



Velkommen til

Pilveien 2,
1769 Halden

Velkommen til

**Pilveien 2,
1769 Halden**

Meget velholdt og innholdsrik enebolig på flott hjørnetomt med gode solforhold

Pilveien 2 er en innbydende enebolig i et attraktivt område på Rishaughøgda. Flott beliggende på en pent opparbeidet, selveiet hjørnetomt. Her vil hele familien trives med kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Flotte turområder venter like utenfor døren, og Fredriksten festning er en kort spasertur unna.

Boligen er velholdt og oppgradert i senere år med bl.a. nytt bad, betydelig oppgradering av el-anlegg, nye gulv og oppussende flater, alt utført i 2026. Fin planløsning med to soverom, nyrenovert bad, vaskerom, kjøkken og stor, lys stue med god plass til både sofa- og spisegruppe i 1. etasje. I 2. etasje er det to rom benyttet som soverom, det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer at disse er godkjent for varig opphold. God kjeller med god lagringsplass.

Pilveien gir et godt inntrykk - en innholdsrik bolig med god plass både inne og ute.



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!



Ole Jacob Herft

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 976 08 045

E-post: ole.jacob.h@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000
Omkostninger	kr	96 350
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 896 350

BRA Total/BRA-i	145/121 m ²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1964
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Pilveien 2, 1769 HALDEN.

Registerbetegnelse

Gnr. 166, bnr. 43, ideell andel 1/1 i Halden kommune.

Adkomst

Se kart på Finn.no.

Beliggenhet

Flott beliggende på en hjørnetomt på Rishaughøgda. Sentralt beliggende med både Risum ungdomsskole og Kongeveien barneskole innenfor kort og trygg gangavstand. Det er flere barnehager i nærheten, bl.a. Hovsveien Fus barnehage. Gangavstand til sentrum. Flere matbutikker på Risum og i sentrum.

Fritiden kan nytes i de flotte turområdene, med kort vei til skog og mark og til Fredriksten festning. Like i nærheten ligger også idrettsanlegg på Risum.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 14 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i 98 m².

2. etasje: BRA-i 23 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 14 m².

Garasje

BRA-e: 19 m²

Uthus

BRA-e: 5 m²

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.

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

Ikke målbare arealer

Boligen har kjeller med både innvendig og utvendig tilkomst. Takhøyden i kjelleren er ca. 1,69 meter og arealet er derfor ikke måleverdig etter gjeldende måleregler, hvor minste takhøyde for måleverdig areal er 1,90 meter. Kjelleren har et gulvareal på ca. 70 kvm. I kjelleren er det flere rom som benyttes til lagring.

Antall soverom

2. I tillegg 2 rom i 2. etasje som er benyttet som soverom, men ikke godkjent for varig opphold.

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Antall bad

1.

Parkering

Parkering i gruset gårdsplass og garasje.

Standard

Boligen er opprinnelig oppført i 1964 og senere tilbygget på 70-tallet. Generelt fremstår boligen med normal standard, med nylagt laminatgulv, tapet og trepanel på vegger og takess og panel i himling. Badet er renoveret i 2026 og har våtromsbelegg med varmekabler på gulv og våtromsplater på vegger. Eldre, men hel og pen kjøkkeninnredning med profilerte, hvite fronter. Det elektriske anlegget i boligen er totalt rehabilitert i 2026. Den lyse, pene stuen gir et godt inntrykk med masse lysinnslipp og både vedovn og varmepumpe. Huset gir et gjennomgående godt inntrykk.

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

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, vaskerom, bad, to soverom, kjøkken og stue med utgang til veranda.
2. etasje: Gang og to soverom (ikke godkjent som soverom).

Kjeller med utvendig adkomst: Lagringsrom.

I tillegg kommer frittstående garasje på 19 m² og et uthus på 5 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen datert 13.04.1962 og 14.07.1970, samt for garasjen datert 17.11.1966. Kopi av disse er vedlagt salgsoppgaven. Loftet avviker fra opprinnelige bygningstegningene. I de godkjente bygningstegningene er arealet definert som uinnredet loft. Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl.a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet på loftet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i

tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Byggeår

1964.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Bad oppgradert etter vannskade, utført av Malermestrene Forsberg AS og Olaf Hansen Eftf. AS
- Elektrisk anlegg oppgradert med 15 kurser, utført av Olaf Hansen Eftf. AS
- Nytt laminatgulv i hele boligen
- Ny ventilator

2021:

- Renset avløpsrør, utført av Viken Tankrens

Ukjent årstall:

- Installert luft-til-luft-varmepumpe (Fujitsu) i stue
- Lagt terrassegulv i tre på betongterrasse

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Bolavi AS.

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 25.08.2026.

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 25.08.2026 utført av bygningssakkyndig Stian Blåvarp.

Bygning:

Boligen er en enebolig oppført i 1964 med kjeller og krypkjeller, samt tilbygg fra 1972. Fundamenteringen er utført med betongfundament. Opprinnelig del av grunnmur er av murblokker, og tilbygg er oppført med lecablokker. Det er etablert utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Drenering er av eldre dato med ukjent alder og utførelse. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med trekledning. Veggkonstruksjonene er fra opprinnelig byggeår 1964 og tilbygg fra 1972. Deler av kledningen er fra 1972. Selger opplyser at kledningen på sørveggen ble skiftet på 1990-tallet og at enkelte bord på denne veggen ble skiftet i 2026. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjoner. Kjelleren har betongvegger mot terreng. Det er ikke påførede vegger eller oppfôret gulv under terreng. Krypkjeller er ventilert og tilgjengelig, etablert i 1972 da boligen ble tilbygget. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Krypkjeller er undersøkt fra innvendig hull i grunnmur i kjeller.

Tak:

Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 1964. Lufting via gesims. Loftet er delvis tilgjengelig fra kottdører på den ene siden. Undertaket består av papp fra 1990 og taket er tekket med takstein fra samme år. Beslag er utført i stål.

Pipe/Ildsted:

Boligen har peis/vedovn. Siste feiing og tilsyn ble utført 22.11.2022 uten registrerte avvik eller anmerkninger.

Vinduer:

Vinduer har varierende alder og utførelse. Det er registrert toppsving- og fastkarmvinduer med 2- og 3-lags glass fra 1979, 2005 og 2013. I kjelleren er det fire koblede vinduer fra byggeåret 1964.

Dører:

Ytterdør og terrassedør er registrert fra henholdsvis 1979 og ukjent byggeår. I kjeller er det en eldre ytterdør med ukjent alder.

Trapper/adkomst:

Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider.

Balkong/terrasse:

Terrasse på 14 m² med utgang fra stue. Opprinnelig terrasse er utført i betongkonstruksjon, og i senere tid er det lagt terrassegulv med terrassebord av tre på oversiden. Rekkverket er vertikalt (målt høyde 84 cm). Under terrassen er det bærende søyler med mulig eternitt/asbestholdig materiale.

VVS-installasjoner:

Vannrør er utført i kobber. Avløpsrør er av plast og soil (støpejern). Avløpsrørene ble rensert i 2021 av Viken Tankrens. Hovedstoppekran er plassert i kjeller og ble funksjonstestet. Varmtvannsbereder er av merket OSO på 198 liter fra 2004, plassert i kjeller med tilkobling via stikkontakt.

Ventilasjon:

Ventilasjonen består av lufteventiler i yttervegger samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Vaskerom har naturlig oppdrift og veggventil. Bad har elektrisk avtrekksvifte på vegg. Kjøkken har ventilator ført mot det fri (ny ventilator montert i 2026).

Tekniske detaljer:

Det er installert luft-til-luft-varmepumpe av merket Fujitsu i stuen. Boligen varmes ellers opp med panelovner, peis/vedovn og elektrisk gulvvarme på bad. Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger.

Garasje: Garasje med BRA-e på 19 m². Byggemetode: Støpt plate mot grunn, grunnmur av betong. Uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Yttertak av takstein. Enkel elektrisk garasjeport (bredde ca. 2,20 meter, høyde ca. 1,72 meter). Innlagt strøm.

Uthus: Uthus med BRA-e på 5 m². Oppført i enkel trekonstruksjon på steinblokker. Uisolert, utvendig kledd med stående kledning og stålplater på tak.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom - Membran og tettesjikt | Eldre våtromsløsning fra før 2000 er registrert, og membran/tettesjikt er observert smurt ut mot sluk uten synlig klemring. Tilfredsstillende tilslutning kan derfor ikke konstateres, noe som medfører økt risiko for fuktinntrenging i omkringliggende konstruksjoner. Hulltaking i membran er utført. Konsekvens/tiltak: Det anbefales

å følge med på tegn til lekkasje og at rehabilitering av våtrommet påregnes. Kostnadsestimat: 50 000 – 150 000 kr

TG2:

- Grunnmur, fundamentering og drenering
- Kryp kjeller
- Terrengforhold
- Yttervegger
- Vinduer og ytterdører
- Yttertak, undertak og tilhørende deler
- Loft / takkonstruksjon
- Balkonger, verandaer og terrasser
- Etasjeskiller
- Vaskerom - Vegger og himlinger
- Kjøkken
- Rom under terreng
- VVS-installasjoner
- Varmtvannsbereder
- Varmepumpe
- Ventilasjon

TGIU:

Ikke angitt i rapport.

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

Boligen selges med fullmakt. Selger har kunnskap om boligen.

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

Ja.

Det har tidligere vært lekkasje i dusjonen på badet. Badet ble etter dette ikke benyttet til dusjing. Badet er rehabilitert i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger- og elektrikerarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad i 2026. Nytt sluk, rørarbeider og tilkoblinger, montering av toalett, baderomsinnredning og dusjløsning. Rørgjennomføringer ved veggpanel tett med Fibo Seal. Elektrisk gulvvarme/ varmekabler og øvrig elektrisk arbeid på badet utført av Olaf Hansen Eftf AS.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malermestrene Forsberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv over installerte varmekabler. Etablering av fall mot sluk i dusjone. Levering og montering av våtromsbelegg med oppbrett på vegg. Sveising av skjøter og tilslutning mot sluk utført etter produsentens anvisninger. Underlaget kontrollert og funnet i orden

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Fibo våtromsplater, utført med bistand fra tømmer og

etter Fibos monteringsanvisning.

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?: 2026

Firmanavn: Malermestrene Forsberg As

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv over installerte varmekabler. Etablering av fall mot sluk i dusjsone. Levering og montering av våtromsbelegg med oppbrett på vegg. Sveising av skjøter og tilslutning mot sluk utført etter produsentens anvisninger.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad, herunder nytt sluk og nødvendige tilpasninger/arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf as

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad, herunder gulvvarme /varmekabler og tilhørende elektriske installasjoner. Samsvarserklæring foreligger

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

Ja

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

Nytt sluk montert. Nytt våtromsbelegg/tettesjikt på gulv med oppbrett på vegg, sveisede

skjøter og tilslutning til sluk

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

Ja.

