 18	H0306	Bolig					
Frøyas vei 18	H0401	Bolig					
Frøyas vei 18	H0402	Bolig					
Frøyas vei 18	H0403	Bolig					
Frøyas vei 18	H0404	Bolig					
Frøyas vei 18	H0405	Bolig					
Frøyas vei 18	H0406	Bolig					
Frøyas vei 18	H0501	Bolig					
Frøyas vei 18	H0502	Bolig					
Frøyas vei 18	H0503	Bolig					
Frøyas vei 18	H0504	Bolig					
Frøyas vei 18	H0505	Bolig					
Frøyas vei 18	H0506	Bolig					
Frøyas vei 18	H0601	Bolig					
Frøyas vei 18	H0602	Bolig					
Frøyas vei 18	H0603	Bolig					
Frøyas vei 18	H0604	Bolig					
Frøyas vei 18	H0605	Bolig					
Frøyas vei 18	H0606	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145035244		Antall etasjer:
			38
			7

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	6								
H02	6								
H03	6								
H04	6								
H05	6								
H06	6								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 5: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
---------	----	------	-----	-------------	------------	-----	----

Frøyas vei 16	U0101	Bolig
Frøyas vei 16	U0102	Bolig
Frøyas vei 16	H0101	Bolig
Frøyas vei 16	H0102	Bolig
Frøyas vei 16	H0103	Bolig
Frøyas vei 16	H0104	Bolig
Frøyas vei 16	H0105	Bolig
Frøyas vei 16	H0106	Bolig
Frøyas vei 16	H0201	Bolig
Frøyas vei 16	H0202	Bolig
Frøyas vei 16	H0203	Bolig
Frøyas vei 16	H0204	Bolig
Frøyas vei 16	H0205	Bolig
Frøyas vei 16	H0206	Bolig
Frøyas vei 16	H0301	Bolig
Frøyas vei 16	H0302	Bolig
Frøyas vei 16	H0303	Bolig
Frøyas vei 16	H0304	Bolig
Frøyas vei 16	H0305	Bolig
Frøyas vei 16	H0306	Bolig
Frøyas vei 16	H0401	Bolig
Frøyas vei 16	H0402	Bolig
Frøyas vei 16	H0403	Bolig
Frøyas vei 16	H0404	Bolig
Frøyas vei 16	H0405	Bolig
Frøyas vei 16	H0406	Bolig
Frøyas vei 16	H0501	Bolig
Frøyas vei 16	H0502	Bolig
Frøyas vei 16	H0503	Bolig
Frøyas vei 16	H0504	Bolig
Frøyas vei 16	H0505	Bolig
Frøyas vei 16	H0506	Bolig
Frøyas vei 16	H0601	Bolig
Frøyas vei 16	H0602	Bolig
Frøyas vei 16	H0603	Bolig
Frøyas vei 16	H0604	Bolig
Frøyas vei 16	H0605	Bolig
Frøyas vei 16	H0606	Bolig

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger: 38
Bygningsnr:	145035252		Antall etasjer: 7

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	6								
H02	6								
H03	6								
H04	6								
H05	6								
H06	6								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 5: Garasjeuthus annekts 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:	04.04.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.06.1998
Energikilde:		BRA annet:	413,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	413,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.10.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6215289			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				413,0	413,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 5: 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:	67,2	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.08.2015
Energikilde:		BRA annet:	63,0	Ferdigattest:	22.04.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	63,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300513702			Antall etasjer:	1

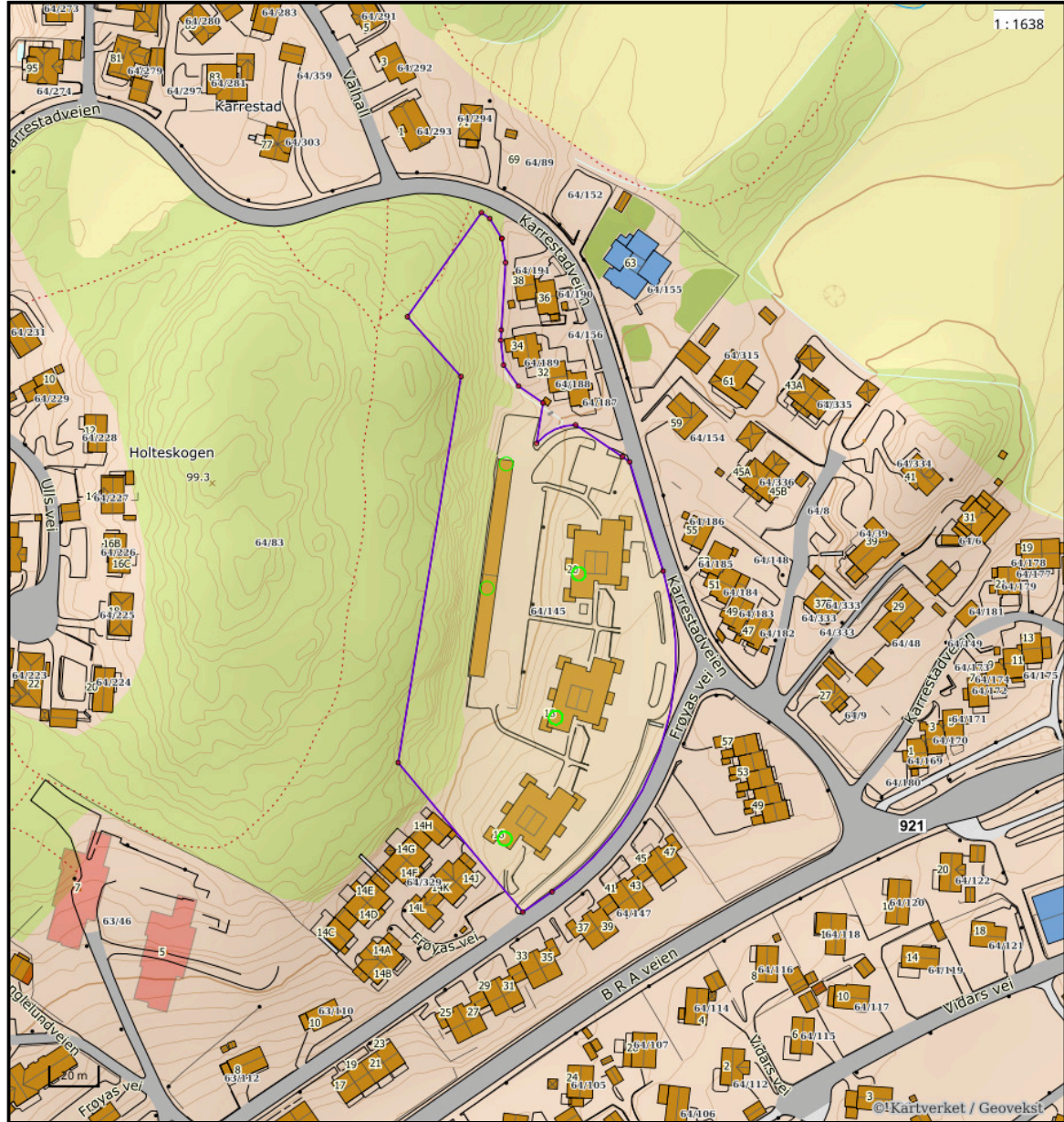
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				63,0	63,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

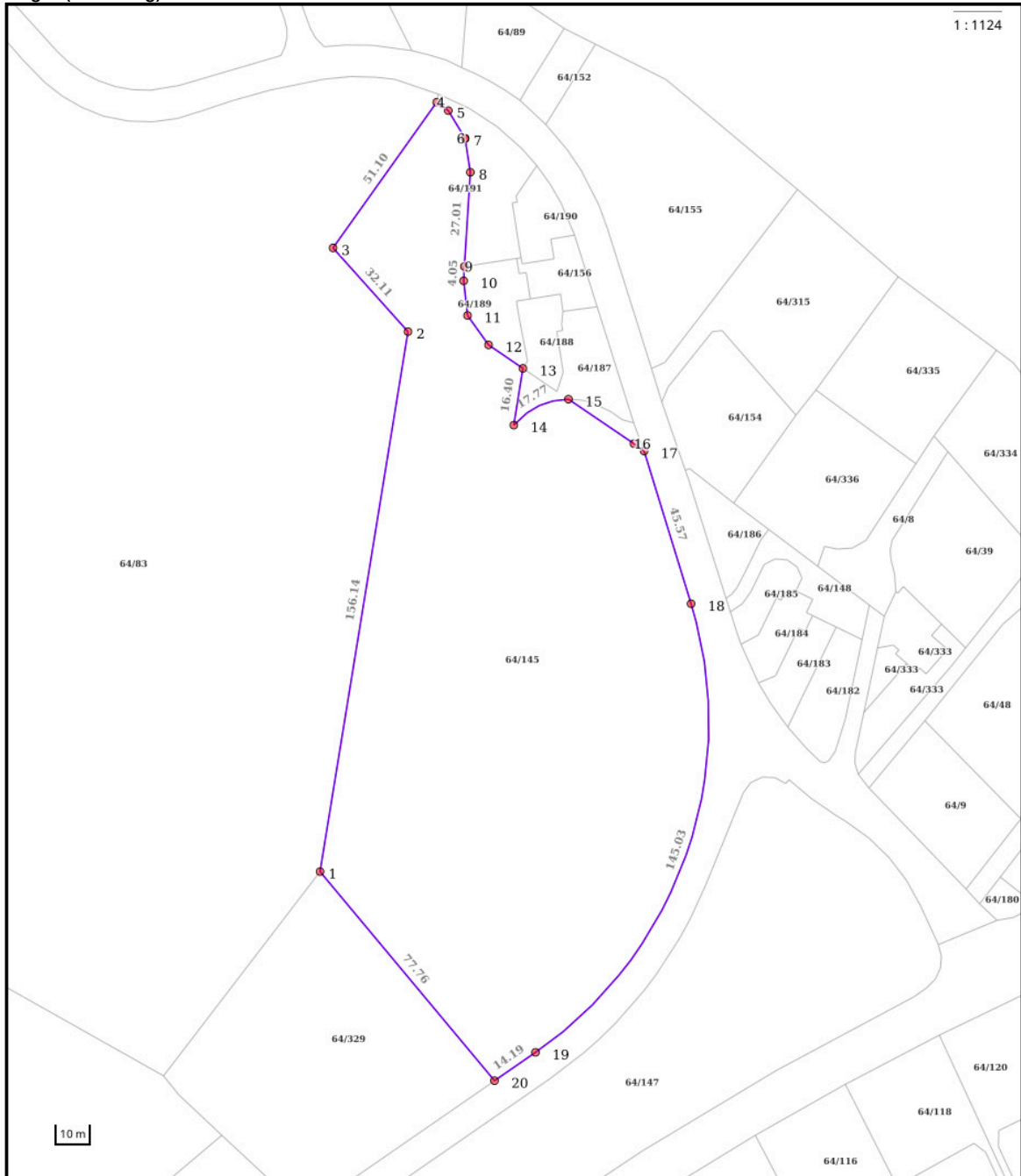
**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

**Symboler**

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 17 926,80m<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	6 557 434,47	635 382,88	156,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 590,21	635 394,04	32,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 612,08	635 370,53	51,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 656,20	635 396,32	4,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 654,14	635 399,83	9,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 646,64	635 405,30	0,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 646,60	635 405,31	9,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 637,19	635 407,67	27,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 610,19	635 408,42	4,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 557 606,14	635 408,58	9,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 557 596,35	635 410,53	10,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 557 588,56	635 417,24	11,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 557 582,77	635 427,61	16,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 557 566,41	635 426,48	17,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	21,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 557 575,16	635 441,34	22,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 557 564,19	635 461,08	3,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 557 562,31	635 464,16	45,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 557 520,14	635 481,44	145,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	114,75	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 557 388,56	635 448,76	14,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 557 379,48	635 437,86	77,76m	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: 94009913

Utskriftsdato: 07.05.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	145	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frøyas vei 16, 1782 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>	17 921 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	BA30
	<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Blå/grønnstruktur,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	G36

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-197												
<b>Navn</b>	Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia												
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan												
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan												
<b>Ikraftredelse</b>	18.03.1981												
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1397/G-514.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1397/G-514.pdf</a>												
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>17 723 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>196 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>6 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	17 723 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger	<b>Delareal</b>	196 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kjørevei	<b>Delareal</b>	6 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Offentlig friområde
<b>Delareal</b>	17 723 m <sup>2</sup>												
<b>Formål</b>	Boliger												
<b>Delareal</b>	196 m <sup>2</sup>												
<b>Formål</b>	Kjørevei												
<b>Delareal</b>	6 m <sup>2</sup>												
<b>Formål</b>	Offentlig friområde												

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR KARRESTAD I HALDEN KOMMUNE

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for frittliggende bebyggelse

§ 2 I område for frittliggende bebyggelse skal

- a) bygningene plasseres med møneretning som vist på planen. Bebyggelsen kan føres opp inntil 1½ etg.
- b) Garasjer og fløybygninger eller uthus kan tillates oppført hvis det samlede bebygde areal på tomten ikke overskrider 20 %. Garasjer og uthus skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Butikker, verksteder, lagere, lastebilgarasjer e.l. tillates ikke oppført i boligområdet.
- c) Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden over 9 m over det planerte nivå.
- d) Gjerdenes utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass for hver bolig på egen tomt.

§ 3 Områder for blokkbebyggelse og rekkehus.