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

Ja.

Tidligere vannpåvirkning på ytterdør. Forholdet er utbedret. Ingen vanninntrenging eller pågående fuktproblem. Kun kosmetiske merker på døren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ytterdøren er slipt og malt etter tidligere vannpåvirkning. Ingen vanninntrenging eller pågående fuktproblem.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegger skrapet og malt. Enkelte kledningsbord på sørvegg skiftet med bistand fra tømmer. Grunnmur og trapp pusset/reparert og malt. Arbeidet er utført som egeninnsats/privat arbeid.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegger på garasje skrapet/pusset og malt. Betonggulv reparert/pusset med sement. Arbeidet er utført som egeninnsats/privat arbeid.

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

Ja.

Det har vært mindre lokale ujevnheter i gulv i 2. etasje. Disse er punktvis avrettet med avrettingsmasse. Ingen kjente setningsskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Mindre lokale ujevnheter i gulv i 2. etasje punktvis avrettet med avrettingsmasse som egeninnsats.

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

Ja.

Ved én anledning med mye nedbør kom det en mindre mengde vann inn ved utvendig trapp/nedgang til kjeller. Vannet ble tørket opp raskt. Årsak er ikke kjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Ved én anledning med mye nedbør kom det en mindre mengde vann inn ved utvendig trapp/nedgang til kjeller. Vannet ble tørket opp raskt. Årsak er ikke kjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Avløpsrør ble spyllt/renset for noen år siden på grunn av tett avløp. Har fungert normalt etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Viken Tankrens

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble spyllt/renset for noen år siden.

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?: 2021

Firmanavn: Viken Tankrens

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble spyllt/renset for noen år siden på grunn av tett avløp. Har fungert normalt etter dette.

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?: 2026

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf as

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert i 2026. Nye automatsikringer, nye/jordede stikkontakter og nye ledninger (2,5 mm²) samt montering av belysning. Elektrisk arbeid på bad utført i forbindelse med rehabilitering. Arbeidet er utført av registrert elektrovirksomhet

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

Ja.

Boligen er ifølge kommunens opplysninger påbygd ca. 1970.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Godkjent i kommunen.

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

Ja.

2. etasje/loft er innredet med to rom som benyttes som soverom. Innredningen er utført tidligere. Det er ikke kjent om bruksendringen er godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

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

Ja.

Vaskerom: Flisgulvet er grunnet og malt i 2026 som egeninnsats. En sprukket flis er reparert.

Arbeidet er kun overflatebehandling/reparasjon. Det er ikke gjort inngrep i sluk eller membran.

Iflg takstmann er det ikke registrert fukt ved befaring august 2026.

Eier

Eier

Terje Ingar Malmberg.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet.

Tomteareal

Ca 1 089 m².

Beskrivelse av tomten

Svært koselig og velstelt tomt som vender mot vest. Pent opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass. Hage med gressplen, blomsterbed, trær og noe fjell i dagen. Hjørnetomt som innbyr til lek og moro. Solrikt.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Omkostninger	Kr 96 350,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 896 350,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 95 000.
Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 96 350.

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

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 25 057 pr 2026

Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 744 295 for 2024.

Formuesverdi sekundær: Kr 2 977 180 for 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. Formuesverdien er

hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform

Eiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.09.1971 for tilbygget (for den opprinnelige eneboligen foreligger det et kontrollnotat for innflytning datert 14.04.1964), 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:

- Ferdigmelding for utvidelse av sanitæranlegg, datert 17.02.1984.
- Byggetillatelse for garasje, datert 22.06.1967 (samt eldre godkjenning av garasjetegning datert 17.11.1966).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 13.04.1962 for den opprinnelige eneboligen, og revidert plan datert 14.07.1970 for tilbygget. På eiendommen er det, i tillegg til bygninger avmerket i byggetegningene, oppført et uthus på 5 m² og en terrasse på 14 m² med utgang fra stue.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende).

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Planen det gjelder er Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID G-KPLAN), vedtatt 16.02.2023. Hele eiendommen på 1089 m² er her avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende (Områdenavn: BA56).

Områder 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, for mer informasjon

vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

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

1972/4150-1/2 10.11.1972 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0101 GNR: 166 BNR: 11 FNR: 16

Dokumentet er et makeskifte fra 1972 som fastslår en grensejustering mellom denne eiendommen (da festetomt nr. 16) og naboeiendommen (da festetomt nr. 49). Like store arealer ble byttet mellom tomtene i henhold til målebrev og kart, med samtykke fra grunneier.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe plassert i stue, peis/vedovn, panelovner og elektrisk 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 bygningssakkyndig 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. 20 000 - 30 000 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

E.

Energiklasse

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

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

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

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom. 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 salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eiedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen 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 budgiving. 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 hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses. Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger. Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

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

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets 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 med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

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.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Meglers vederlag er avtalt til 1,25% av salgssum. I tillegg betales vederlag for markedspakke 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 strømlleverandør 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

Ole Jacob Herft

Eiendomsmegler MNEF

ole.jacob.h@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 976 08 045











6 Bad02









Rom i 2. etasje, tidligere benyttet som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Rom i 2. etasje, tidligere benyttet som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Rom i 2. etasje, tidligere benyttet som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.









Plantegning



FOTO
etactera

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

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 oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

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



PILVEIEN 2

Nabolaget Hov - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Bø planteskole Linje 301	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 2.5 km

SKOLER

Kongeveien skole (1-7 kl.) 524 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 85 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	21 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 3 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

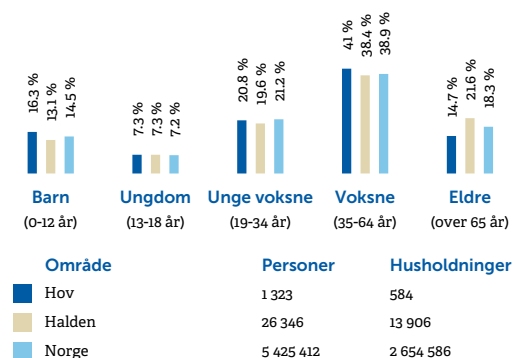
Veldig bra 82/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hovsveien Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Festningsgata Menighets barnehage (0-...) 28 barn	20 min 1.8 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Risum Post i butikk	20 min 1.7 km
Kiwi Risum PostNord	21 min 1.8 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 96/100

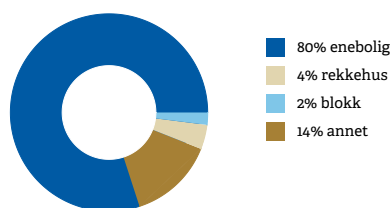
 **TRAFIKK**
Lite trafikk 93/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 91/100

SPORT

 Lekeplass	6 min 
 Folkvang skole Ballspill	11 min  0.9 km
 Spent Halden avd. Høvleriet	6 min 
 Nivå Trening	6 min 

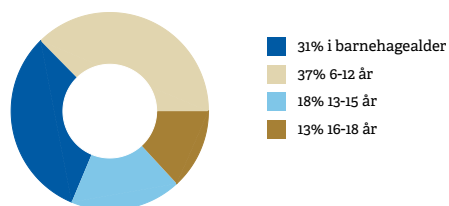
BOLIGMASSE



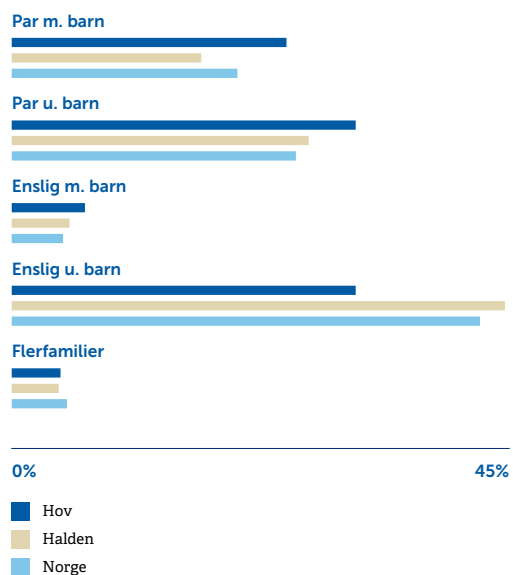
VARER/TJENESTER

 Tista Senter	6 min 
 Apotek 1 Ørnen Halden	5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

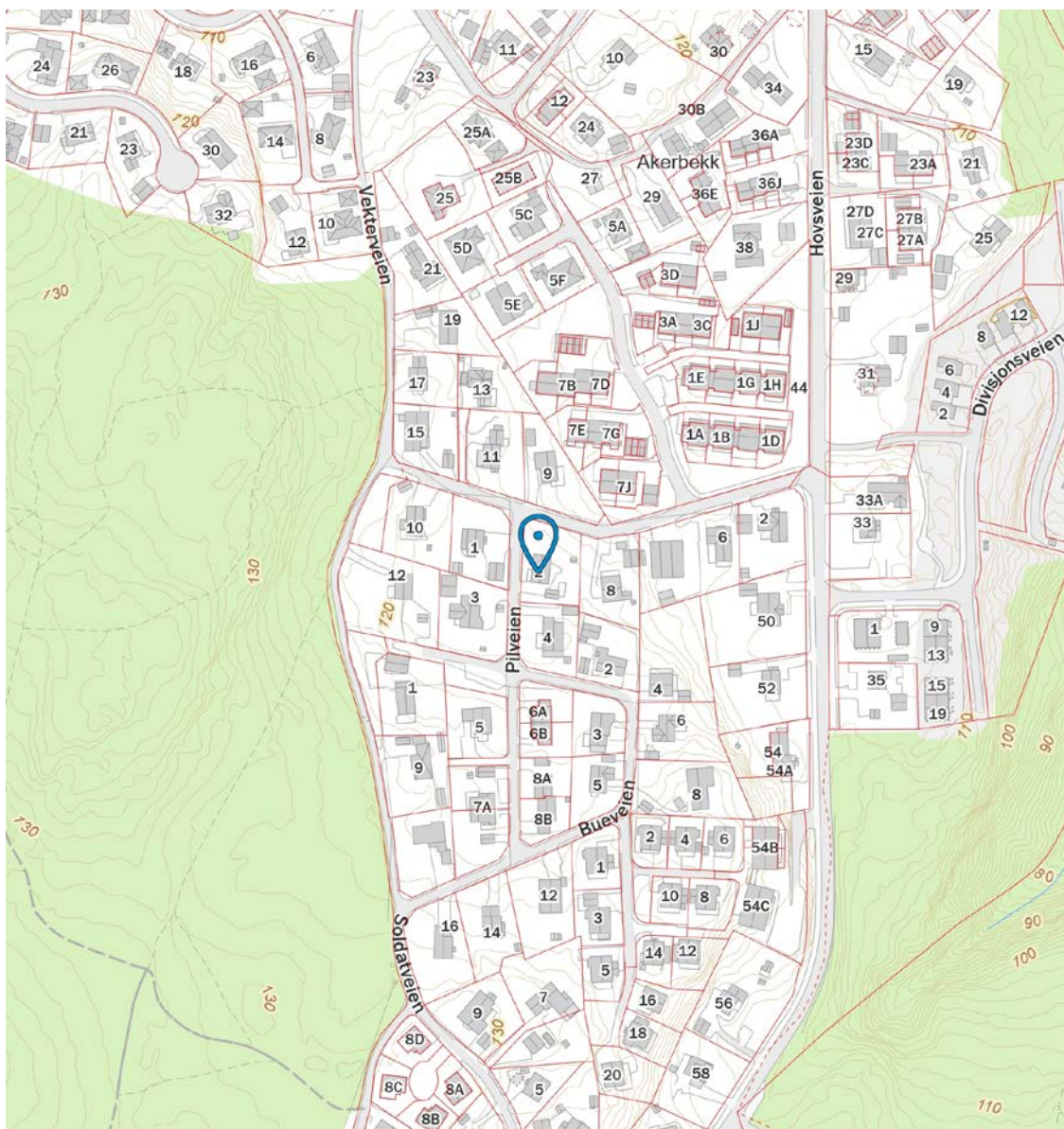
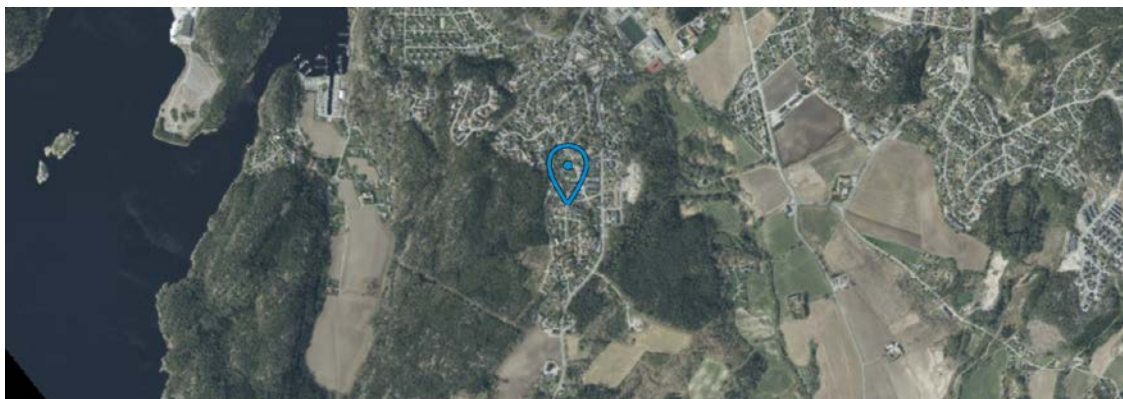


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separeert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

Tilstandsrapport



Skann for mer info og
kontakt takstmann

Enebolig

 Pilveien 2, HALDEN
1769 Halden

 Halden Kommune

Total BRA
121 m²

Antall soverom
4

Antall våtrom
2

Antall kjøkken
1

TG 0

Ingen avvik
0

TG 1

Mindre avvik
6

TG 2

Vesentlige avvik
16

TG 3

Alvorlige avvik
1

TG IU

Ikke undersøkt
0

Stian Blåvarp
Takstmann, BMTF
befar.io



Befaringsdato : 18/08/2026 Rapportdato : 25/08/2026

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere boligghandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.

Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befæringsdato**.

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

> FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0

Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befæringsstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Kryp kjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr Lav kostnad
0 – 100 000

kr Middels kostnad
100 000 – 300 000

kr Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.

Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

> EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Pilveien 2, HALDEN, 1769 Halden
Kommune	Halden Kommune
Hjemmelshaver	Terje Ingar Malmberg
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1964
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1088 m ²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

> FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Tomt
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

> AREAL, ROMINDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

> AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
1. etg	98	-	-	14
2. etg	23	-	-	-
Sum	121	-	-	14
Sum BRA	121			

> AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
Garasje	-	19	-	-
Uthus	-	5	-	-
Sum	-	24	-	-
Sum BRA	24			

> MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,33–2,43 m
2. etg	1,26–1,97 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikelopplysninger**

2.etasje med skråhimling, målbart areal er medregnet i arealberegningen.

Boligen har kjeller med både innvendig og utvendig tilkomst. Takhøyden i kjelleren er ca. 1,69 meter og arealet er derfor ikke måleverdig etter gjeldende måleregler, hvor minste takhøyde for måleverdig areal er 1,90 meter. Kjelleren har et gulvareal på ca. 70 kvm. I kjelleren er det flere rom som benyttes til lagring.

> ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Vindfang
Vaskerom
Kjøkken
Stue
Soverom
Soverom
Bad

2. etg:

Gang
Soverom
Soverom

BRA-e**Annet**

Garasje
Uthus

> INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med tapet, malt trepanel og MDF-plater. Himlingene består av takess, ubehandlet panel og malt trepanel. Gulvene er dekket med laminat. Det er registrert normal slitasje på overflatene.

Eventuelle merker, skruerhull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

 Total BRA 121 m²	 Antall våtrom 2	 Antall kjøkken 1	 Antall soverom 4
---	---	--	--

> BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1964 og har kjeller og krypkjeller. Fundamenteringen er utført med betongfundament. Det er etablert utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjoner.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med trekledning. Veggkonstruksjonene er fra opprinnelig byggeår 1964 og tilbygg fra 1972. Deler av kledningen er fra 1972. Selger opplyser at kledningen på sørveggen ble skiftet på 1990-tallet og at enkelte bord på denne veggen ble skiftet i 2026.

Vinduer har varierende alder og utførelse. Det er registrert toppsving- og fastkarmvinduer med 2- og 3-lags glass fra perioden 1979–2013. I kjelleren er det fire koblede vinduer fra byggeåret 1964.

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Undertaket består av papp fra 1990 og taket er tekket med takstein fra samme år. Beslag er utført i stål.

Terrassen er oppført i betongkonstruksjon med terrassebord på oversiden.

**Grunnmur, fundamentering og drenering:**

Betongfundament — Drenering:
Grunnmursplast, Ukjent drenering (alder ukjent)

**Etasjeskillere:**

Trekonstruksjon

**Yttervegg og fasader:****Veggkonstruksjon:**

Bindingsverk (varierende – Byggeår 1964, oppført tilbygget 1972)

Kledning:

Trekledning (varierende – 1972, selger opplyser at sørvegg ble skiftet på 1990-tallet, i 2026 har det blitt skiftet enkelte bord på nevnte vegg)

**Takkonstruksjon, undertak og takteking:****Takkonstruksjon:**

Saltak (fra 1964)

Undertak:

Papp (fra 1990)

Taktekking:

Takstein (fra 1990)

**Vinduer:**

Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass, 3-lags glass

**Krypkjeller:**

Ja – ventilert, tilgjengelig

**Loft:**

Delvis tilgjengelig

> TILLEGGSBYGNINGER**Garasje**

Byggemetode Støpt plate mot grunn, grunnmur av betong. Uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Yttertak av takstein

Innhold Enkel elektrisk garasjeport. Bredde port ca 2.20 meter, høyde ca 1.72 meter. Det er innlagt strøm til garasjen.

Uthus

Byggemetode Oppført i enkel trekonstruksjon på steinblokker. Uisolert utvendig kledd med stående kledning og stålplater på tak.

> TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen består av lufteventiler i yttervegger og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmepumpen er av merke Fujitsu. Det elektriske anlegget er et åpent og skjult anlegg med 15 sikringer, og det er totalrehabilitert. Enkelte mindre avvik ble utbedret i forbindelse med el-kontroll 2026.

**Ventilasjon**

Lufteventiler i yttervegger og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

**Rørinstallasjon**

Kobber

**Luft-til-luft varmepumpe**

Ja – Fujitsu

**Varmtvannsbereder**

OSO

➤ OM TOMTEN

Relativt flat tomt med gruset gårdsplass. Gressarealer med synlig fjell, trær og busker.

➤ OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig oppført i 1964 med kjeller og tilbygg fra 1972. Eiendommen omfatter også garasje og uthus. Boligen har i hovedsak konstruksjoner og bygningsdeler med varierende alder og innvendige overflater fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje.

Det er utført flere oppgraderinger i senere tid. I 2026 er det blant annet lagt nytt laminatgulv i boligen, montert ny ventilator og badet er renoveret etter en vannskade. Avløpsrørene ble rensset i 2021. Ytterkledning, taktekking og deler av vinduene er av eldre dato og normalt vedlikehold og utskifting må forventes over tid.

Det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsbehov. Blant annet er det begrenset lufting bak trekledningen og terrenget har stedvis utilstrekkelig fall med mulighet for lokale vannansamlinger. Det anbefales å følge med på fuktforholdene og utføre nødvendig vedlikehold etter hvert som behovet oppstår.

Boligen vurderes samlet å ha en tilstand som i hovedsak er forventbar ut fra alder, konstruksjonsmåte og utførte oppgraderinger.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

> TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS**LOVLIGHETER/ENDRINGER**

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (Tegninger av boligen fra byggeår, datert 13.04.1962)
- Tegninger: Foreligger (Tegner av boligen med tilbygg, datert 14.07.1970)
- Tegninger: Foreligger (Tegninger av frittstående garasje, datert 17.11.1966)
- Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk:
- 1.etg: Dagens bad er beskrevet som soverom på tegning. Ved stue er det vist soverom, ved dagens bruk fremstår stue som et stort rom og vegg mellom sov/stue er blitt fjernet. Vaskerom er beskrevet som bad, wc på originale tegninger. Nevnte avvik anses ikke som søknadspliktige tiltak.
- Det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon for 2. etasje. Det kan derfor ikke verifiseres hva etasjen opprinnelig er godkjent for eller om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det er ukjent om innredning og bruk av 2. etasje er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette bør undersøkes med kommunen da det er søknadspliktig.

FERDIGATTEST

- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Tilbygg til enebolig, datert 15.09.1971)
- Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Propcloud.no

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.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Manglende håndløper begge sider.
- Rekkverket på terrasse er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 84 cm).
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 22.11.2022, siste tilsyn 22.11.2022: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

> VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2026: Ny ventilator
2026: Bad renoveret etter vannskade. Badet er nytt og ubrukt.
2026: Nytt laminatgulv i hele boligen
2021: Renset avløpsrør, utført av Viken Tankrens
1972: Tilbygg 1972

> OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Peis/vedovn
- Elektrisk gulvvarme
- Varmepumpe

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1964
- Type grunnmur: Betongfundament
- Beskrivelse grunnmur: Opprinnelig del av murblokker, tilbygg oppført med lecablokker
- Type drenering: Grunnmursplast, Ukjent drenering
- Alder drenering: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert eldre drenering (utvendig fuktsikring) med ukjent utførelse og faktisk tilstand. Det er registrert at grunnmursplasten ikke er avsluttet med topplst, og avslutning kunne ikke kontrolleres der plasten ikke er synlig. Det anbefales å følge med på tegn til fuktinntrenging, vurdere dreneringens funksjon ved vedlikehold, og montere topplst samt kontrollere avslutninger.