- a) Blokkbebyggelse skal oppføres i inntil 4 etg. Det tillates oppført en blokk på inntil 12 etg. på det område som er vist på kartet. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etg. Bygningene blir å plassere etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- b) Det skal opparbeides minst 1.5 biloppstillingsplasser for hver leilighet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdnes med bygningsrådets samtykke.
- c) Gjerdenes høyde, utførelse og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) I området for blokker og rekkehus skal det være fellesantennener for radio og TV. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 Område for industri

- a) I området tillates kun mindre industri som ikke etter bygningsrådets skjønn medfører fare eller ulempe for beboerne i strøket.
- b) I industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- c) Gjerders plassering, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- d) Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etg. og skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- e) Det må opparbeides og vedlikeholdes et beplantet grønt belte langs tomtegrensen i minst 5 m dybde. Bepantning og vedlikehold skal skje iflg. bygningsrådets nærmere anvisninger.

§ 5 Fellesbestemmelser.

- a) Situasjonsplan som også viser garasjer må innleveres samtidig med byggemeldingen for våningshuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- b) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private sevitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- c) Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningen når særlige grunner tilsier det.

Stadfestet den 5. 2. 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET



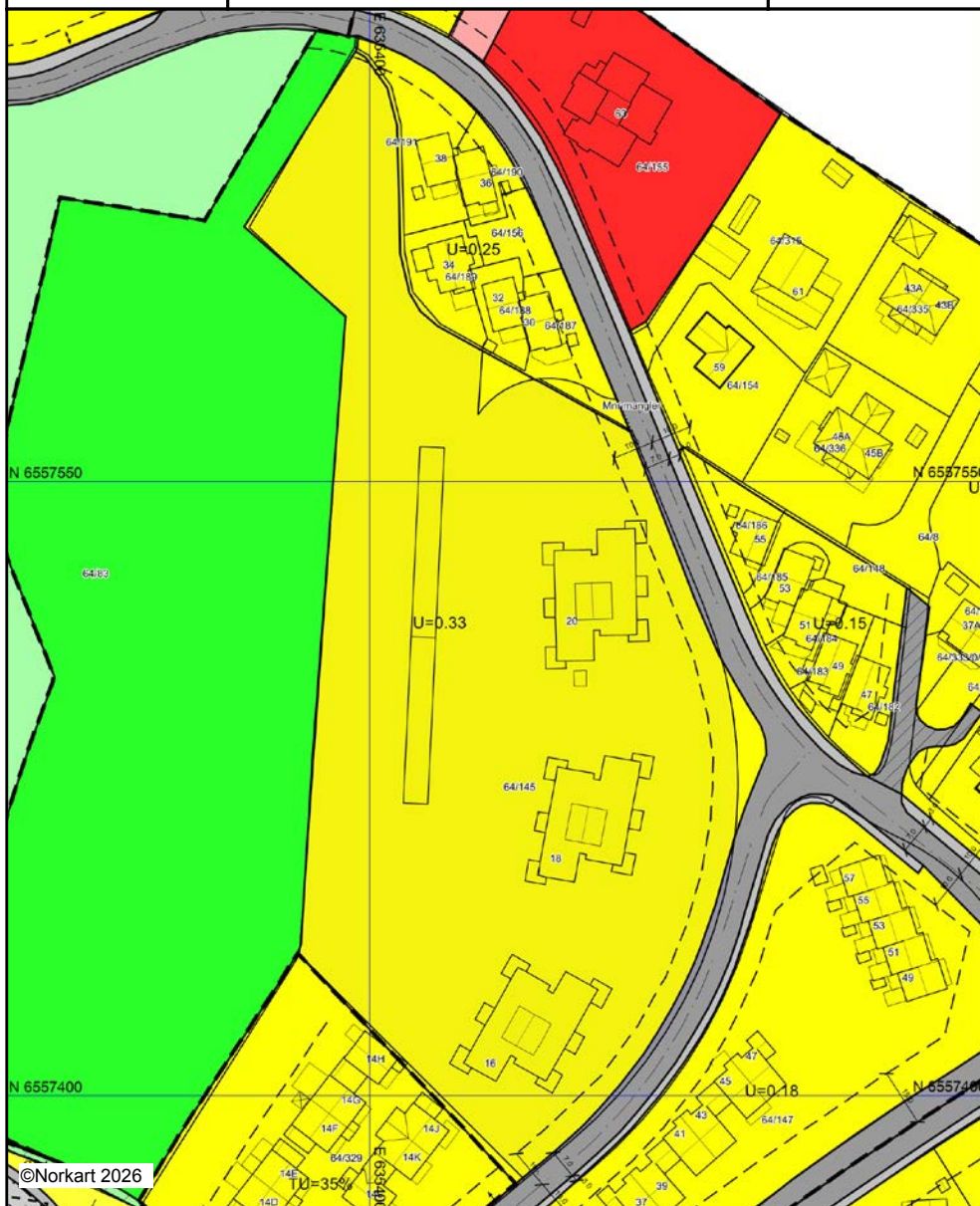
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 64/145  
Adresse: Frøyas vei 16  
Utskriftsdato: 07.05.2026  
Målestokk: 1:1500



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
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Veg
-  Parkering
-  Naturområde
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

### Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg 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

## INNHOLD

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

## Kap. 11 Reklame og skilt

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

## Vedlegg

Vedlegg 1	Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel
Vedlegg 2	Oversikt over innholdet i ulike arealformål
Vedlegg 3	Definisjoner på skilt
Vedlegg 4	Illustrasjon som viser byggegrense mot sjø og 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 tilgrensende 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. Opprettelse 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 søppeelhåndtering.
- 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 skjæmmende 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. Utfylt sjekkliste for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.

### 2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

### 2.3.10 Universell utforming

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

### 2.3.11 Masseforvaltning

Reguleringsplanen skal sikre at lokalisering og drift av masseuttak, 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 områdeplaner 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	Grimsrødthøgda (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 utskipningshavn før reguleringsplan for utvidelse av uttak på Brekke kan vedtas.

#### Retningslinjer til § 2.4.2:

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

## KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

#### 3.2.1 Generelt

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

<sup>4</sup> Jf. Protokoll fra møttingsmøte 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 alle tilfeller være 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 bevegelsehemmede. 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 bevegelsehemmede. 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
	Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
	Næring	100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Industri/lager	Industri/lager	100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
	Offentlig og privat tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
Boligbebyggelse	Bolig < 80 m <sup>2</sup> (BRA)		Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 2
	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
Småbåthavner	Pr. båtplass		Maks. 0,5	

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 Verneverdige 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 bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.

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

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

- Tiltak lokaliseres til områder som er flomutsatt eller langs elver/bekker.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere 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 fordrøynning 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 bygningssloven 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 bygningssloven. 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 utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

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

### Retningslinjer:

*Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at 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 nært kilden.*

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

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

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

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

**6.5.3** Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

## **§ 6.6 Landskap og grønstruktur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)**

**6.6.1** Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. I alle plan- og 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/vannstengen 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.

### **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 skal kjøre inn på boligfelt ikke må bygge 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.*

## 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 nedbøstelt fasisettes 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:

- a) Fasaendringer
- b) Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
- c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, samt ferdsløst til sjøs, forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:
  - o Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokaliserings på eiendommen.
  - o Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
  - o Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
  - o Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
  - o 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 gårdsbyggingen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.
- d) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnetninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
- e) Langs sjø og vassdrag kan det gjennomføres tiltak som legger til rette for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og ved badeplasser.

### § 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

- a) Somlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>.
- b) I tilfeller hvor eksisterende bebygging 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.
- c) Eksisterende bebygging bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5.5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal høyeste gesims ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.
- d) Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som 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.
- e) Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygning i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.
- f) 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 nabo-bebyggelse. 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.

- a) Ved fortetting og utbygging er tillatt grad av utnyttning på boligeiendommer %-BYA=35 %.
- b) Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) På tomter bebygd med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 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.
- d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.
- e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten.

25

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

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

- h) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
- i) Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 250 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>.
- j) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.
- k) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.

#### Ulvås (B15)

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

- a) Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenheter per eiendom.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Takterrasse tillates ikke.
- e) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b). Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.

<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. Størrøse 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 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/miljøoppføringsplan 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 granulater skjer på en miljømessig forsvarlig måte som ikke medfører spredning av granulater til omgivelsene. Anleggelse av nye baner som baserer seg på bruk av gummi granulater 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 tømning av kloakk fra småbåter lokaliserings 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 friluftsinnteresser.
- 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.

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

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 størrørelse 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	Holte-grenda	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.

- 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 strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.
- e) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller 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.

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.

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

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

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

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

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar allmenne friluftsinteresser, landbruk, fiskeri og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av 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 Ferdsl (6100)**

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

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 anleggstilltak 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 - Høyspeningsanlegg 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 turstigning, 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 før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller eventuelt annet planrullag 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 fellingdeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grønntstruktur 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, projesjering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden. Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke. Spesifisert definisjon på skilt framgår av vedlegg 3.

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

#### 11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

Skilt og lignende innretninger skal ha størrelse, farge, utforming og funksjon som ikke er 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 skiltingen. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

#### 11.2.7 Transportmidelskilt

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

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

#### 11.3.1 Virksomhetsskilt

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

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foliering på vindusflater. 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 utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål

## VEDLEGG 1a og 1b

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

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
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
Børnhøyden	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

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

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 vektstasjon ved Fv 118	G-657	18.10.2012
Gnr 50 bnr 1, Englekor	G-663	10.11.2011
Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg	G-664	26.06.2014
Brattås	G-666	11.12.2014
Fresenius kabli	G-668	15.11.2012
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holtedegården	G-673	29.08.2013
Eskevik, 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
Brødløstorg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukkverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for 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 Berghheim 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
Detaljregulering for Veden	G-616	14.12.2017
Sjøby gård gnr 23 bnr 15	G-618	15.06.2006
Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8.	G-622	30.04.2003
Mørvikodden hyttefelt	G-626	14.04.2011
Del av Røsneskilen øst	G-636	18.12.2008
Skriverøya steinbrudd	G-648	17.03.2011
Ystehedeneset	G-656	11.09.2014
Sanderød båthavn	G-665	07.11.2013
Steigen hyttefelt	G-667	09.04.2015
Oscar Torp Heimen	G-680	28.05.2014
Fjordveien 7	G-719	14.11.2019

## VEDLEGG 2

### Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

#### Bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tilates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder innter 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 innebærer 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. rulleskiøype, 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.

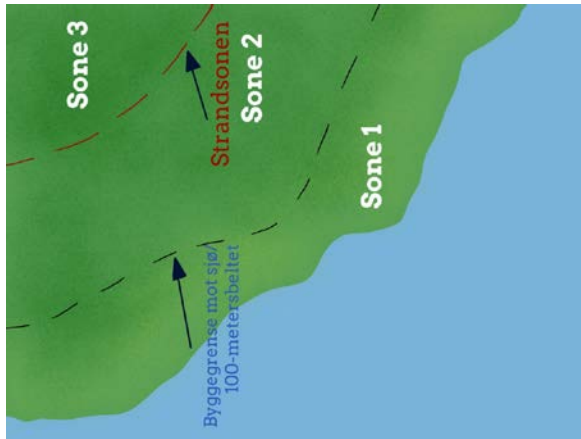
### Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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
- Henvisingsskilt: 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-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg
- Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg
- Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame
- Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende
- Orienteringskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning
- Piktoqram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé
- Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap
- Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)
- Taksilt: 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
- Transportmiddekskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsone



<b>Sone 1:</b> Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.
<b>Sone 2:</b> Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).
<b>Sone 3:</b> Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

**Definisjoner:**

Byggegrense mot sjø, if. § 1.2., bokstav b):  
Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Derksom 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.

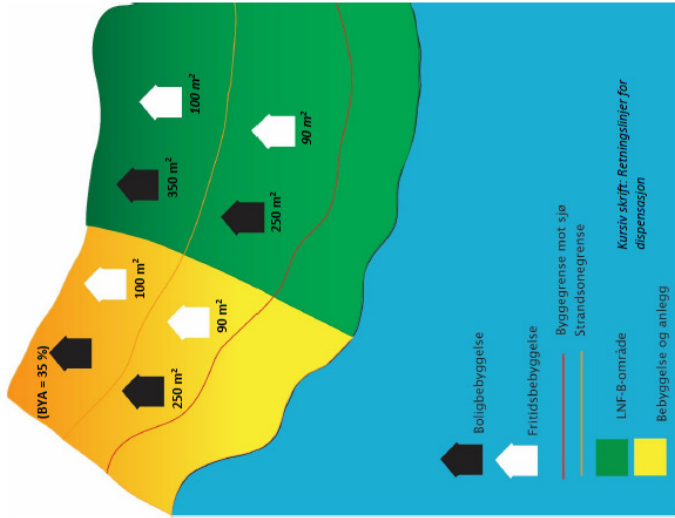
VEDLEGG 5:

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 strandsonegrense	Utenfor strandsonen	Utenfor strandsonen
TEMA	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL			
	FRITIDSBOLIG § 8.2.3	LNf-SPRETT & BEBYGGELSE OG ANLEGG § 9.1.1 § 9.4.2.2	LNf-SPRETT & BEBYGGELSE OG ANLEGG § 9.1.2 § 9.4.2.3	FRITIDSBOLIG § 9.5.3
BESTEMMELSE/RETN.LINJE	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE			
Samlet maks. BRA (m²) pr eiendom	80	250	90	350
Uthus maks. ant. BRA (m²)	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 (m²)				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.