1. Avvik/Årsak: Eldre drenering med ukjent utførelse

Dreneringen er over 40 år gammel og har passert normal forventet brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dreneringens utførelse eller oppbygning og den faktiske tilstanden er derfor ukjent.

Risiko/Konsekvens

Med økende alder reduseres dreneringens forventede funksjon og risikoen for fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng øker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrenging i konstruksjoner mot terreng. På grunn av antatt alder bør dreneringens funksjon vurderes ved fremtidig vedlikehold eller dersom det oppstår tegn til fuktproblematikk.

2. Avvik/Årsak: Grunnmursplast er ikke festet med topplist

Det registreres at grunnmursplasten ikke er avsluttet med topplist. Grunnmursplasten er stedvis ikke synlig over terreng og utførelsen i disse områdene kunne derfor ikke kontrolleres.

Risiko/Konsekvens

Manglende topplist kan medføre at vann og fremmedlegemer trenger inn bak grunnmursplasten og reduserer fuktsikringens funksjon. Der grunnmursplasten ikke er synlig er avslutning og tilstand ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere egnet topplist der denne mangler og kontrollere avslutningen på grunnmursplasten i områder hvor den ikke er synlig.

TG 2

2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1972
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Ja
- Fuktsperre: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kryp kjeller er fra 1972 da boligen ble tilbygget.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørring og motstand mot fuktpåvirkning. Kryp kjeller er undersøkt fra innvendig hull i grunnmur i kjeller.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Rommet ble vurdert som generelt tørt og uten synlige tegn til fuktskader ved befaring. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen, noe som kan gi økt fukttilførsel fra grunnen og høyere luftfuktighet særlig i fuktige perioder. Det anbefales å følge fuktforholdene over tid og vurdere etablering av fuktsperre mot grunnen ved registrert økt fuktbelastning.

1. Avvik/Årsak: Manglende fuktsperre mot grunnen i kryp kjeller

Kryp kjelleren fremstår generelt tørr og uten synlige tegn til fuktskader på befaringsdagen. Det er imidlertid ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

Risiko/Konsekvens

Manglende fuktsperre kan bidra til økt fukttilførsel fra grunnen og høyere luftfuktighet i kryp kjelleren, særlig i fuktige perioder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på fuktforholdene over tid. Etablering av fuktsperre mot grunnen kan vurderes som et forebyggende tiltak dersom det registreres økt fuktbelastning.

TG 2

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Type terreng: Gruset, Gress
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert stedvis utilstrekkelig fall fra grunnmuren, og under terrassen er terrenget ujevnt med mulighet for vannansamlinger. Det vurderes at dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Det anbefales å justere terrenget lokalt slik at overflatevann ledes bort fra bygningen og vannansamlinger begrenses.

1. Avvik/Årsak: Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur

Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall fra grunnmuren. Under terrassen er terrenget ujevnt og det vurderes at vannansamlinger kan oppstå i enkelte områder.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall og lokale vannansamlinger kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere terrenget lokalt slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra bygningen og vannansamlinger begrenses.

TG 2

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk, varierende alder – Byggeår 1964, oppført tilbygg 1972
- Årstall og type kledning: Trekledning, varierende alder – 1972, selger opplyser at sørvegg ble skiftet på 1990-tallet, i 2026 har det blitt skiftet enkelte bord på nevnte vegg
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen har blitt tilbygget i 1972.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel**TG 2 Vesentlige avvik**

Manglende lufting bak trekledningen og eldre trekledning er registrert. Konsekvensene er redusert uttørking, økt fuktbelastning, økt risiko for råte og redusert levetid, samt økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å etablere lufting og drenering ved utskifting eller større vedlikehold, samt jevnlig kontroll og lokale reparasjoner ved behov.

1. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak trekledning

Det registreres manglende eller utilstrekkelig lufting bak trekledningen. Det er ikke synlig tilfredsstillende luftespalte som sikrer luftgjennomstrømning og drenering på baksiden av kledningen.

Risiko/Konsekvens

Begrenset lufting kan redusere uttørkingen av kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og øke risikoen for råte og redusert levetid på trekledningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og drenering bak trekledningen. Utbedringen bør tilpasses eksisterende konstruksjon og gjennomføres senest i forbindelse med fremtidig utskifting eller større vedlikehold av kledningen.

2. Avvik/Årsak: Eldre trekledning

Trekledningen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov må forventes. Det registreres normal alders- og værslitasje uten vesentlige skader på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Eldre trekledning vil gradvis få økt behov for vedlikehold og lokale reparasjoner. Gjenværende levetid vil avhenge av tidligere vedlikehold, værbelastning og konstruksjonens evne til uttørring.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av kledningen. Lokale reparasjoner eller utskifting må påregnes etter hvert som behovet oppstår.

TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1979; 2013; 2005
- Alder dører: ukjent; 1979
- Type vinduer: Toppsving; Fastkarm
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass; 3-lags glass

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- I kjeller er det 4 eldre vinduer med koblede glass, forventes og være fra byggeår. En eldre ytterdør med ukjent alder.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Omramming er montert tett mot vannbrettet, vinduer og ytterdør er av eldre dato, og enkelte vinduer er registrert å gå tregt ved åpning og lukking. Økt fuktbelastning og risiko for råteskader kan forekomme, samt redusert funksjon, varmetap og trekk. Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett, kontrollere og vedlikeholde berørte områder, justere og vedlikeholde vinduer, samt reparere eller skifte ut ved behov.

1. Avvik/Årsak: Omramming er montert tett mot vannbrett

Det registreres at omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Forholdet skyldes manglende avstand mellom omramming og vannbrett.

Risiko/Konsekvens

Når omrammingen ligger tett mot vannbrettet, reduseres muligheten for avrenning og uttørring av fukt. Dette kan føre til økt fuktbelastning på treverket og over tid gi risiko for råteskader i omramming, vindusdetaljer og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre god avrenning og uttørring. Berørte områder bør kontrolleres og vedlikeholdes for å begrense risikoen for videre skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

3. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for dør er forbigått

Ytterdøren/balkongdøren er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes dørens alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre dører vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av dørens funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av dører må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

4. Avvik/Årsak: Tråkke vinduer

Det registreres at enkelte vinduer går tregt ved åpning og lukking.

Risiko/Konsekvens

Forholdet kan skyldes behov for justering eller normalt vedlikehold og kan over tid påvirke vinduenes funksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere og vedlikeholde aktuelle vinduer slik at normal funksjon oppnås.

TG 2**6. YTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER****Nøkkelfakta**

- Årstall/alder: 1990
- Taktekking: Takstein
- Undertak: Papp
- Type beslag: Stål
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

Oppsummering av bygningsdel**TG 2 Vesentlige avvik**

Mangler mønetetting, mose/begroing på taktekkingen og oppsprekking i fuger rundt pipebeslag er registrert. Det kan medføre at slagregn, fokksnø og fremmedlegemer trenger inn, økt fuktbelastning, redusert funksjon og levetid og økt risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere ventilert mønetetting, fjerne mose skånsomt, vedlikeholde eller fornye taktekkingen og fornye eller vedlikeholde fugene ved økt oppsprekking.

1. Avvik/Årsak: Mangler mønetetting

Det registreres manglende mønetetting under mønestein. Ventilert mønebånd/papp som normalt skal ligge under mønesteinen og dekke over tilstøtende takstein er ikke etablert.

Risiko/Konsekvens

Manglende mønetetting kan medføre at slagregn, fokksnø og fremmedlegemer lettere trenger inn under mønesteinen og gir økt fuktbelastning på undertaket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egnet ventilert mønetetting under mønesteinen samtidig som nødvendig lufting av takkonstruksjonen ivaretas.

2. Avvik/Årsak: Eldre taktekking med mose- og begroing

Taktekking er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor begrenset gjenværende levetid må forventes. Det registreres mose- og begroing på deler av taktekkingen.

Risiko/Konsekvens

Alder og begroing kan over tid bidra til redusert funksjon og levetid på taktekkingen. Mose holder på fukt og kan øke belastningen på tekkingen.

Anbefalte tiltak

Mose og begroing anbefales fjernet skånsomt. Taket bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig og utskifting må påregnes når tilstanden tilsier dette.

3. Avvik/Årsak: Slitte fuger rundt pipebeslag

Det observeres enkelte tegn til oppsprekking i fuger rundt pipebeslaget.

Risiko/Konsekvens

Videre oppsprekking kan over tid redusere tettheten rundt beslaget og øke risikoen for fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på utviklingen og vedlikeholde eller fornye fugene dersom oppsprekkingen øker.

TG 2

7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON**Nøkkelfakta**

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1964
- Dampsperre: ukjent
- Fuktmåling: 9% (Flere steder i konstruksjonen. 9% målt rundt lufterør)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørring. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra kottdører på ene siden, motsatt side ingen tilkomst for inspeksjon..

Oppsummering av bygningsdel**TG 2 Vesentlige avvik**

Lokale fuktskjolder på eldre undertak er registrert, og ved gjentatt fuktpåvirkning kan fuktrelaterte skader utvikles. Ventilasjonssrør på kaldt loft er uten tilstrekkelig isolasjon, noe som kan føre til kondens og fuktbelastning, ett rør er av eternitt og må ikke bearbeides. Inspeksjon var begrenset, tilgjengelighet bør etableres eller områdene kontrolleres ved tegn til fukt, lekkasje eller ved kraftig nedbør og snøsmelting.

1. Avvik/Årsak: Eldre takkonstruksjon med fuktskjolder på undertak

Takkonstruksjonen er av eldre dato og det registreres lokale fuktskjolder på undertaket. Skjoldene kan være spor etter tidligere fuktpåvirkning eller kondens. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkonstruksjoner har økt risiko for aldersrelaterte svekkelser. Fuktskjolder viser at undertaket har vært utsatt for fukt og ved gjentatt eller vedvarende fuktpåvirkning kan det utvikles fuktrelaterte skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på områdene med fuktskjolder og kontrollere disse ved kraftig nedbør og snøsmelting. Ved tegn til ny eller pågående fuktpåvirkning bør årsaken undersøkes nærmere.