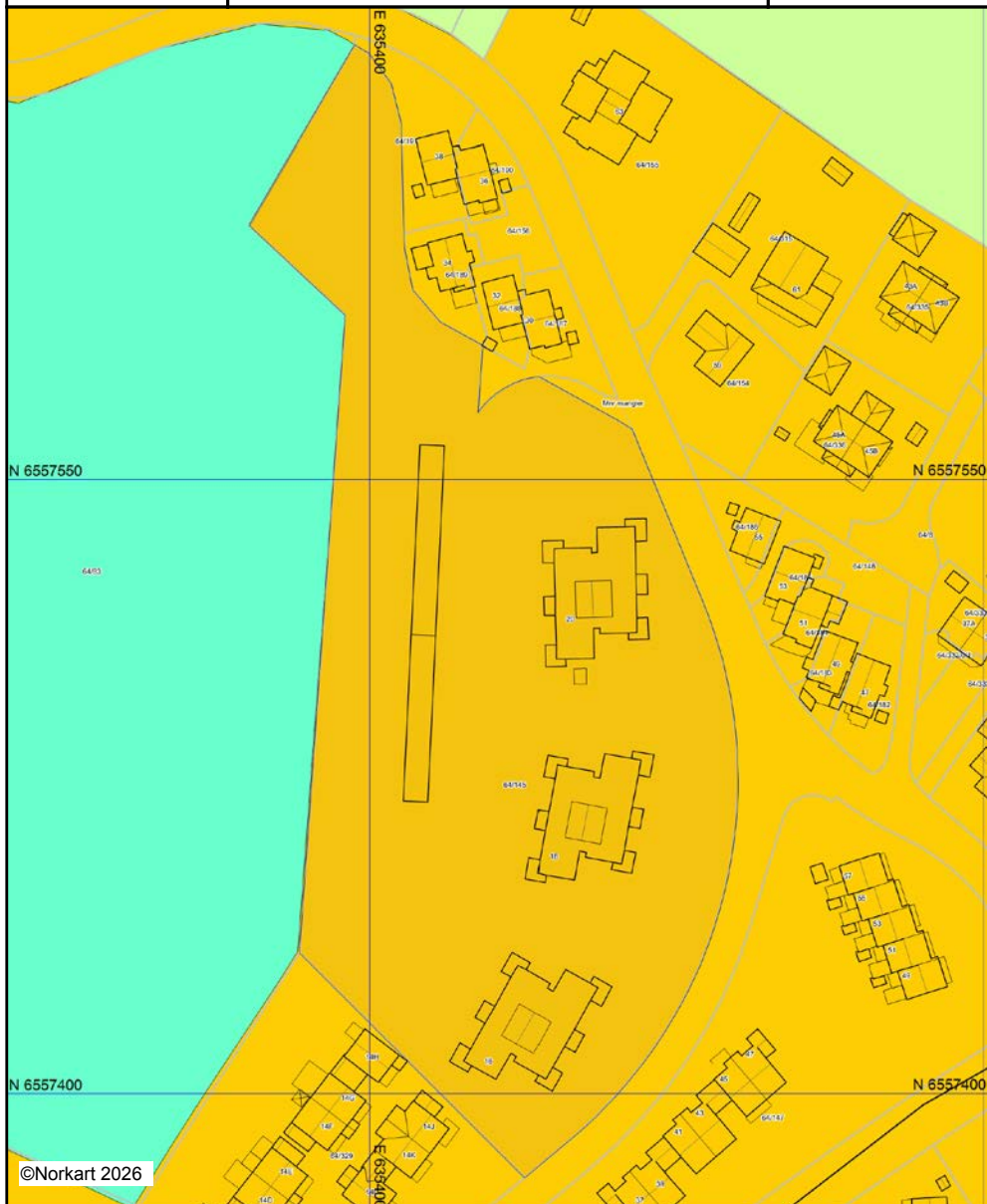
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 64/145  
Adresse: Frøyas vei 16  
Utskriftsdato: 07.05.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32






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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegginggrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygningsmessige anlegg*

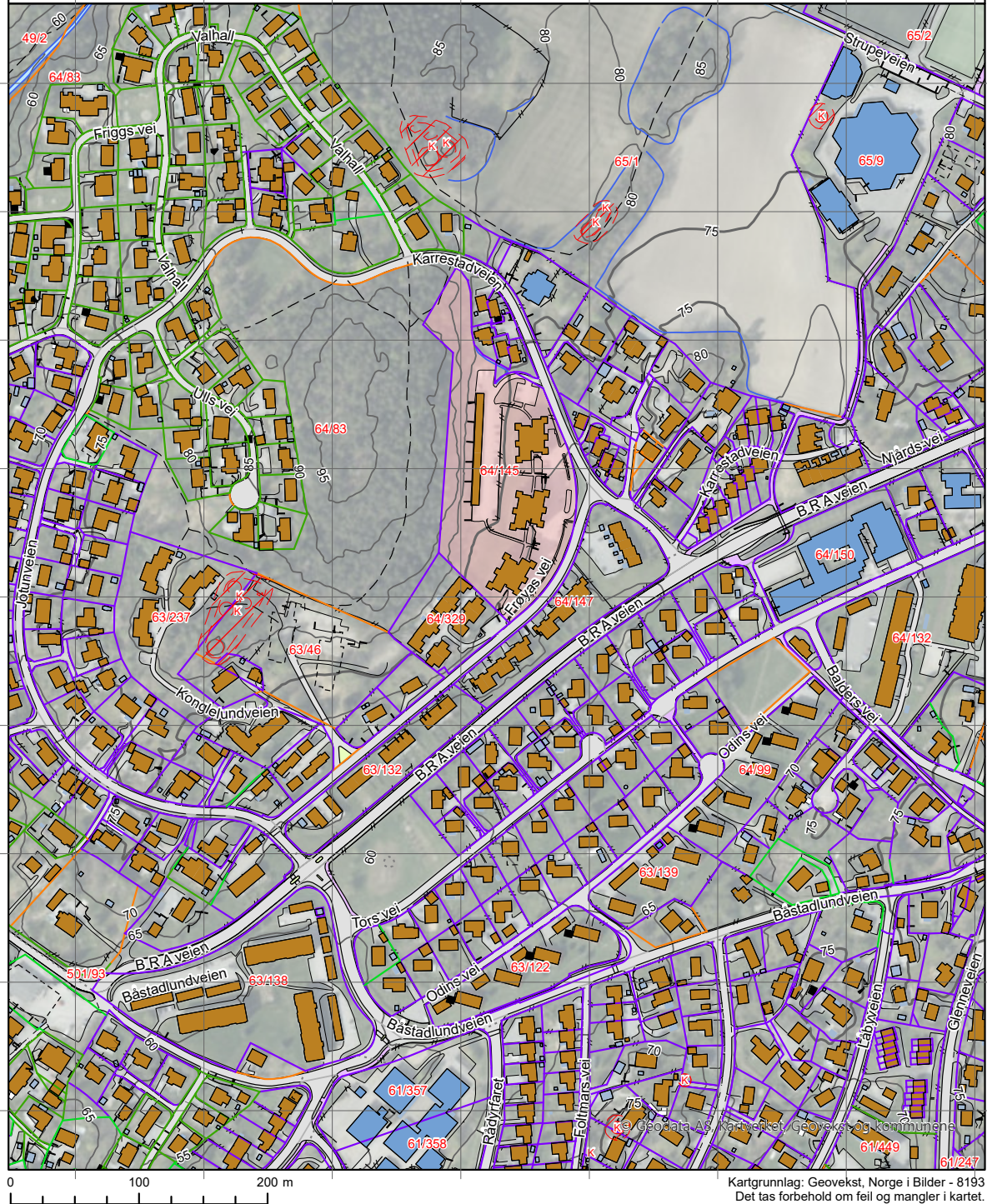
-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

## Eiendomsgrenser

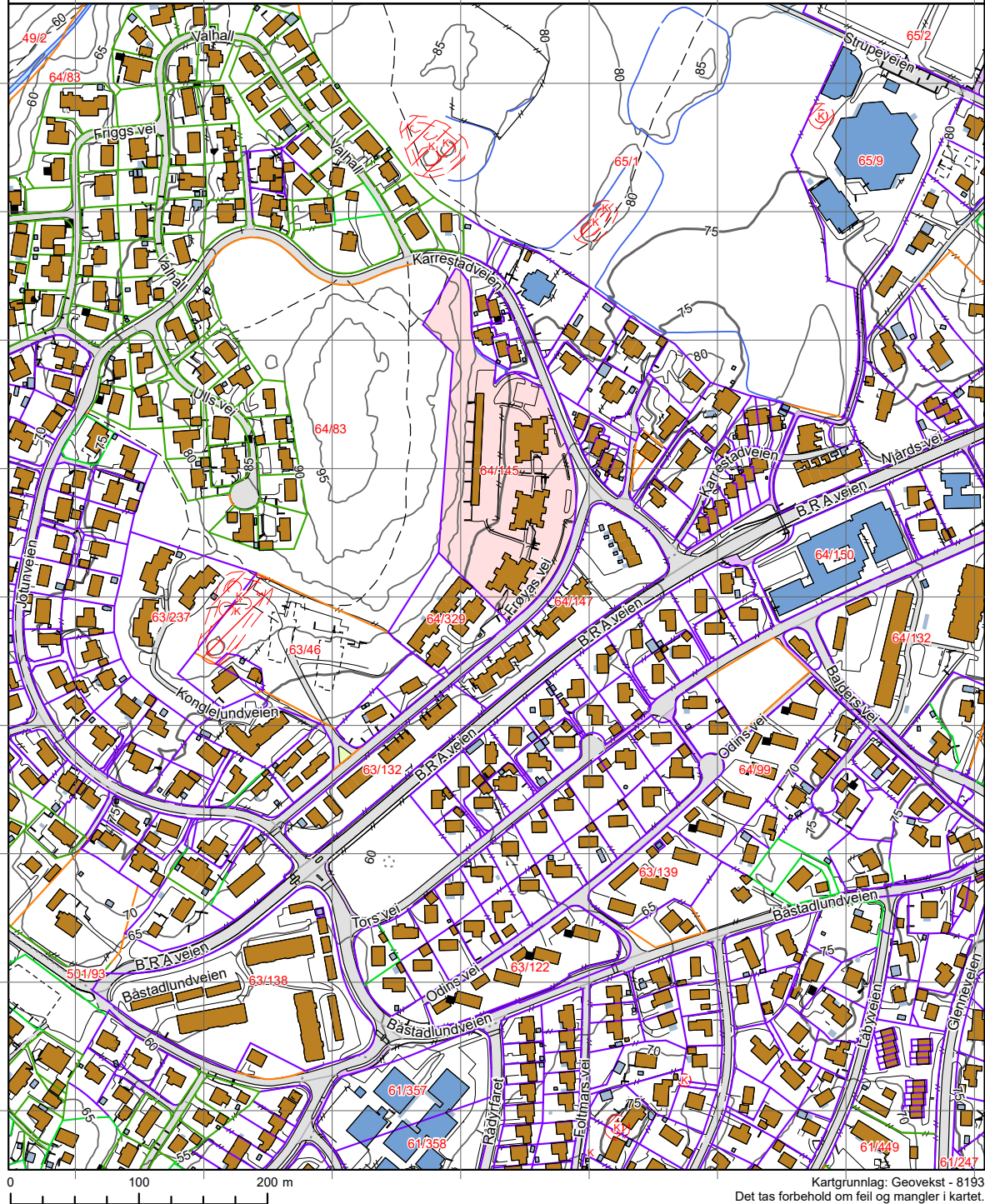
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



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








## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste













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

## Tegnforklaring







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


















### Eiendomsgrenser

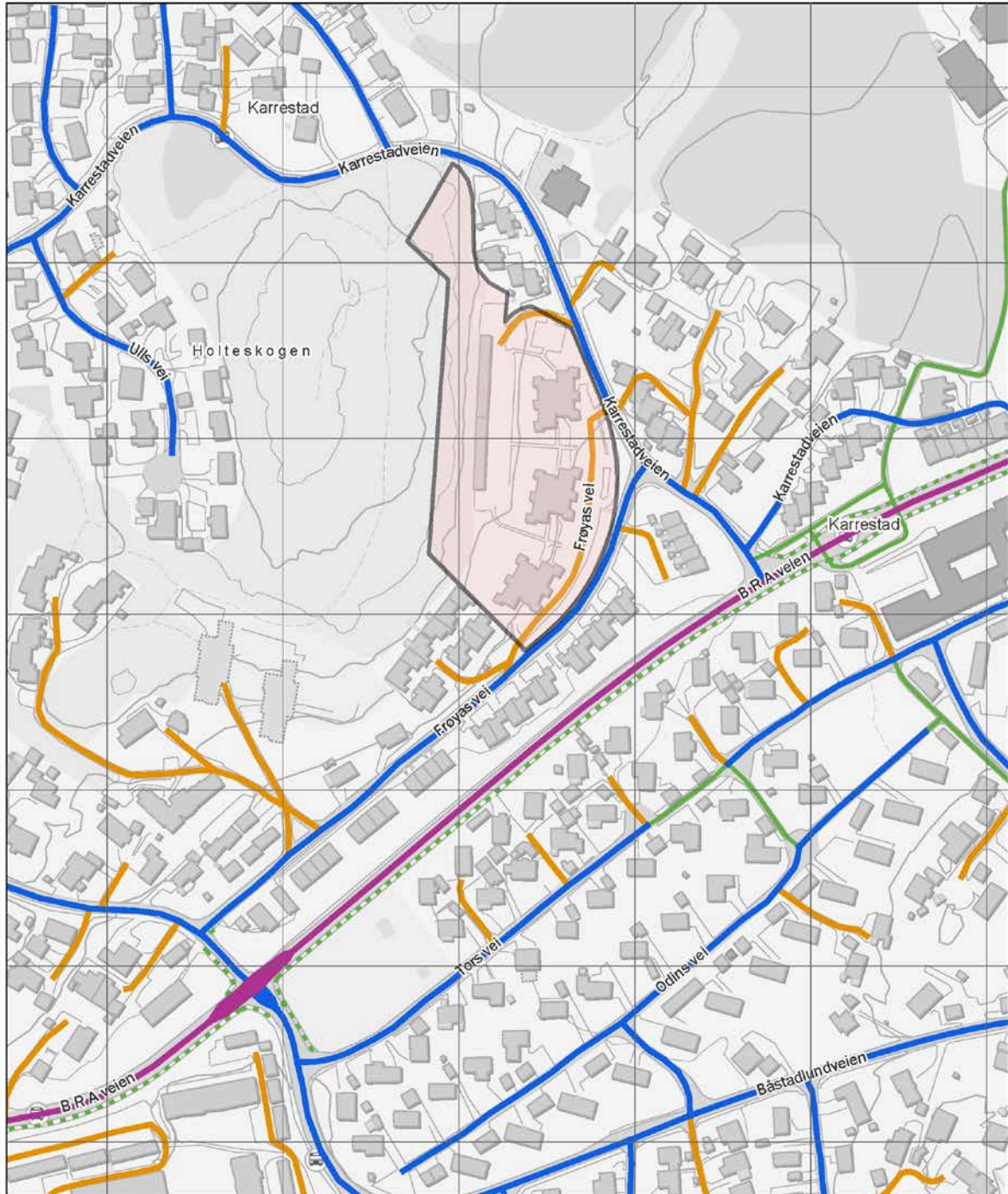
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  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