2. Avvik/Årsak: Ventilasjonsrør på loft mangler isolasjon

Det registreres ventilasjonsrør på kaldt loft som ikke er tilfredsstillende isolert. Ett av rørene er utført i eternitt og øvrige rør er soilrør.

Risiko/Konsekvens

Manglende isolering kan medføre kondensdannelse på rørene med påfølgende fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Eternitt kan inneholde asbest og innebærer normalt liten risiko så lenge materialet er helt og ikke bearbeides. Ved boring, kapping, brekking eller annen håndtering kan helseskadelig asbeststøv frigjøres.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsrørene anbefales isolert for å redusere risikoen for kondens. Eternitrøret bør ikke bearbeides eller skades. Ved inngrep, demontering eller fjerning må materialet håndteres etter gjeldende krav for asbestholdige materialer.

3. Avvik/Årsak: Begrenset inspeksjon av loft

Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet. Det var kun tilkomst til kneloft på én side av bygningen. Kneloft på motsatt side samt konstruksjoner bak skrå himling var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Risiko/Konsekvens

Tilstanden på ikke tilgjengelige deler av takkonstruksjonen kan ikke vurderes. Eventuelle skjulte fukt-, kondens- eller konstruksjonsmessige forhold kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til utilgjengelige deler av loftet dersom dette kan gjøres uten større inngrep. Ved tegn til fukt, lekkasje eller andre symptomer bør konstruksjonene undersøkes nærmere.

TG 2

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Utgang stue
- Type: Terrasse i betong, oppforet med terrassegulv i tre
- Overflate gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Vertikal

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Original terrasse utført i betong, senere tid er det lagt terrassegulv på overside.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Terrassen er eldre med normal alders- og værslitasje, og fall på betonggulvet under terrassebord kunne ikke kontrolleres. Stående vann kan gi økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Bærende søyler av mulig eternitt/asbest er registrert, og det anbefales jevnlig vedlikehold, overvåkning for vannansamling samt prøvetaking og håndtering etter krav ved inngrep.

1. Avvik/Årsak: Eldre terrasse med normalt vedlikeholdsbehov

Terrassen er av eldre dato og har normal alders- og værslitasje. Det registreres ikke vesentlige konstruksjonsmessige skader på tilgjengelige deler på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Treverk som står utendørs er kontinuerlig utsatt for værpåvirkning og vil få økende vedlikeholdsbehov med alderen. Lokale reparasjoner og utskifting av enkelte komponenter må forventes over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Slitte eller skadde komponenter bør repareres eller skiftes etter behov.

2. Avvik/Årsak: Ukjent fall på betonggulv

Betonggulvet under terrassegulvet er i stor grad skjult av terrassebord og fallforholdene kunne derfor ikke kontrolleres tilfredsstillende.

Risiko/Konsekvens

Det er usikkert om betonggulvet har tilstrekkelig fall for bortledning av vann. Ved mangelfullt fall kan vann bli stående under terrassegulvet og gi økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på om det oppstår vannansamlinger under terrassen. Ved tegn til stående vann bør fallforhold og vannavledning undersøkes nærmere.

3. Avvik/Årsak: Søylar av eternitt/asbest

Ved inspeksjon under terrassen registreres bærende søylar med materiale som kan være eternitt/asbestholdig. Materialtypen er ikke dokumentert og kan ikke fastslås sikkert ved visuell kontroll.

Risiko/Konsekvens

Asbestholdige materialer utgjør normalt liten risiko så lenge de er hele og ikke bearbeides. Ved boring, kapping, sliping, brekking eller annen bearbeiding kan helseskadelig asbeststøv frigjøres.

Anbefalte tiltak

Materialet bør behandles som mulig asbestholdig inntil annet er dokumentert. Ved planlagte inngrep eller fjerning anbefales materialprøve og eventuell videre håndtering etter gjeldende krav for asbestholdige materialer.

TG 2

9. ETASJESKILLER**Nøkkelfakta**

- Etasje og rom: Stue 1.etg; Gang og soverom 2.etg
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er målt planavvik utover toleransegrenser i stue 1. etg og i gang/soverom 2. etg, og gulvet oppleves lokalt noe ujevnt. Gulvets planhet og bruksegenskaper påvirkes, det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader. Knirk ble registrert ved normal belastning og anbefales fulgt opp. Ved ønske om rettere gulv må avretting eller lokal utbedring påregnes.

1. Avvik/Årsak: Skjevheter og ujevnheter i gulv*Stue 1.etg*

Det er utført måling av planavvik i gulvet. Målingene viser avvik utover gjeldende toleransegrenser for både kort og lang målelengde. Forholdet vurderes å være et resultat av naturlige bevegelser og setninger i konstruksjonen over tid. Gulvet oppleves lokalt noe ujevnt med mindre variasjoner i planheten.

Risiko/Konsekvens

Skjevhetene og ujevnhetene påvirker gulvets planhet og bruksegenskaper. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Ved ønske om rettere gulv må avretting eller annen lokal utbedring påregnes.

2. Avvik/Årsak: Skjevheter og ujevnheter i gulv*Gang og soverom 2.etg*

Det er utført måling av planavvik i gulvet. Målingene viser avvik utover gjeldende toleransegrenser for både kort og lang målelengde. Forholdet vurderes å være et resultat av naturlige bevegelser og setninger i konstruksjonen over tid. Gulvet oppleves lokalt noe ujevnt med mindre variasjoner i planheten.

Risiko/Konsekvens

Skjevhetene og ujevnhetene påvirker gulvets planhet og bruksegenskaper. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Ved ønske om rettere gulv må avretting eller annen lokal utbedring påregnes.

3. Avvik/Årsak: Normalt knirk i gulv*Gang og soverom 2.etg*

Det registreres knirk i gulvet ved normal belastning/gange.

Risiko/Konsekvens

Knirk skyldes ofte bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjon. Forholdet er normalt ikke nødvendigvis en konstruksjonssvikt, men kan indikere alder, uttørring, bevegelser eller redusert innfestning over tid.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales fulgt opp ved videre bruk. Eventuelle tiltak vurderes dersom omfang eller lydnivå øker.

10.1 VASKEROM

TG 2**10.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER****Nøkkelfakta**

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Ingen oppvarming
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Veggventil

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel**TG 2 Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Dette kan medføre redusert luftutskifting og begrenset uttørking, høy luftfuktighet, kondens, biologisk vekst og økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

1. Avvik/Årsak: Manglende avtrekk og tilførsel av tilluft

Det registreres at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Forholdet skyldes at det ikke er etablert en ventilasjonsløsning som sikrer nødvendig luftutskifting og tilførsel av erstatningsluft.

Risiko/Konsekvens

Manglende avtrekk og tilluft kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft for å sikre effektiv luftutskifting, god uttørking og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

TG 1

10.1.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på gulvet i vaskerommet er registrert med en høydeforskjell på 30 mm fra topp sluk til topp membran ved dør. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Oppkant ved dør er forhøyet, men kan ikke kontrolleres. Det er også registrert hulrom under gulvflisene.

Oppsummering av bygningsdel**TG 1 Mindre avvik**

Det registreres hulrom under enkelte gulvfliser, noe som kan tyde på redusert vedheft mellom flis og underlag. Forholdet kan over tid medføre at enkelte fliser løsner eller får sprekke-dannelser. Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre lokal utbedring dersom fliser blir løse eller det oppstår sprekker.

1. Avvik/Årsak: Hulrom under gulvfliser

Det registreres hulrom under enkelte gulvfliser. Forholdet skyldes trolig mangelfull limdekning, redusert vedheft, bevegelser i underlaget eller naturlig aldring av festematerialene.

Risiko/Konsekvens

Hulrom under gulvfliser kan redusere flisenes vedheft og øke risikoen for sprekke-dannelser eller at flisene løsner ved belastning. Dersom vann trenger ned gjennom overflatesjiktet, kan dette over tid bidra til økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

TG 3

10.1.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 10% (Tilstøtende vegg i vindfang)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Oppsummering av bygningsdel**TG 3 Alvorlige avvik**

Eldre våtromsløsning fra før 2000 er registrert, og membran/tettesjikt er observert smurt ut mot sluk uten synlig klemring. Tilfredsstillende tilslutning kan derfor ikke konstateres, noe som medfører økt risiko for fuktinntrenging i omkringliggende konstruksjoner. Hulltaking i membran er utført. Det anbefales å følge med på tegn til lekkasje og at rehabilitering av våtrommet påregnes.

1. Avvik/Årsak: Eldre våtromsløsning med usikker membrantilslutning til sluk

Våtrommet er oppført før år 2000 og har på grunn av alder passert forventet bruks- og levetid. Sluket er av eldre type. Membran/tettesjikt synes å være smurt ut mot sluket, men det er ikke synlig klemring og tilfredsstillende tilslutning mellom membran og sluk kan derfor ikke konstateres.

Risiko/Konsekvens

Alder på våtromsløsningen medfører økt risiko for svekket funksjon i tettesjikt og slukdetaljer. Usikker tilslutning mellom membran og sluk gir økt risiko for fuktinntrenging i omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller fukt. På grunn av alder og usikker membrantilslutning til sluk bør rehabilitering av våtrommet påregnes.

**Pris for utbedring**

50 000 – 150 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg i vindfang: **10 %**

TG 1

10.1.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR**Nøkkelfakta**

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Servantinnredning, Gulvstående toalett, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Sanitær: Vannrør og avløpsrør
- Overflate: Fliser på gulv og vegger

Utstyr

- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Utstyr fremstår i god stand på befaringsdagen

10.2 BAD

TG 1

10.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2026
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: Slett malt tak
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

10.2.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i våtrommet har registrert fall på minimum 1:50 rundt sluk, som er plassert i dusjsonen. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 57 mm, og oppkant med membran mot dør er 35 mm, hvilket er over det krav om minimum 15 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

10.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2026
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Banemembran, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: Ja (Bilder, Dokumentasjon/faktura fra utførende malermester Forsberg As.)
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Oppsummering av bygningsdel**TG 1 Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Kriterier for unntak oppfylt

Våtrom nytt 2026, utbedret etter vannskade. Utført av Fagkyndig og dokumentasjon er fremlagt.

TG 1

10.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2026
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Tiltak: Bad rehabilitert etter vannskade
- Bad: Nytt og ubrukt

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Toalett er vegghengt, men har ikke innebygget systerne. Avløp går gjennom vegg og er synlig fra bakside i trappenedgang.

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel**TG 1 Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 1980
- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Takess; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel**TG 2 Vesentlige avvik**

Kjøkkeninnredningen er vurdert som moden for utskiftning, med hovedsakelig normal alders- og bruksslitasje. Økt vedlikeholdsbehov og ytterligere slitasje må forventes over tid. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men utskifting eller oppgradering bør vurderes ved videre slitasje eller ved ønske om høyere standard.