Arkivboks 10

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Bjørklund I, 1750 Halden.		64/83		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligblokker	5/4-76	10/11-76	461-B/76
Byggherre		Adresse		Tlf.
Halden Boligbyggelag (HABO)		Oscarsgate 11, 1750 Halden		82318
Anmelder		Adresse		Tlf.
Dipl.ing. Egil Steiner Hansen A/S		Gimlevn. 16, 1750 Halden		82416
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Brødr. Glomsrød A/S		Grønland, 1750 Halden		83730

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Ved rørgjennomføringer og rundt inspeksjonsluker i baderom må det tettes ordentlig.
2. Boder uten utluftingsventiler skal ha spalter over og under dørene.
3. Terrenget skal planeres med fall fra husveggen på alle sider.

Arbeidet må være utført innen: **Høsten 1979.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Halden ,28 5-79	FOR BYGNINGSSJEFEN
	Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Steimersen A/S, Oslo. 1-77

Halden, den 04. November 1998

64 / 145

Jan Andersen & sønn  
Laxegt. 1  
1777 Halden

### FERDIGATTEST

SAK NR.:055-B/98  
BYGGESTED/EIENDOM:Frøyasv. 16-18-20, 1782 Halden.  
GNR/BNR:64/145  
TILTAKSHAVER:Borettslaget Bjørklund, v. Albrigt Albrigtsen, Frøysv. 20, 1777 Halden.  
ANSVARLIG SØKER:Jan Andersen & sønn, Laxegt. 1, 1777 Halden.  
TILTAKETS/BYGGETS ART:Nybygg/garasjer.

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

**Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.**

Eventuelle merknader:-

Med hilsen  
  
Asbjørn Montelius  
avd.ing.

Kopi sendt:Tiltakshaver.



## Halden kommune

### Byggesak

Mesterbygg Halden AS  
BRA-veien 85  
1784 HALDEN

Att. Thorgeir Terjeson

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/4183-5	064/0145	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	22.04.2016

### FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 06.04.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

#### Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Vidars vei 18, 1781 HALDEN	064	0145		

#### Tiltakets art

Utvidelse av garasjeanlegg, Riving av to frittstående garasjer.

Vedtaket fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 21.08.2015, vedtaksnr: 2015/183.

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

#### Klageadgang:

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent av*

Stine Lerhol  
fagleder

Sven-Tore Vatvedt  
byggesaksbehandler

**Postadresse:**  
Postboks 150, 1751 Halden  
**E-post:**  
postmottak@halden.kommune.no

**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

**Telefon:**  
69 17 45 00  
**Telefaks:**  
69 18 00 58

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**



## Halden kommune

### Byggesak

INGENIØRFIRMA KNOBEL AS  
Hofgårdløkkveien 6  
1777 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:  
2018/3729-5 064/0145 Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21 23.08.2019

---

### FERDIGATTEST

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 16.08.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for rehabilitering av alle bade-, toalett- og vaskerom for 3 boligblokker, utskifting av samtlige rør for forbruksvann, avløpstammer og bunnledninger.**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Frøyas vei 16-20, 1784 HALDEN	064	0145		

Vedtaket fattet av bygningsmyndigheten, dato: 31.07.2018, vedtaksnr: 2018/188.

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

#### Klageadgang

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

#### Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Bernt-Henrik Hansen  
Enhetsleder- Plan og Miljø

Sven-Tore Vatvedt  
byggesaksbehandler

---

**Postadresse:**  
Postboks 150, 1751 Halden  
**E-post:**  
postmottak@halden.kommune.no

**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

**Telefon:**  
69 17 45 00  
**Telefaks:**  
69 18 00 58

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**



**Halden kommune**  
Byggesak

TAKSTFAG AS  
Iddeveien 44C  
1769 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:  
2019/1222-4 064/0145 Martine Hakelund Hansen, 47 47 61 21 28.10.2019

---

**FERDIGATTEST**

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 22.10.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for opparbeidelse av ny parkeringsplass**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Frøyas vei 16-20, 1782 HALDEN	064	0145		

Vedtaket fattet av bygningsmyndigheten, dato:21.02.2019, vedtaksnummer: 2019/72.

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

**Klageadgang**

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

**Med hilsen**

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede  
fagleder Byggesak

Martine Hakelund Hansen  
saksbehandler

Kopi til:

---

**Postadresse:**  
Postboks 150, 1751 Halden  
**E-post:**  
postmottak@halden.kommune.no

**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

**Telefon:**  
69 17 45 00  
**Telefaks:**  
69 18 00 58

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**



**Halden kommune**  
Byggesak

TAKSTFAG AS  
Iddeveien 44C  
1769 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:  
2018/4390-9 064/0145 Willy Elders, 47 47 61 21 15.11.2019

---

**FERDIGATTEST**

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 22.10.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for etablering av nytt returpunkt for avfallshåndtering**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Frøyas vei 16-20, 1782 HALDEN	064	0145		

Vedtaket fattet av bygningsmyndigheten, dato: 12.10.2018, vedtaksnr: 2018/298.

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

**Klageadgang**

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede  
fagleder Byggesak

Willy Elders  
avdelingsingeniør

Kopi til:  
Mona Bech  
Mona Øraas  
Per Olaussen

Økonomi og plan  
Geodata  
Renovasjon

---

Postadresse:  
Postboks 150, 1751 Halden  
E-post:  
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:  
Storgt. 7  
Internett:  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

Telefon:  
69 17 45 00  
Telefaks:  
69 18 00 58

Bank:  
5315.05.15218  
Org.nr:



**HALDEN**  
KOMMUNE

OTIS AS  
Postboks 6419 Etterstad  
0605 OSLO

Deres referanse:

Vår referanse:  
2020/7830 - 9

Saksbehandler:  
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:  
18.12.2020

## Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 16.12.2020 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for utskifting av personheiser i tre ulike boligbygg med adressene Frøyas vei 16, 18 og 20. Tiltaket medfører ingen endring av BYA eller BRA.**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Frøyas Vei 16, 18 og 20, 1782 HALDEN	64	145		

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 17.4.2020, vedtaksnr: 2020/150.

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

### Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur  
juridisk rådgiver  
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede*  
*fagleder Byggesak*



**Postadresse**

Halden kommune  
Postboks 150, 1751 Halden

**Besøksadresse**

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



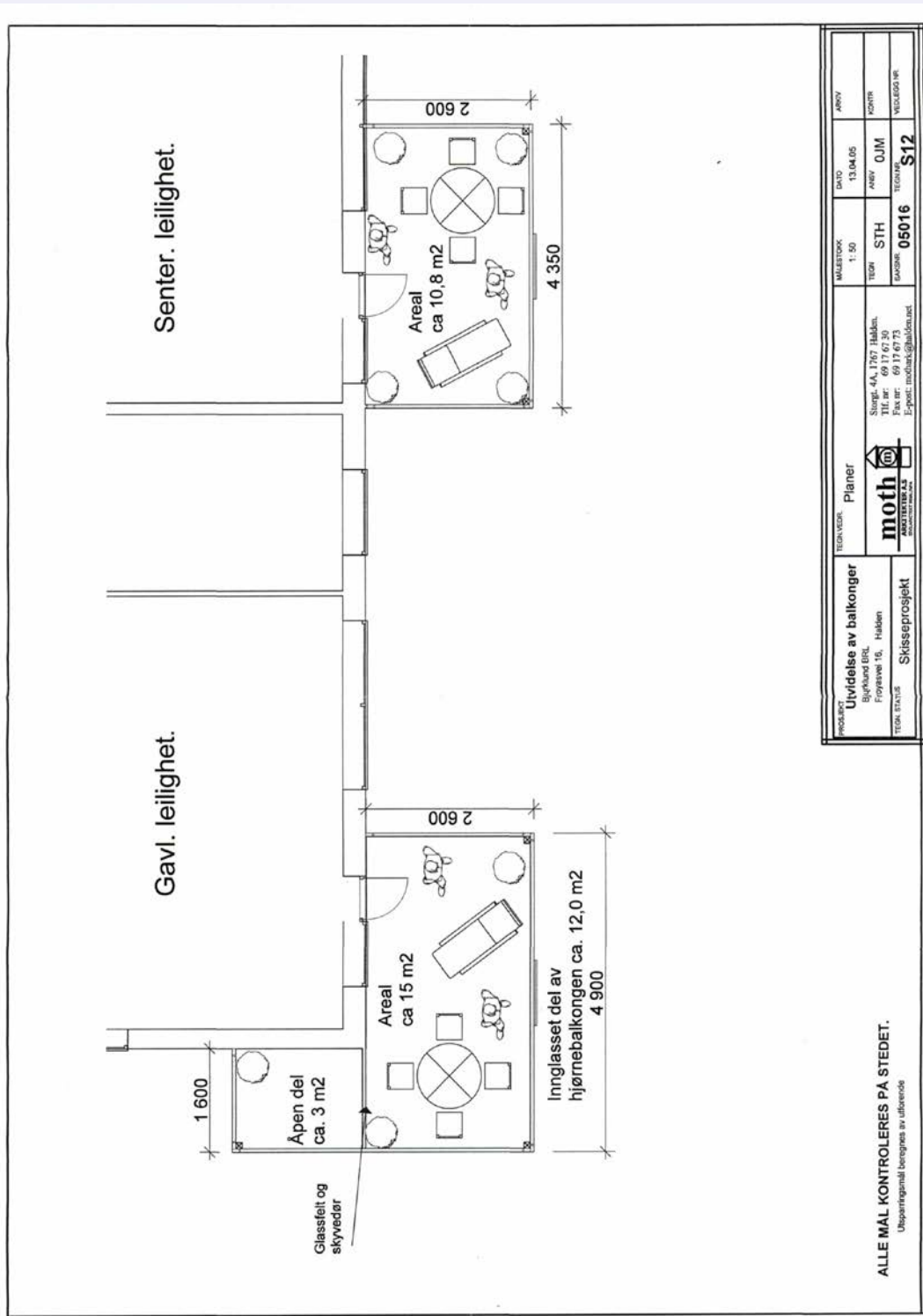
[Postmottak@halden.kommune.no](mailto:Postmottak@halden.kommune.no)

**Bank**

5315.05.15218

**Org.nr.**

959 159 092

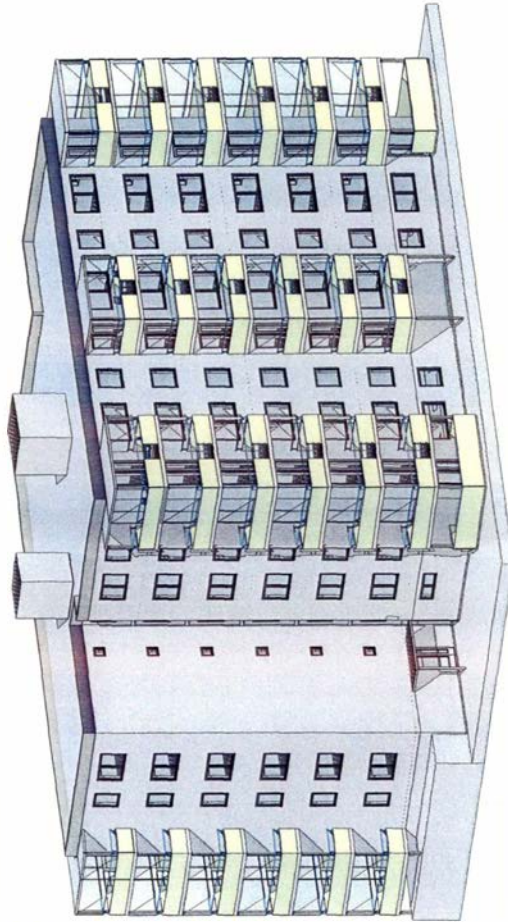


DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

**ALLE MÅL KONTROLERES PÅ STEDET.**  
 Uanspartingstall beregnes av utførende

<b>PRODUKT</b> Utvidelse av balkonger Byghand BRL, Halden Froyavei 15, Halden TIDEL STATUS Skisseprosjekt		<b>TEGN VEDR.</b> Planer  MOHNS ARCHITECTS AS		<b>MAJLETTOR</b> 1:50 STH 05016		<b>DATE</b> 13.04.05		<b>ARKIV</b> MONTH VOLUME 01	
Skisse 44, 1707 Halden. Tlf. nr. 69 17 67 30 Fax nr. 69 17 67 73 E-post: modus@jalil.no		<b>TEGN</b> STH		<b>ARKIV</b> OJM		<b>DATE</b> 13.04.05		<b>ARKIV</b> MONTH VOLUME 01	
		<b>SKISSE</b> 05016		<b>TEGNING</b> 05016		<b>DATE</b> 13.04.05		<b>ARKIV</b> MONTH VOLUME 01	
				<b>PRIS</b> \$12					

# BJØRKLUND BORETTSLAG



IDESKISSE TIL UTVIDELSE AV BALKONGER  
FRØYASVEI 16, 18 OG 20

PROSJEKT		TEKNIKER		MALESTOKK		DATO		ANNOT	
Utvidelse av balkonger		Utvidelse av balkonger		TIDEN		TILDRAG		KOMTE	
Byggsak nr. Halden		Sjogt. 4A, 1767 Halden		TIDEN		ANNT		OJM	
Prosjekt nr. 16, Halden		TIL nr. 69 17 67 30		STH		ANNT		OJM	
TIDEN 8/2018		Fax nr. 69 17 67 73		SANKER		TEKNIKER		VEDLØS MR	
Skisseprosjekt		E-post: mothark@halden.net						S01A	
moth		moth							
ARKITEKTER AS		ARKITEKTER AS							
Halden		Halden							

ALLE MÅL KONTROLERES PÅ STEDET.  
Uoppnådd måling berregnes av utførende

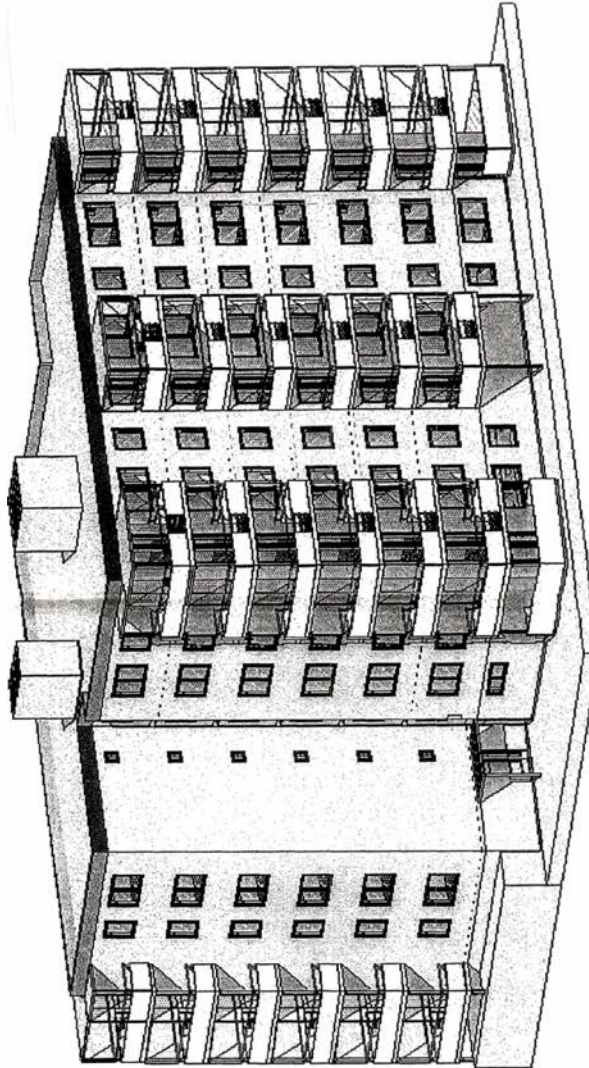
DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

143-06a

E-1

16.05.2006


# BJØRKLUND BORETTSLAG

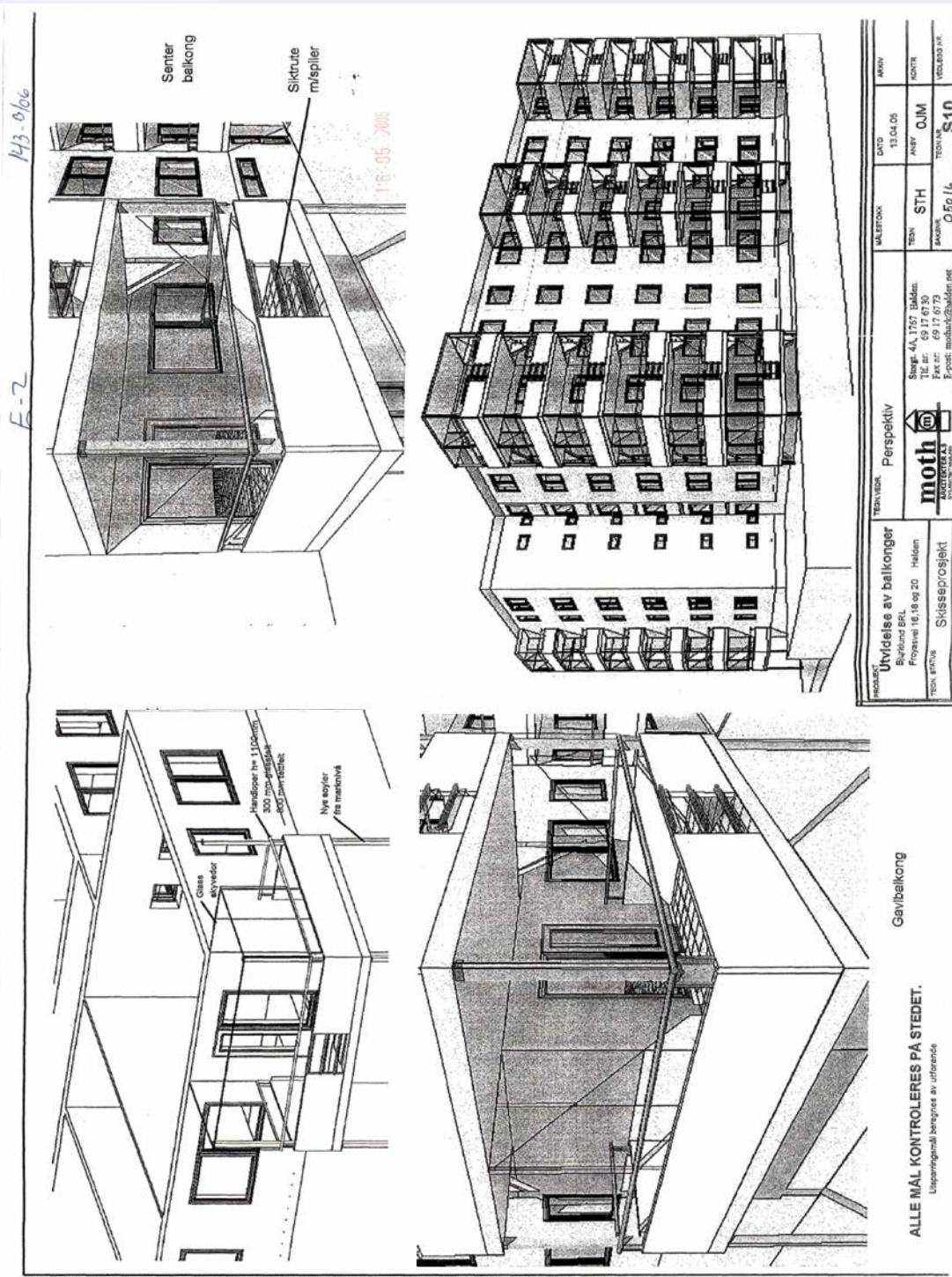


IDESKISSE TIL UTVIDELSE AV BALKONGER  
FRØYASVEI 16, 18 OG 20

**ALLE MÅL KONTROLERES PÅ STEDET.**  
*Utspøringsmål beregnes av utfrøende*

DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

PROSJEKT <b>Utvidelse av balkonger</b> Bjørklund BRL Frøyasvei 16, Håsen Telemark		TEAMA/TEOR  ARKITEKTER AS HÅSEN		STORGT. 4A, 1757 Hådem. Tlf nr: 0377 40 00 Faks nr: 0377 40 01 E-post: mothark@ulda.no		MALETTID TEOR STH SAKSINN	DATO 12.04.05 ANSV QJM TEORINN S01A	ARKIV KONTR REVISJON
---	--	--	--	---	--	------------------------------------	--	----------------------------

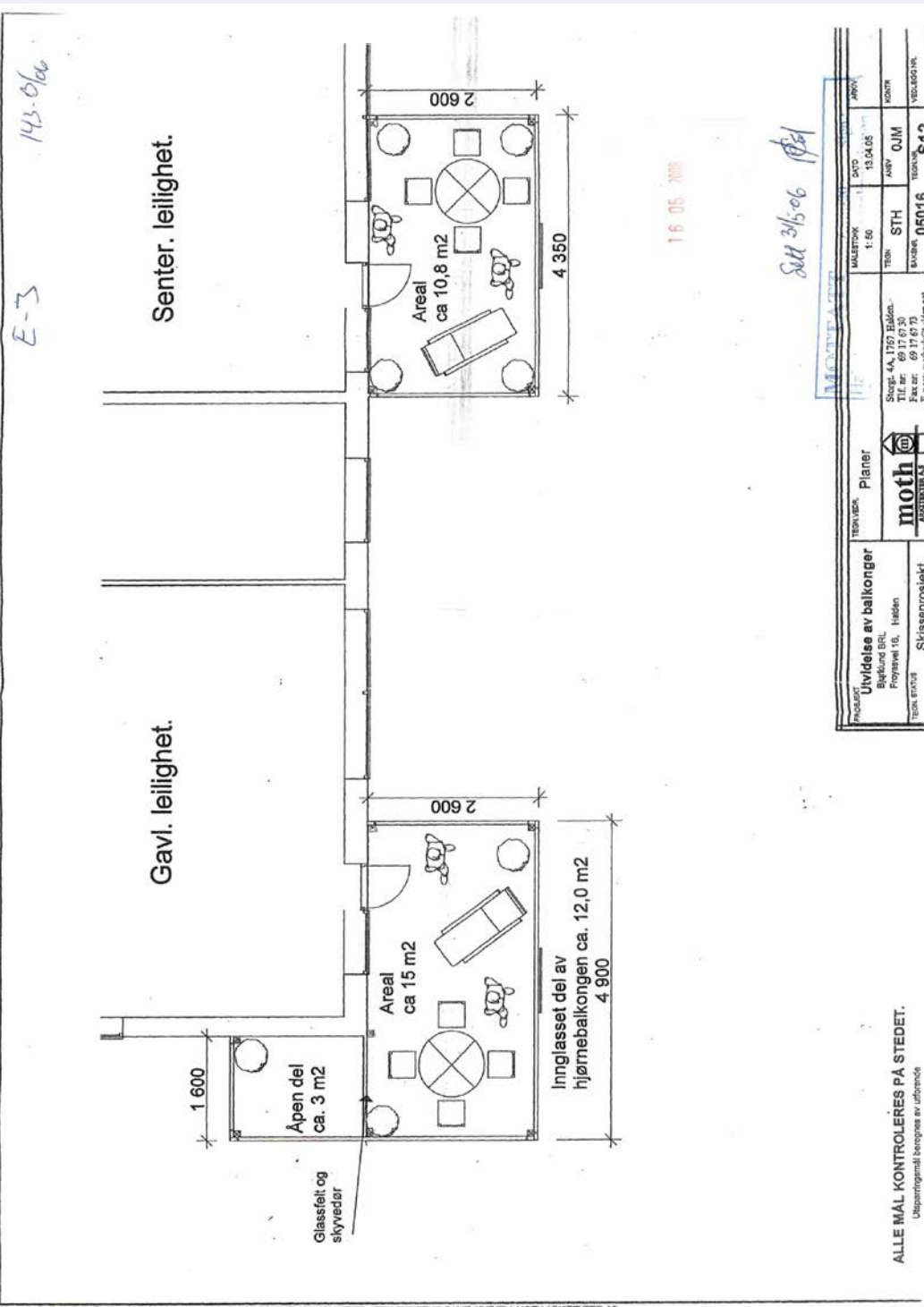


DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

PROSJEKT	Utvikelse av balkonger	TEMA/VEK	Perspektiv	MALETTID	13.04.05	DRY
	Bjerkland BRL			TEK	STH	KONT
	Froyavei 16.18 og 20 Hålsan			DRY	QJM	VELBODYK
TEMA KONT	Skisseprosjekt			DRY	05/06	TEMA/VEK \$10
Skrup. 4A, 1757 Blddm. Tel nr. 69 17 07 20 Fax nr. 69 17 07 20 E-post: mothark@halden.net						