1. Avvik/Årsak: Kjøkkeninnredning moden for utskiftning*Kjøkken*

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fremstår i generelt god stand sett i forhold til alder. Det registreres hovedsakelig normal alders- og bruksslitasje.

Risiko/Konsekvens

Innredningsalder tilsier at økt vedlikeholdsbehov og slitasje må forventes over tid.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Utskifting eller oppgradering må vurderes ut fra videre slitasje og egne ønsker til standard.

TG 2

12. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Byggeår
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Saltutslag er registrert på kjellerveggen, og dette viser at det foregår eller har foregått fukttransport gjennom konstruksjonen. Noe forhøyede fuktverdier er målt i betongvegger mot terreng og ventileringen er begrenset, noe som kan redusere uttørring og bidra til høyere luftfuktighet. Det anbefales å følge utviklingen, forbedre ventileringen og undersøke årsaken ved økende saltutslag eller andre tegn til fukt.

1. Avvik/Årsak: Saltutslag på kjellervegg

Det registreres saltutslag på kjellerveggen. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom murverket og salter avsettes på overflaten ved uttørring.

Risiko/Konsekvens

Saltutslag viser at det foregår eller har foregått fukttransport gjennom konstruksjonen. Ved vedvarende fuktbelastning kan puss og overflatebehandling brytes ned.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved økende saltutslag eller andre tegn til fukt bør årsaken til fuktbelastningen undersøkes nærmere.

2. Avvik/Årsak: Noe forhøyede fuktverdier og begrenset ventilering i kjeller

Kjelleren har betongvegger mot terreng hvor det registreres noe forhøyede fuktverdier. Verdiene vurderes som forventbare ut fra kjellerens alder og konstruksjonsmåte. Ventileringen er begrenset med få ventiler for luftutskifting.

Risiko/Konsekvens

Betongkonstruksjoner mot terreng vil kunne transportere fukt fra grunnen. Begrenset luftutskifting kan redusere uttørringen og bidra til høyere luftfuktighet i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventileringen og følge med på fuktforholdene over tid. Ved eventuell innredning bør det benyttes løsninger og materialer som er egnet for konstruksjoner mot terreng.

Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

TG 2

13.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: Varierende
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast; Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Kjeller
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Registrerte tiltak: 2021: Renset avløpsrør, utført av Viken Tankrens

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vegghengt toalett med synlig avløp fra trappenedgang. Denne utgaven trenger ikke spalte den den ikke er å anse som innebygd.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel**TG 2 Vesentlige avvik**

Korrosjon er registrert på kobbervannrør og kan svekke rørene, øke risiko for lekkasje og forårsake vannskader. Røranlegget er vurdert som eldre med mer enn halvparten av forventet levetid passert, noe som gir økt risiko for skjulte svakheter og fremtidige lekkasjer. Det anbefales rørleggerkontroll og utskifting av berørte deler, jevnlig vedlikehold og vurdering av oppgradering ved rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Korrosjon på vannrør

Det registreres korrosjon på vannrørene.

Risiko/Konsekvens

Videre korrosjon kan svekke rørene og øke risikoen for lekkasje og vannskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få korroderte rør kontrollert av rørlegger og skifte berørte deler ved behov.

2. Avvik/Årsak: Eldre anlegg

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 2

13.2 VARMTVANNSSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2004
- Antall liter: 198
- Plassering: Kjeller
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det vurderes at den er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid, noe som øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Den er plassert i kjellerrom uten sluk, slik at lekkasjevann kan spre seg og belaste omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll for lekkasje og funksjon, etablering av lekkasjesikring og at utskifting påregnes.

1. Avvik/Årsak: Forventet bruks- og levetid er forbigått

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befarings, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

2. Avvik/Årsak: Varmtvannsbereder plassert i rom uten sluk

Varmtvannsberederen er plassert i kjellerrom uten sluk. Det er sluk i tilstøtende rom, men gulvutformingen sikrer ikke at eventuelt lekkasjevann ledes direkte til dette sluket.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra berederen kan vann spre seg over gulvet og belaste omkringliggende konstruksjoner før det eventuelt når sluket i tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring slik at eventuell lekkasje oppdages tidlig og vannskade begrenses.

TG 2

13.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Fujitsu
- Årstall: ukjent
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Nei
- Siste service: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller vedlikehold for Fujitsu-varmepumpen. Usikkerhet om vedlikeholdstilstanden er påvist, og varmepumpens effekt og levetid kan bli redusert ved mangelfullt vedlikehold. Det anbefales at service gjennomføres dersom tidspunkt for siste fagmessige kontroll ikke er kjent.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på service

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen.

Risiko/Konsekvens

Manglende servicehistorikk gir usikkerhet knyttet til vedlikeholdstilstanden. Mangelfullt vedlikehold kan redusere varmepumpens effekt og levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre service dersom tidspunktet for siste fagmessige kontroll ikke er kjent.

TG 2

14. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Lufteventiler i yttervegger og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Et soverom er registrert uten ventil for tilførsel av friskluft. Redusert luftutskifting og dårligere inneklima kan bli resultatet av manglende frisklufttilførsel. Det anbefales at en egnet friskluftsventil etableres for å sikre bedre luftutskifting i rommet.

1. Avvik/Årsak: Manglende ventil i oppholdsrom

Det registreres at et soverom mangler ventil for tilførsel av friskluft.

Risiko/Konsekvens

Manglende frisklufttilførsel kan gi redusert luftutskifting og dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egnet friskluftsventil for å sikre bedre luftutskifting i rommet.

15. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2026
- Anleggstype: Åpent anlegg og Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Vindfang
- Antall sikringer: 15
- Dato for sist el-tilsyn: 23.03.2026
- Resultat av el-tilsyn: Enkelte mindre avvik utbedret
- Tiltak: Ingen registrerte tiltak

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: byggeår
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: 2026
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Totalrehabilitert: 2026
- Samsvarserklæring: Olaf Hansens Eftf. As. Rehab av elektrisk anlegg i boligen, 24.8.2026

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Det ble ikke påvist termiske skader, synlige kabler var tilstrekkelig festet, og det ble ikke registrert tegn på utette kabelinnføringer eller hull. Utvidet el-kontroll var ikke påkrevd. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Total: 16 OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**1 Grunnmur, fundamentering og drenering**

Det er registrert eldre drenering (utvendig fuktsikring) med ukjent utførelse og faktisk tilstand. Det er registrert at grunnmursplasten ikke er avsluttet med topplst, og avslutning kunne ikke kontrolleres der plasten ikke er synlig. Det anbefales å følge med på tegn til fuktinntrenging, vurdere dreneringens funksjon ved vedlikehold, og montere topplst samt kontrollere avslutninger.

2 Kryp kjeller

Rommet ble vurdert som generelt tørt og uten synlige tegn til fuktskader ved befaring. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen, noe som kan gi økt fukttilførsel fra grunnen og høyere luftfuktighet særlig i fuktige perioder. Det anbefales å følge fuktforholdene over tid og vurdere etablering av fuktsperre mot grunnen ved registrert økt fuktbelastning.

3 Terrengforhold

Det er registrert stedvis utilstrekkelig fall fra grunnmuren, og under terrassen er terrenget ujevnt med mulighet for vannansamlinger. Det vurderes at dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Det anbefales å justere terrenget lokalt slik at overflatevann ledes bort fra bygningen og vannansamlinger begrenses.

4 Yttervegger

Manglende lufting bak trekledningen og eldre trekledning er registrert. Konsekvensene er redusert uttørking, økt fuktbelastning, økt risiko for råte og redusert levetid, samt økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å etablere lufting og drenering ved utskifting eller større vedlikehold, samt jevnlig kontroll og lokale reparasjoner ved behov.

5 Vinduer og ytterdører

Omramming er montert tett mot vannbrettet, vinduer og ytterdør er av eldre dato, og enkelte vinduer er registrert å gå tregt ved åpning og lukking. Økt fuktbelastning og risiko for råteskader kan forekomme, samt redusert funksjon, varmetap og trekk. Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett, kontrollere og vedlikeholde berørte områder, justere og vedlikeholde vinduer, samt reparere eller skifte ut ved behov.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Mangler mønetetting, mose/begroing på taktekingen og oppsprekking i fuger rundt pipebeslag er registrert. Det kan medføre at slagregn, fokksnø og fremmedlegemer trenger inn, økt fuktbelastning, redusert funksjon og levetid og økt risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere ventilert mønetetting, fjerne mose skånsomt, vedlikeholde eller fornye taktekingen og fornye eller vedlikeholde fugene ved økt oppsprekking.

7 Loft / takkonstruksjon

Lokale fuktskjolder på eldre undertak er registrert, og ved gjentatt fuktpåvirkning kan fuktrelaterte skader utvikles. Ventilasjonsrør på kaldt loft er uten tilstrekkelig isolasjon, noe som kan føre til kondens og fuktbelastning, ett rør er av eternitt og må ikke bearbeides. Inspeksjon var begrenset, tilgjengelighet bør etableres eller områdene kontrolleres ved tegn til fukt, lekkasje eller ved kraftig nedbør og snøsmelting.

8 Balkonger, verandaer og terrasser

Terrassen er eldre med normal alders- og værslitasje, og fall på betonggulvet under terrassebord kunne ikke kontrolleres. Stående vann kan gi økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Bærende søyler av mulig eternitt/asbest er registrert, og det anbefales jevnlig vedlikehold, overvåkning for vannansamling samt prøvetaking og håndtering etter krav ved inngrep.

9 Etasjeskiller

Det er målt planavvik utover toleransegrenser i stue 1. etg og i gang/soverom 2. etg, og gulvet oppleves lokalt noe ujevnt. Gulvets planhet og bruksegenskaper påvirkes, det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader. Knirk ble registrert ved normal belastning og anbefales fulgt opp. Ved ønske om rettere gulv må avretting eller lokal utbedring påregnes.

10.1.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Dette kan medføre redusert luftutskifting og begrenset uttørring, høy luftfuktighet, kondens, biologisk vekst og økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

11 Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er vurdert som moden for utskifting, med hovedsakelig normal alders- og bruksslitasje. Økt vedlikeholdsbehov og ytterligere slitasje må forventes over tid. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men utskifting eller oppgradering bør vurderes ved videre slitasje eller ved ønske om høyere standard.

12 Rom under terreng

Saltutslag er registrert på kjellerveggen, og dette viser at det foregår eller har foregått fukttransport gjennom konstruksjonen. Noe forhøyede fuktverdier er målt i betongvegger mot terreng og ventileringen er begrenset, noe som kan redusere uttørring og bidra til høyere luftfuktighet. Det anbefales å følge utviklingen, forbedre ventileringen og undersøke årsaken ved økende saltutslag eller andre tegn til fukt.