Gev/balkong

ALLE MÅL KONTROLERES PÅ STEDET.  
 Utgangsmåll begrenses av utforming



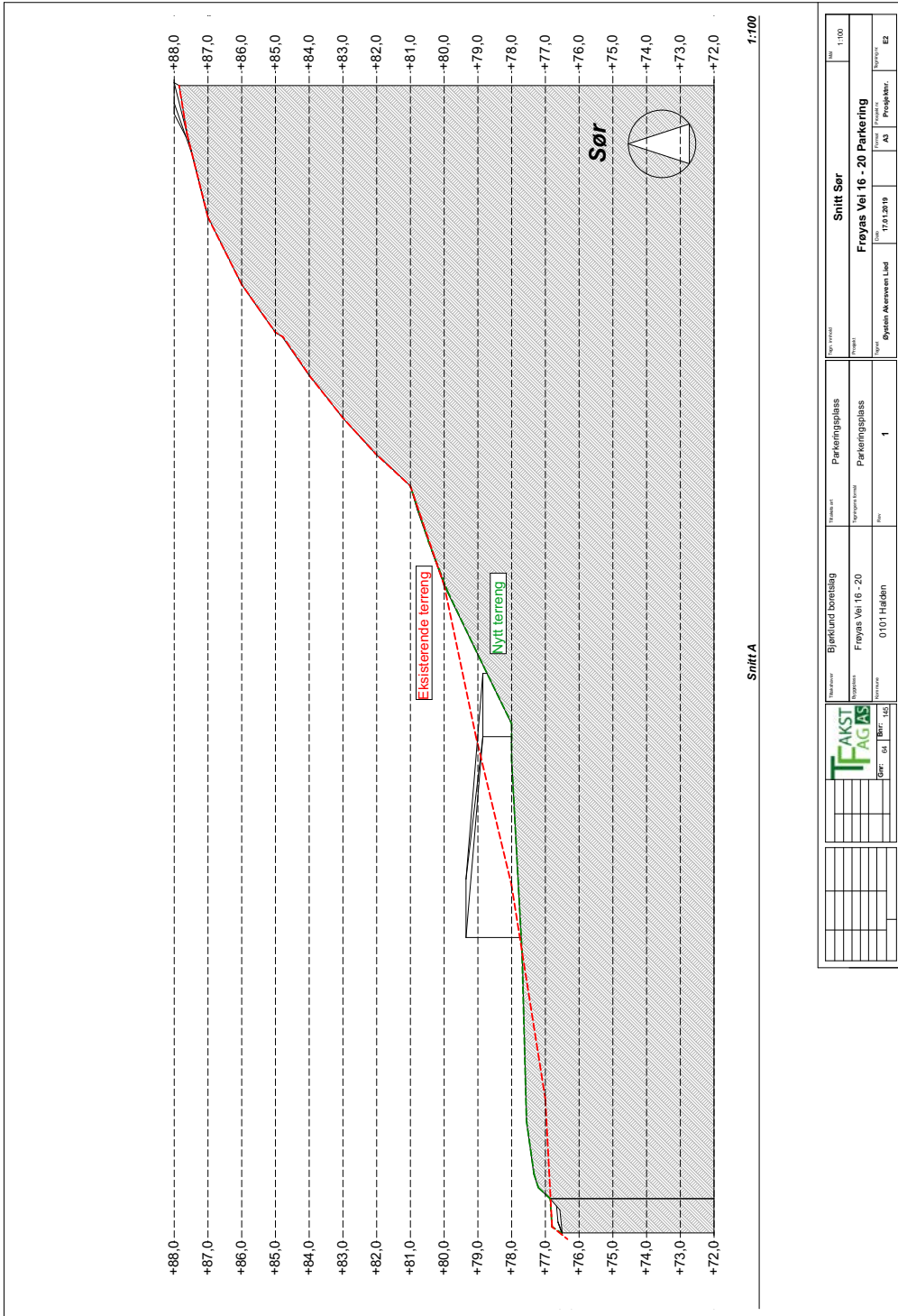
DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

16.05.2006

Selt 3/5-06

Prosjekt		TEKNIKK		DATO		ARKIV	
Utvidelse av balkonger		Planer		1:50		13.04.05	
Bygningens navn		TEK. nr.		STH		ANBY	
Prosjekt nr.		Til. nr.		05016		OJM	
Skisseprosjekt		Fax nr.		05016		TEK. nr.	
		E-post: <a href="mailto:mothark@mothark.no">mothark@mothark.no</a>		Saksnr.		VOLVOG NR.	
				Saksnr.		S12	

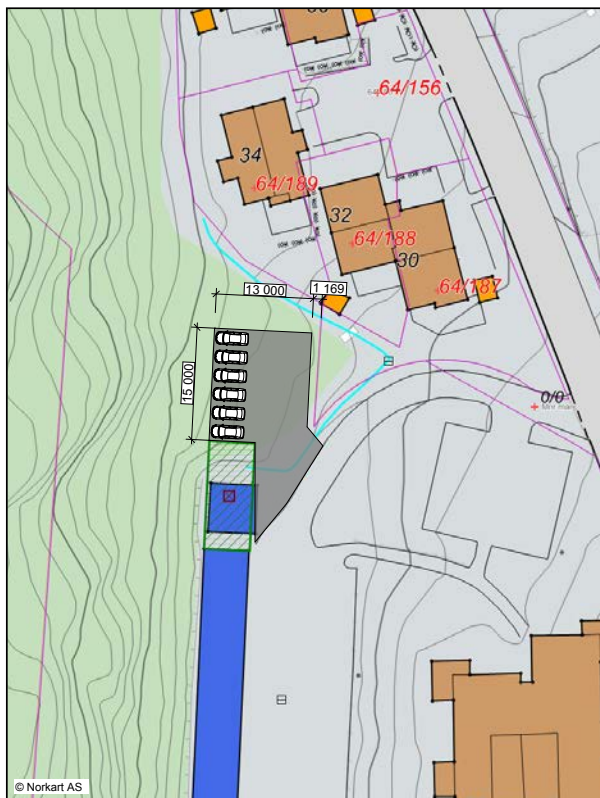
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.  
Utsparingsmålt beregnes av utformet





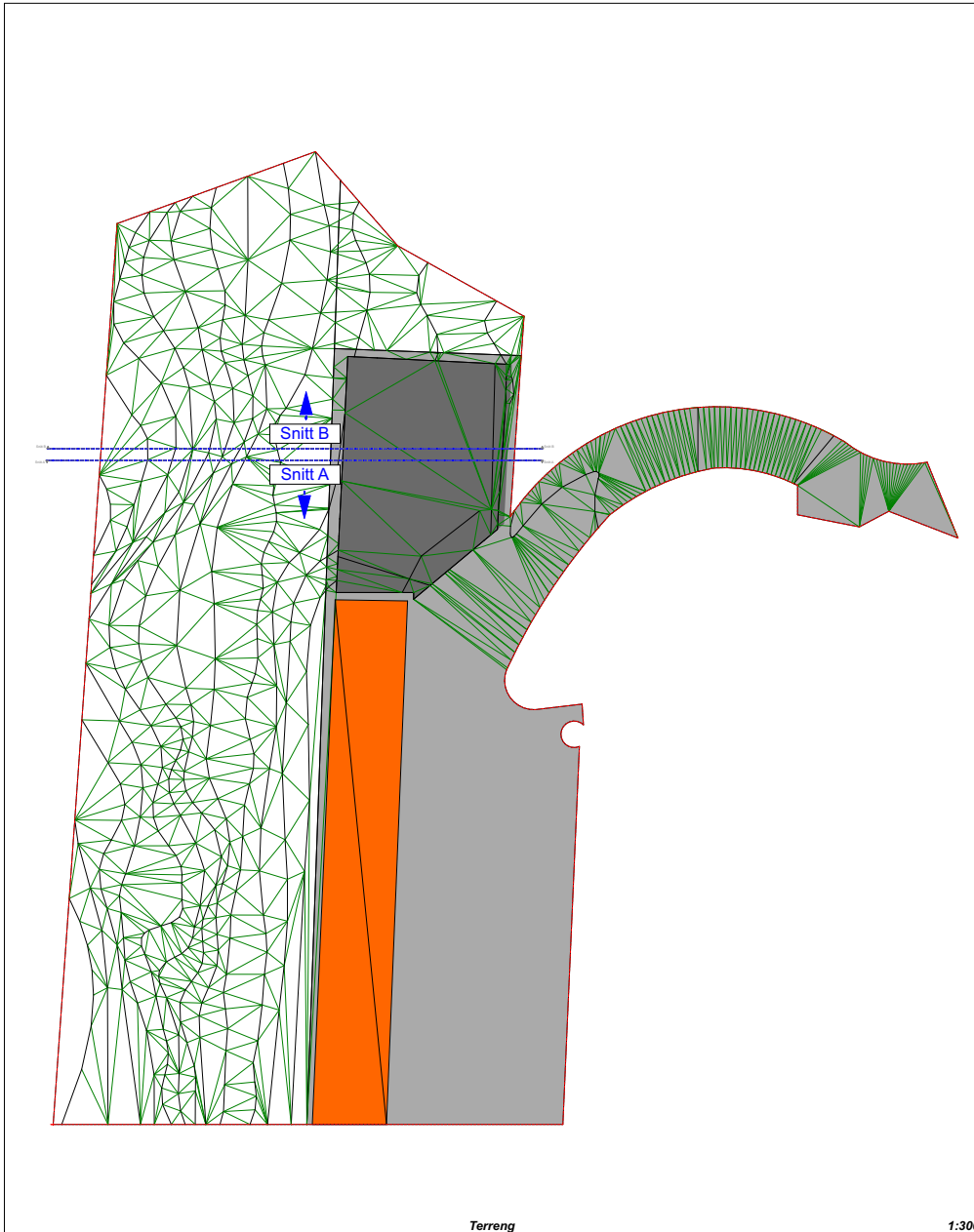
1:500


12.12.2018

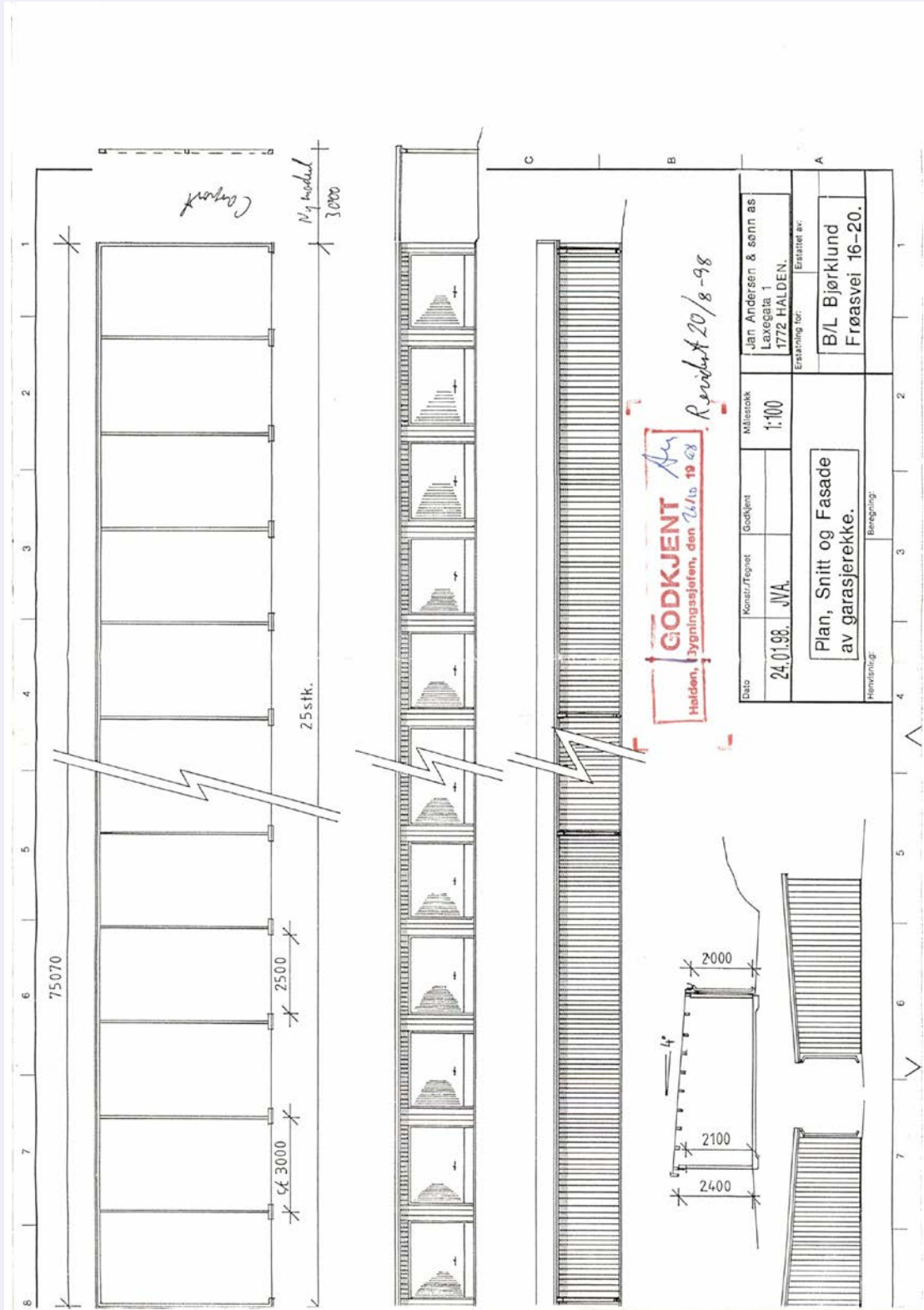


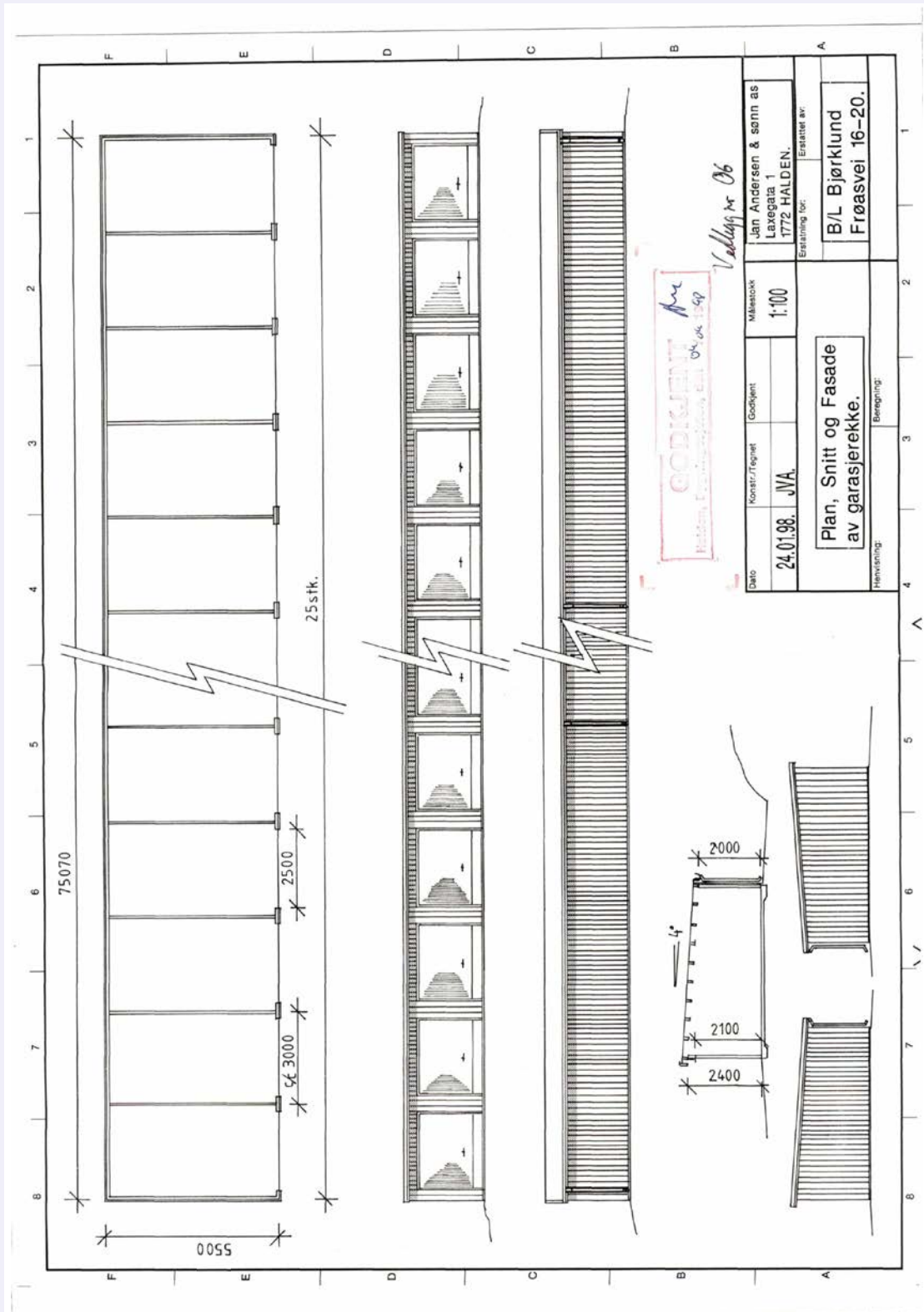
© Norkart AS  
 Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig

		Bjerkhund borettslag		Parkeringsplass		Situasjonsplan		Måst 1:500	
		Froyas Vei 16 - 20		Parkeringsplass		Froyas Vei 16 - 20 Parkering			
Gnr: 60 Bnr: 145		0101 Halden		Rev: 1		Øystein Akerstveit Lied		17.01.2019	
						A3		Prosjekt nr. D1	



		Skisse av: <b>Bjerklund boretslag</b> Prosjekt: <b>Froyas Vei 16 - 20</b> Adresse: <b>0101 Halden</b>	Tittelen er: <b>Parkeringsplass</b> Tegningsformål: <b>Parkeringsplass</b> Rev: <b>1</b>	Tegningstype: <b>Plantegninger</b> Prosjekt: <b>Froyas Vei 16 - 20 Parkering</b> Tegnet av: <b>Øystein Akersveen Lied</b> Dato: <b>17.01.2019</b> Skala: <b>A3</b> Prosjekt nr.: <b>Prosjekt nr.</b> Tegning nr.: <b>E1</b>	Målestokk: <b>1:300</b>
---	--	---	--	---	-------------------------

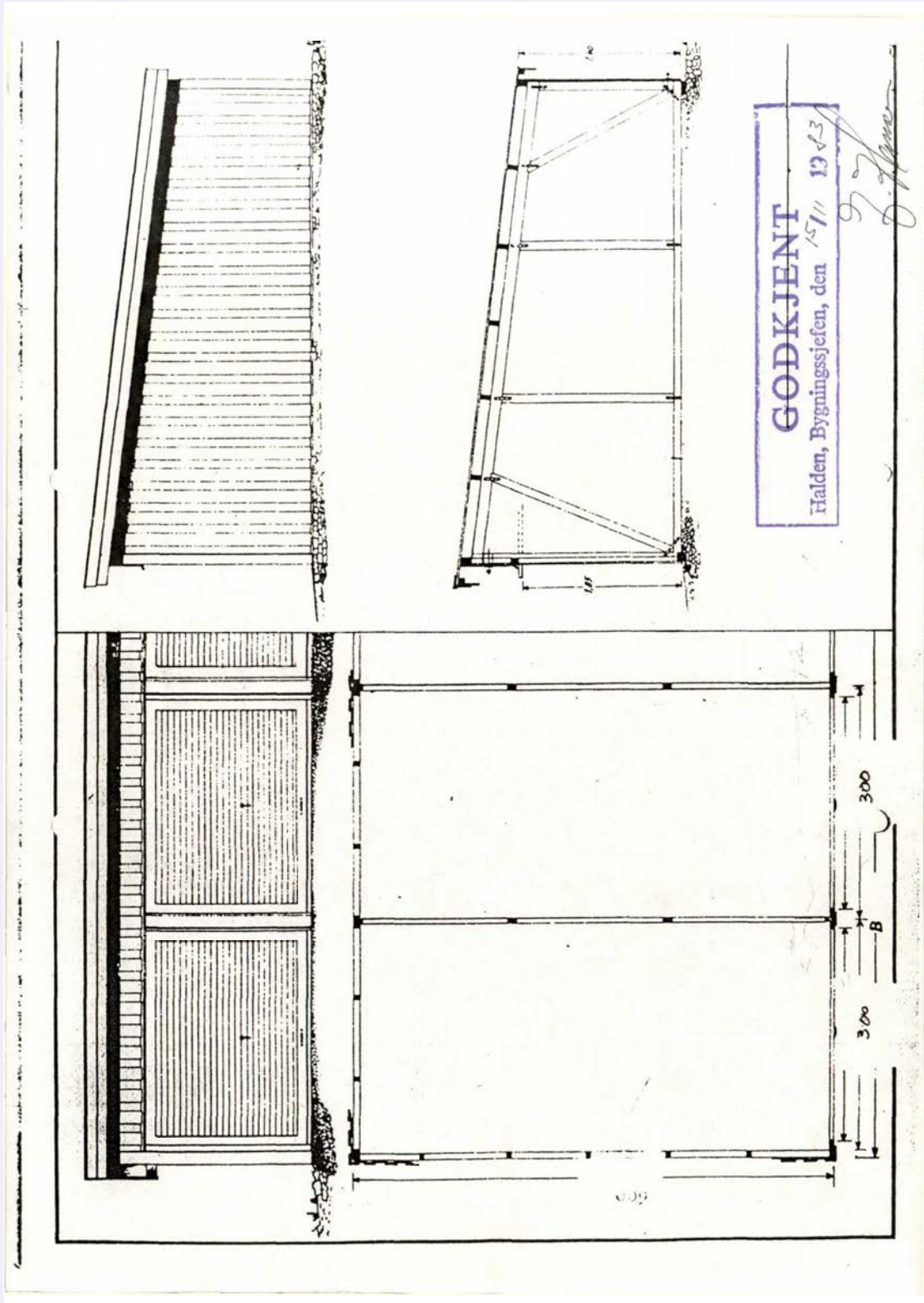





GODKJENT  
 06.06.1998

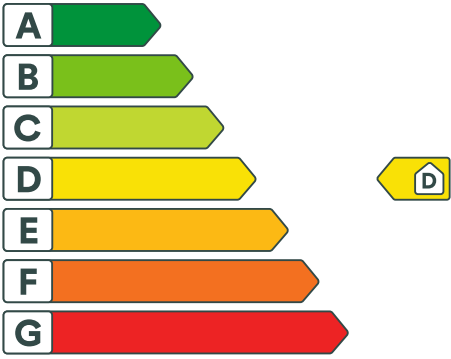
Vedlegg nr 06


Dato	24.01.98	Konstr./Tegnet	JVA.	Godkjent		Målestokk	1:100	Utarbeidet av	Jan Andersen & sønn as Lavegata 1 1772 HALDEN.
Referanse								Ersatter av	B/L Bjørklund Frøasvei 16-20.
Plan, Snitt og Fasade av garasjerekke.								Beregning	





Adresse <b>Frøyas vei 16, 1782 HALDEN</b>	
Dato for energimerking <b>27.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-303015</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>145035252</b>
Gårdsnummer <b>64</b>	Bruksnummer <b>145</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0401</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>1978</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>85,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>81,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**160,80 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>162,50 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>13 162 kWh</b>
---	---



## Frøyas vei 16, 1782 HALDEN



### Detaljering

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>	



## Frøyas vei 16, 1782 HALDEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

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

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

##### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 tilsvarende 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 14: 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 15: 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 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er styrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



### 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>



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HALDEN  
V/IDA NORDAHL PETERSEN  
WIELS Plass 2  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 5380210255  
Vår referanse: 2650061/16854893  
Bestilling: C3 2021-10-05 (4) 29

Dato  
05.10.2021

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2560	2	13.5.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3001 HALDEN	64	145	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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

# AVTALE

TINGLYST

13 MAI 2004

HALDEN TINGRETT  
DAGSOKNR.: 2560

Mellom

**Eiere av gnr/bnr 64/8 Kai Henning Melberg og Dyril Melberg,  
Karrestadveien 39 og  
eiere av gnr/bnr 64/145, Bjørklund Borettslag, Frøyas vei 16-20**

Følgende avtale er inngått:

Eierne av gnr/bnr 64/8 har søkt om å legge vann/spillvann/kloakk som berører gnr/bnr 64/145. Eierne av gnr/bnr 64/8 har med denne avtalen rett til å utbedre ledninger for vann/spillvann/kloakk dersom vedlikehold er nødvendig.

Ved vedlikehold av ledningene skal eierne av gnr/bnr 64/8 sørge for at terrenget settes tilbake i sin opprinnelige tilstand.

Denne avtalen er skrevet i 3 – tre – eksemplarer. Ett eksemplar til hver av partene og ett eksemplar til tinglysning. Gebyr for tinglysning bekostes av eiere av gnr/bnr 64/8.

Halden den 11. mai 2004

*Kaile Tømte*  
gnr/bnr 64/145 styreleder

*Steinar Taraldsen*  
gnr/bnr 64/145 nestleder

**BJØRKLUND BORETTSLAG**  
Frøyas vei 16-18-20  
1782 Halden

*Kai H*  
gnr/bnr 64/8

*Dyril Melberg*

*Anne-Kari Melberg*

*Frode Melberg*



Doknr: 2560 Tinglyst: 13.05.2004 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes

*Wtr*

EIENDOMSMEGLER 1 HALDEN  
VIIDA NORDAHL PETERSEN  
WIELS PLASS 2  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 5380210255  
Vår referanse: 2650063/16854903  
Bestilling: C3 2021-10-05 (4) 31

Dato  
05.10.2021

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1602	2	23.4.1991	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3001 HALDEN	64	145	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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

Kommune	HALDEN
---------	--------

<b>MÅLEBREV</b>	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
J.nr.	85.204
Målebrev nr.	90.202
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	04.10.1985

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	64	187	
Bruksnavn/adresse			
Karrestadveien 30			
Areal	514.1		

Dagbokstempel
<b>TINGLYST</b>
23 APR. 1991
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: <u>1602</u>


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

Dato for forretningen	15. oktober 1987
Rekvirent	Sverre Caspersen A/S p.v.a. Kreditkassen
Bestyrer	Knut Rolf Nilsen
Forretning	Kart- og delingsforretning m/grensejustering over en parsell av gnr.64 bnr.156 i Halden. Et areal "A"= 94,7 kvm er overført fra gnr.64 bnr.145 til gnr.64 bnr.187, og et areal "B"= 77,4 kvm er overført fra gnr.64 bnr.187 til gnr.64 bnr.145.  Koordinatsystem: NGO 1952 akse III

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	4. 4. 91	<i>H. Stoddie</i> Oppm.sjef	<i>Knut Rolf Nilsen</i> Bestyrer

Tinglysing

Dagbokstempel	T
 Doknr: 1602 Tinglyst: 23.04.1991 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

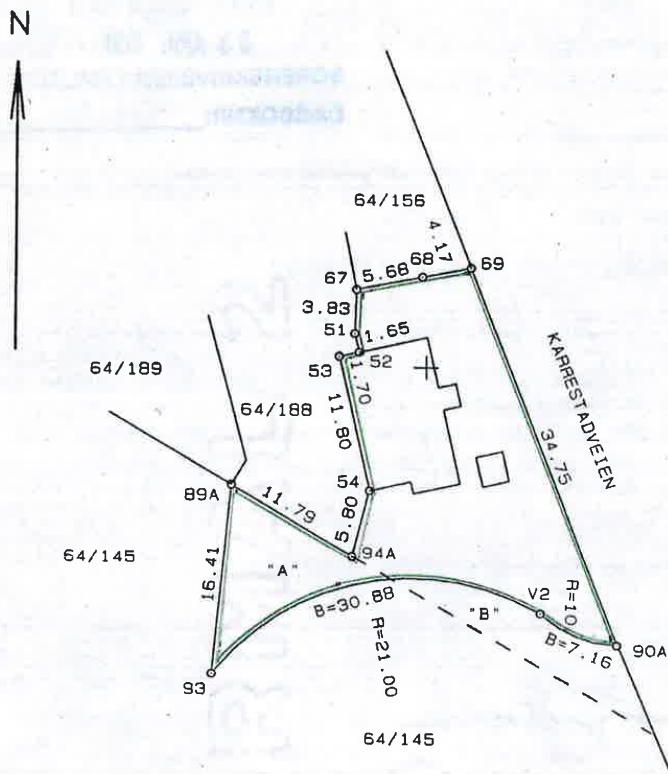
Påtegninger (rettelser o.l.)