13.1 VVS-installasjoner

Korrosjon er registrert på kobbervannrør og kan svekke rørene, øke risiko for lekkasje og forårsake vannskader. Røranlegget er vurdert som eldre med mer enn halvparten av forventet levetid passert, noe som gir økt risiko for skjulte svakheter og fremtidige lekkasjer. Det anbefales rørleggerkontroll og utskifting av berørte deler, jevnlig vedlikehold og vurdering av oppgradering ved rehabilitering.

13.2 Varmtvannsbereder

Det vurderes at den er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid, noe som øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Den er plassert i kjellerrom uten sluk, slik at lekkasjevann kan spre seg og belaste omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll for lekkasje og funksjon, etablering av lekkasjesikring og at utskifting påregnes.

13.3 Varmepumpe

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller vedlikehold for Fujitsu-varmepumpen. Usikkerhet om vedlikeholdstilstanden er påvist, og varmepumpens effekt og levetid kan bli redusert ved mangelfullt vedlikehold. Det anbefales at service gjennomføres dersom tidspunkt for siste fagmessige kontroll ikke er kjent.

14 Ventilasjon

Et soverom er registrert uten ventil for tilførsel av friskluft. Redusert luftutskifting og dårligere inneklime kan bli resultatet av manglende frisklufttilførsel. Det anbefales at en egnet friskluftsventil etableres for å sikre bedre luftutskifting i rommet.

Total: 1 OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**10.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt**

Eldre våtromsløsning fra før 2000 er registrert, og membran/tettesjikt er observert smurt ut mot sluk uten synlig klemring. Tilfredsstillende tilslutning kan derfor ikke konstateres, noe som medfører økt risiko for fuktinntrenging i omkringliggende konstruksjoner. Hulltaking i membran er utført. Det anbefales å følge med på tegn til lekkasje og at rehabilitering av våtrommet påregnes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Stian Blåvarp har bakgrunn fra byggebransjen som tømrer og arbeider i dag som sertifisert takstmann. Gjennom erfaring fra både praktisk byggevirksomhet og tilstandsvurderinger har han opparbeidet god forståelse for bygningers oppbygging, tekniske løsninger og vanlige risikoforhold.

Som sertifisert takstmann og medlem av BMTF legger Blåvarp vekt på grundighet, nøytralitet og faglig integritet i sitt arbeid. Rapportene utarbeides med mål om å gi et godt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere, basert på observasjoner og vurderinger gjort på befaringstidspunktet.



Ansvarlig for rapporten:

Stian Blåvarp

Takstmann, BMTF

Navestadveien 20, 1738 BORGENHAUGEN

+4792850704 | stian@bolavi.no

25/08/2026

befar.io BMTF





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

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

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

Terje Ingar Malmberg

Boligen

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Pilveien 2

1769 Halden

3101-166/43/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5380260209 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det har tidligere vært lekkasje i dusjsonen på badet. Badet ble etter dette ikke benyttet til dusjing. Badet er rehabilitert i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger- og elektrikerarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad i 2026. Nytt sluk, rørarbeider og tilkoblinger, montering av toalett, baderomsinnredning og dusjløsning. Rørgjennomføringer ved veggpanel tett med Fibo Seal. Elektrisk gulvvarme/varmekabler og øvrig elektrisk arbeid på badet utført av Olaf Hansen Eftf AS.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malermestrene Forsberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv over installerte varmekabler. Etablering av fall mot sluk i dusjsone. Levering og montering av våtromsbelegg med oppbrett på vegg. Sveising av skjøter og tilslutning mot sluk utført etter produsentens anvisninger. Underlaget kontrollert og funnet i orden

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Fibo våtromsplater, utført med bistand fra tømrer og etter Fibos monteringsanvisning.

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?: 2026

Firmanavn: Malermestrene Forsberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv over installerte varmekabler. Etablering av fall mot sluk i dusjsone. Levering og montering av våtromsbelegg med oppbrett på vegg. Sveising av skjøter og tilslutning mot sluk utført etter produsentens anvisninger.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad, herunder nytt sluk og nødvendige tilpasninger/arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf as

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad, herunder gulvvarme /varmekabler og tilhørende elektriske installasjoner. Samsvarserklæring foreligger

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

♦ Ja

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

Nytt sluk montert. Nytt våtromsbelegg/tettesjikt på gulv med oppbrett på vegg, sveisede skjøter og tilslutning til sluk

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?

♦ Ja

Tidligere vannpåvirkning på ytterdør. Forholdet er utbedret. Ingen vanninntrenging eller pågående fuktproblem. Kun kosmetiske merker på døren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ytterdøren er slipt og malt etter tidligere vannpåvirkning. Ingen vanninntrenging eller pågående fuktproblem.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegger skrapet og malt. Enkelte kledningsbord på sørvegg skiftet med bistand fra tømrer. Grunnmur og trapp pusset/reparert og malt. Arbeidet er utført som egeninnsats/privat arbeid.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegger på garasje skrapet/pusset og malt. Betonggulv reparert/pusset med sement. Arbeidet er utført som egeninnsats/privat arbeid.

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

♦ Ja

Det har vært mindre lokale ujevnheter i gulv i 2. etasje. Disse er punktvis avrettet med avrettingsmasse. Ingen kjente setningsskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Mindre lokale ujevnheter i gulv i 2. etasje punktvis avrettet med avrettingsmasse som egeninnsats.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Ved én anledning med mye nedbør kom det en mindre mengde vann inn ved utvendig trapp/nedgang til kjeller. Vannet ble tørket opp raskt. Årsak er ikke kjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ved én anledning med mye nedbør kom det en mindre mengde vann inn ved utvendig trapp/nedgang til kjeller. Vannet ble tørket opp raskt. Årsak er ikke kjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Avløpsrør ble spylt/renset for noen år siden på grunn av tett avløp. Har fungert normalt etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Viken Tankrens

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble spylt/renset for noen år siden.

15. 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?: 2021

Firmanavn: Viken Tankrens

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble spylt/renset for noen år siden på grunn av tett avløp. Har fungert normalt etter dette.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Olaf Hansen Eftf as

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert i 2026. Nye automatsikringer, nye/jordede stikkontakter og nye ledninger (2,5 mm²) samt montering av belysning. Elektrisk arbeid på bad utført i forbindelse med rehabilitering. Arbeidet er utført av registrert elektrovirksomhet

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Boligen er ifølge kommunens opplysninger påbygd ca. 1970.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent i kommunen.

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

♦ Ja

2. etasje/loft er innredet med to rom som benyttes som soverom. Innredningen er utført tidligere. Det er ikke kjent om bruksendringen er godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Vaskerom: Flisgulvet er grunnet og malt i 2026 som egeninnsats. En sprukket flis er reparert. Arbeidet er kun overflatebehandling/reparasjon. Det er ikke gjort inngrep i sluk eller membran. Iflg takstmann er det ikke registrert fukt ved befaring august 2026.



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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 17.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237902793	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145109272	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Pilveien 2, 1769 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.11.2022	Tilsyn	22.11.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237902793

BruksenhetId	237902868	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145109280	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk
----------------------	-------------

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237902868.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pilveien 2, 1769 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 17.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pilveien 2, 1769 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avfallsgebyr grunndel	2 104,92 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Vanngebyr	2 334,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,24 kr
Vanngebyr	2 147,28 kr
Avløpsgebyr	3 497,82 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 126,98 kr
Eiendomsskatt-bolig	4 708,20 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	3 801,96 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 224,96 kr
Sum	26 820,36 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 520,16 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	360,64 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	1 309,76 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 743,28 kr
Vanngebyr	15%	160	24.81	1/1	0 %	3 968,88 kr	2 645,92 kr
Avløpsgebyr	15%	160	39.50	1/1	0 %	6 320,40 kr	4 213,60 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 743,28 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1584026	3.00	1/1	0 %	4 752,00 kr	3 168,00 kr
					Sum	25 057,27 kr	16 704,64 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 43	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	305 Hov
Veiadresse:	Pilveien 2, gatenr 5340	Valgkrets:	6 Idd
	1769 Halden	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Furubo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.11.2002	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 088,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/166/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.01.2020	Avgiver	3101/166/11	-1 205,3
	Matrikkelført:	16.01.2020	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/166/11/38	0,0
			Berørt	3101/166/11/49	0,0
			Berørt	3101/166/28	0,0
			Berørt	3101/166/43	0,0
			Berørt	3101/166/84	0,0
			Tidligere festegrunn	3001/166/11/17	0,0
			Mottaker	3101/166/110	1 205,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/166/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	05.12.2014	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2014	Berørt	3101/166/11/49	0,0
			Berørt	3101/166/43	0,0
			Berørt	3101/166/84	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.11.2002	Avgiver	3101/166/11	-1 089,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/166/43	1 089,2
Grunneiendom fra feste	Forretning:	06.11.2002	Avgiver	0101/166/11/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/166/43	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Pilveien 2	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145109272			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145109280			Antall etasjer:		

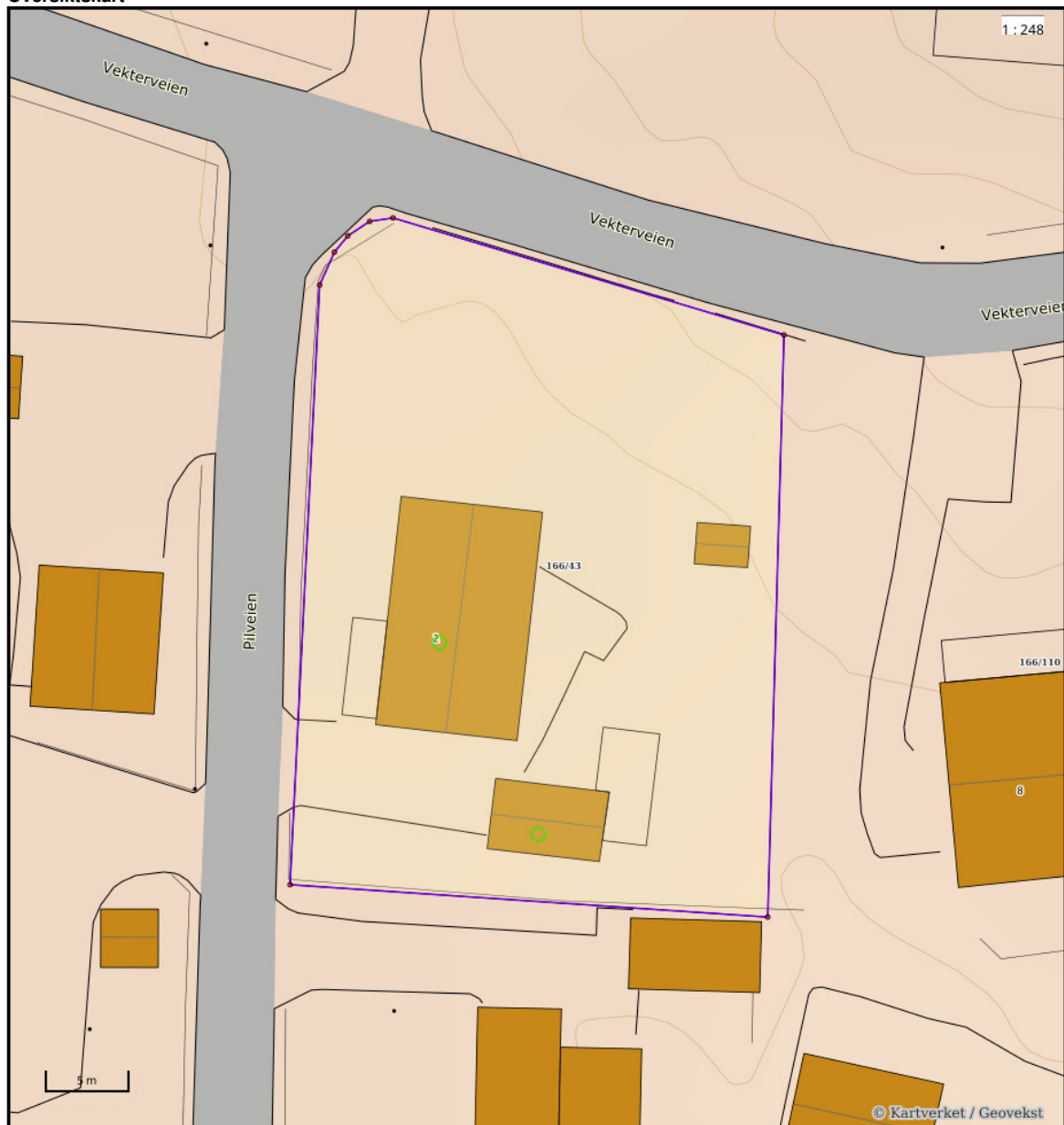
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