<p>Midl. forretning over denne eiendom, tinglyst 11.11.1985, utgår, og erstattes av dette målebrev</p> <div style="text-align: right;">  <p>Rett kopi bekreftes <i>WJN</i> 77/91</p> </div>
--

Gnr.	64	Bnr.	187	Festnr.	
Representasjonspunkt					
X	126591	Y	37149	Z	
Kartblad			x	Landsnett	
Målestokk			Areal		
1: 500			514.1		

### MÅLEBREVKART

J.nr.	85.204
Målebrev nr.	90.202



AREAL "A" = 94,7 KVM

AREAL "B" = 77,4 KVM

Y=37150

X=126550 +

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
67	GODKJENT JORDMERKE	126606.72	37144.07		
68	GODKJENT JORDMERKE	126607.84	37149.64	5.68	
69	TEORETISK PUNKT	126608.66	37153.73	4.17	
90A	VEIKANT	126576.25	37166.26	34.75	
V2	VEIKANT	126578.90	37159.77	7.16	10.00
93	GODKJENT JORDMERKE	126573.45	37132.13	30.88	-21.00
89A	GODKJENT JORDMERKE	126589.78	37133.68	16.41	
94A	TEORETISK PUNKT	126583.77	37143.82	11.79	
54	HUSHJØRNE	126589.99	37145.26	5.80	
53	HUSHJØRNE	126600.91	37142.67	11.80	
52	HUSHJØRNE	126601.28	37144.32	1.70	
51	HUSHJØRNE	126602.89	37143.96	1.65	
				3.83	



# FRØYAS VEI 16

## Nabolaget Karrestad - vurdert av 52 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Bjørklund</b> Linje 34	<b>2 min</b> 0.2 km
<b>Halden stasjon</b> Linje RE20	<b>8 min</b> 3.5 km

### SKOLER

<b>Låby skole (1-7 kl.)</b> 270 elever, 13 klasser	<b>8 min</b> 0.6 km
<b>Hjortsberg skole (1-7 kl.)</b> 391 elever, 19 klasser	<b>16 min</b> 1.4 km
<b>Os skole (1-7 kl.)</b> 230 elever, 14 klasser	<b>5 min</b> 2.4 km
<b>Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 344 elever, 14 klasser	<b>9 min</b> 0.8 km
<b>Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 335 elever, 15 klasser	<b>24 min</b> 1.9 km
<b>Halden vgs - avd. Porsnes</b> 1200 elever, 61 klasser	<b>6 min</b> 2.7 km
<b>Halden vgs - avd. Risum</b> 400 elever	<b>10 min</b> 5.4 km

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Kople Coop Extra Halden</b>	<b>10 min</b>
<b>Elisenberg Elektro</b>	<b>11 min</b>



### OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



### KVALITET PÅ SKOLENE

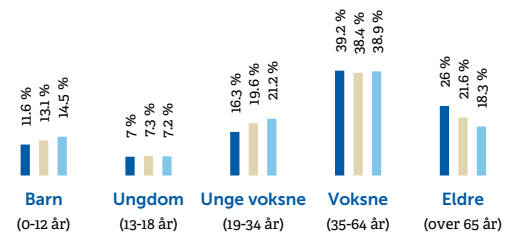
Veldig bra 86/100



### NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

### ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Karrestad	1186	566
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

### BARNEHAGER

<b>Karrestad barnehage (1-5 år)</b> 42 barn	<b>6 min</b> 0.5 km
<b>Spretten idrettsbarnehage (0-5 år)</b> 50 barn	<b>10 min</b> 0.9 km
<b>Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år)</b> 32 barn	<b>15 min</b> 1.3 km



### DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Braveien</b> Post i butikk, PostNord	<b>10 min</b> 0.9 km
<b>Spar Halden</b>	<b>11 min</b>



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. Buss

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 92/100

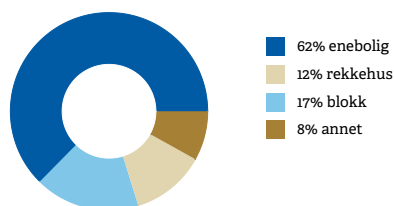
 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 92/100

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 89/100

## SPORT

-  **Karrestad - ballplass, gress** **6 min**   
Ballspill 0.5 km
-  **Låby skole** **7 min**   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  **Spensst Halden avd. Brødløs** **12 min** 
-  **SKY Fitness Halden** **6 min** 

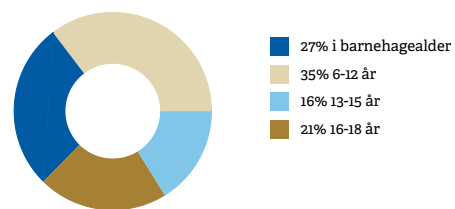
## BOLIGMASSE



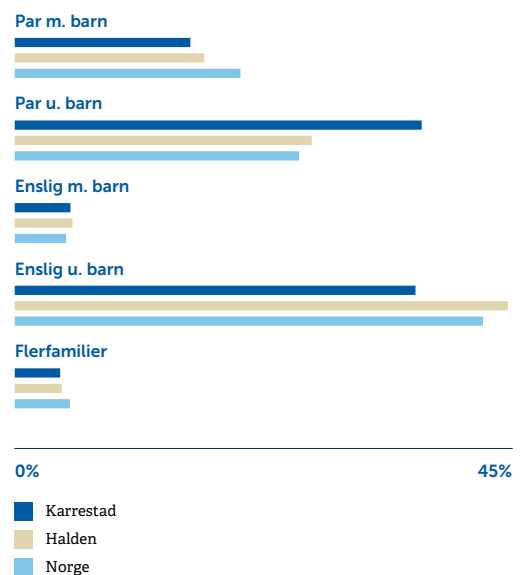
## VARER/TJENESTER

-  **Tista Senter** **6 min** 
-  **Apotek 1 Brødløs Halden** **12 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

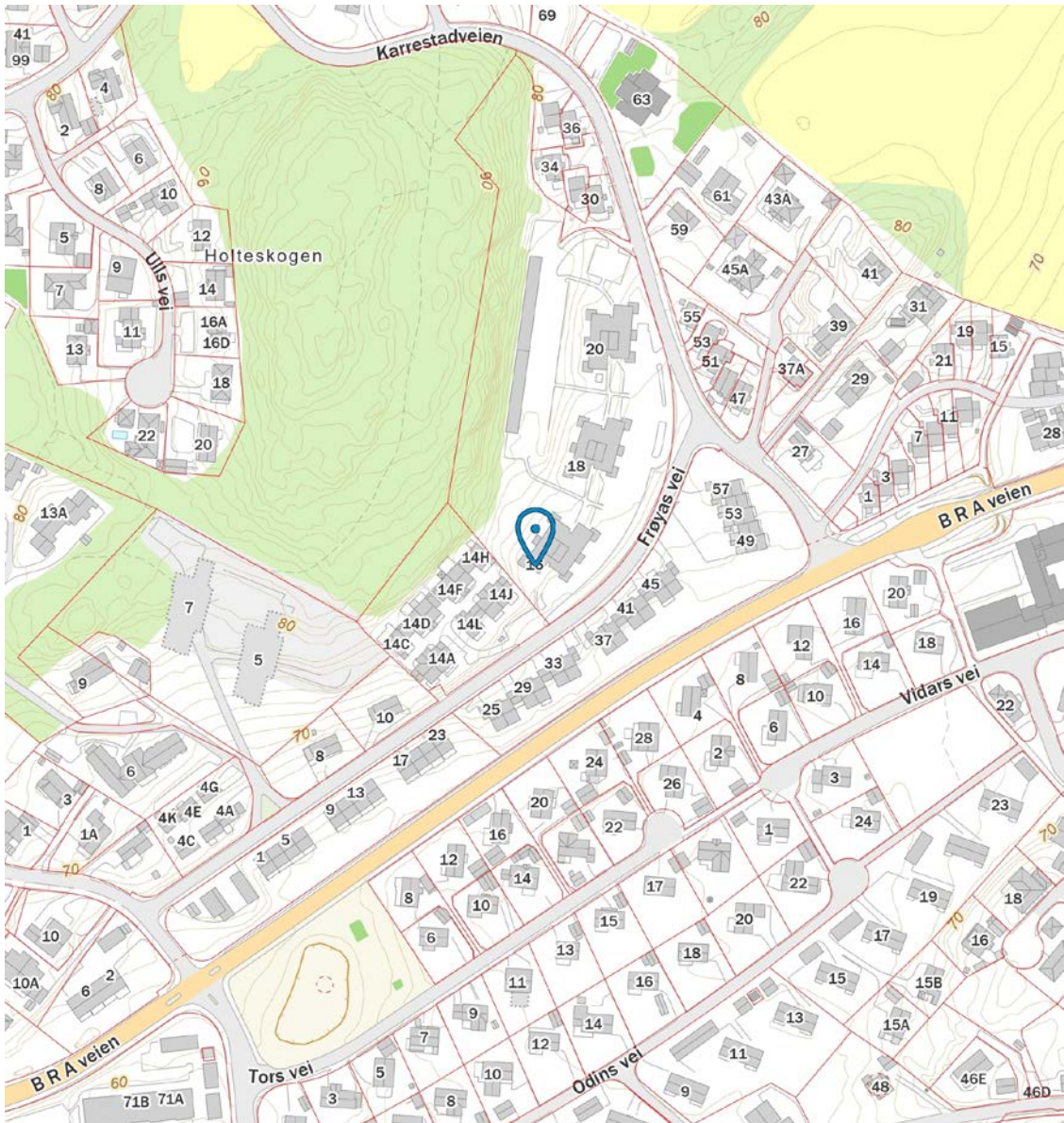
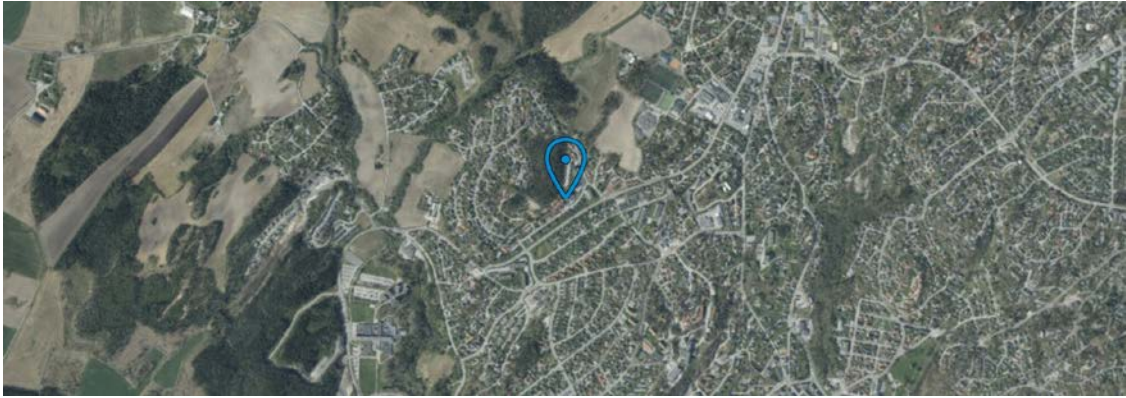


## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>41%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>43%</b>	<b>54%</b>
<b>Separett</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>



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



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.  
Få tilbud om boliglån hos oss på  
[sparebank1.no/ostfold-akershus](https://sparebank1.no/ostfold-akershus)



Skann koden for  
mer informasjon



# 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

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

# 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 forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

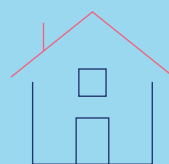
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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 takstrappot

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 næringseiendom, 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. Garantiorrdningen 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 Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeplerens 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 gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, 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.

# 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

Frøyas vei 16, 1782 HALDEN

Gnr 64, bnr 145, , andelsnr. 23 i Bjørklund Borettslag med orgnr.: 948 754 592 i Halden kommune.

Oppdragsnr. 5380260122

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 5380260122  
Sist oppdatert 04.06.2026

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)