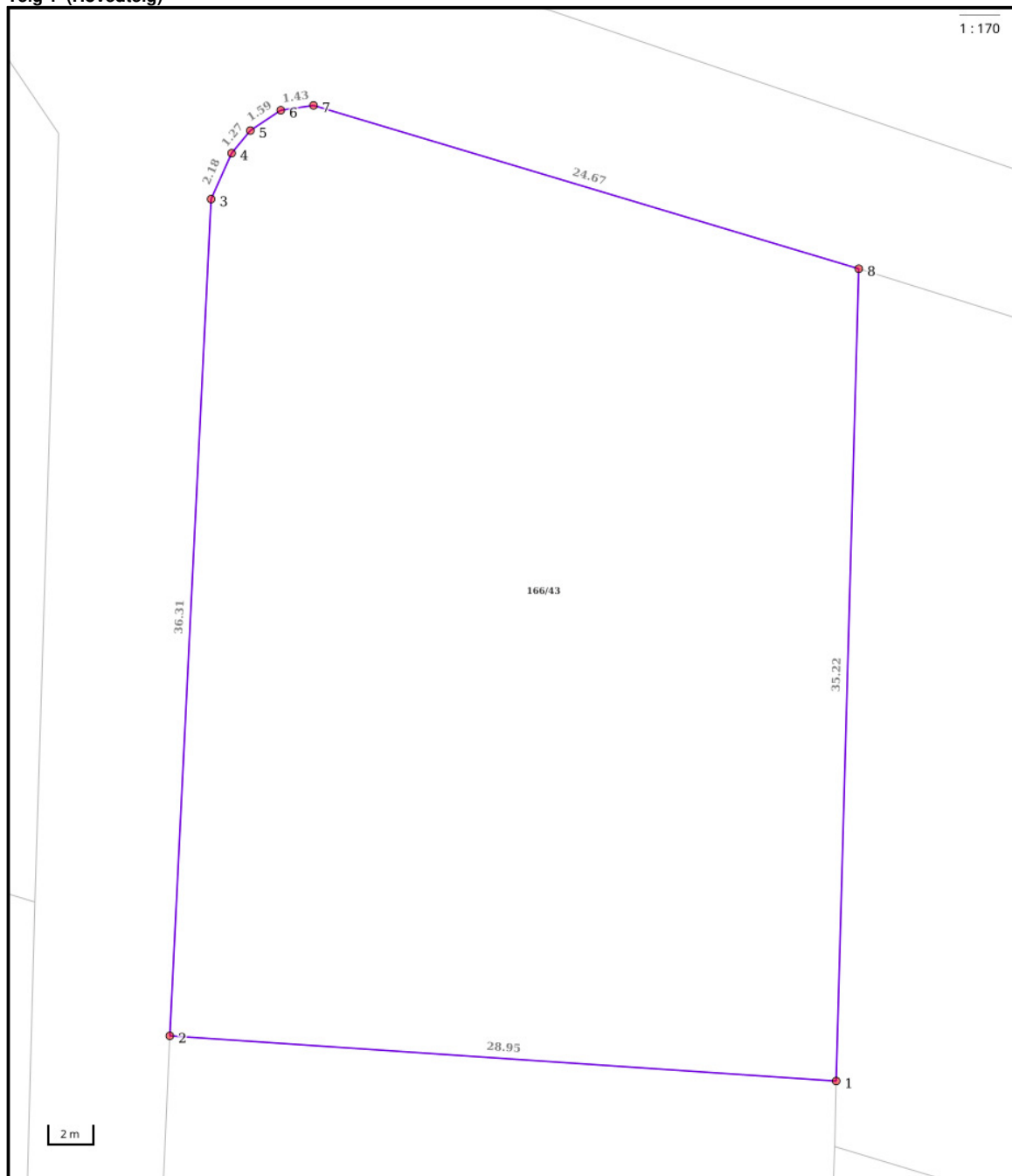
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 088,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 473,25	637 612,26	28,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 554 472,61	637 583,32	36,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 554 508,89	637 581,84	2,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 554 510,95	637 582,55	1,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 554 512,00	637 583,27	1,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 554 512,99	637 584,51	1,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 554 513,33	637 585,90	24,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 554 508,40	637 610,07	35,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

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

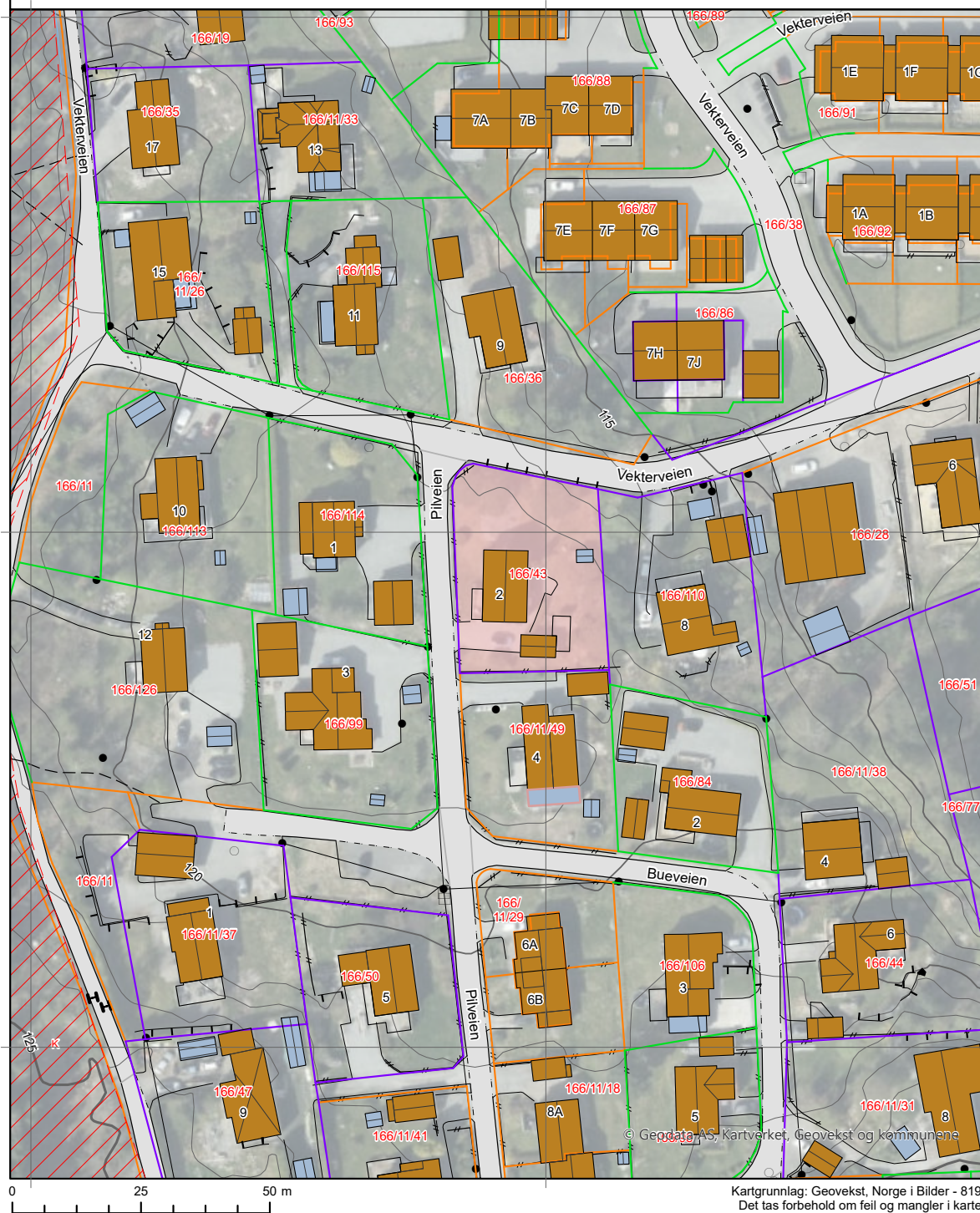
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.

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



Dato: 17.8.2026



ambita

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/166/43/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 17.8.2026



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

Prt.koll
J. nr.
L. nr.

side
13/72.

Dokument nr. 4150 1972 19
Halden Sørenskriverembete

.....**Halden**..... kommune

~~Makeskifte mellom tomt nr. 16~~
~~og tomt nr. 49 av gar. 166 bnr. 11.~~

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av _____ (eiend, navn), gr. nr. _____ br. nr. _____

Parsellen er gitt br. nr. _____ (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet _____ gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 **72** den **30/6** ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av **Lars Solheim og Kjell Malmberg.**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Gunnar Mathisen.**

I nærvær av kartvitne **Per Solberg.**

5000. 14264/67. R.A. - NKF-42.



Ved forretningen møtte: ¹⁾

For rekvirentene: Daniel Paulsen Gjessing.

Administrator: Gunnar Mathisen.

Kartvitne: Per Solberg.

Grenseendringen er foretatt slik kartet viser.

Halden, 3. juli 1972.

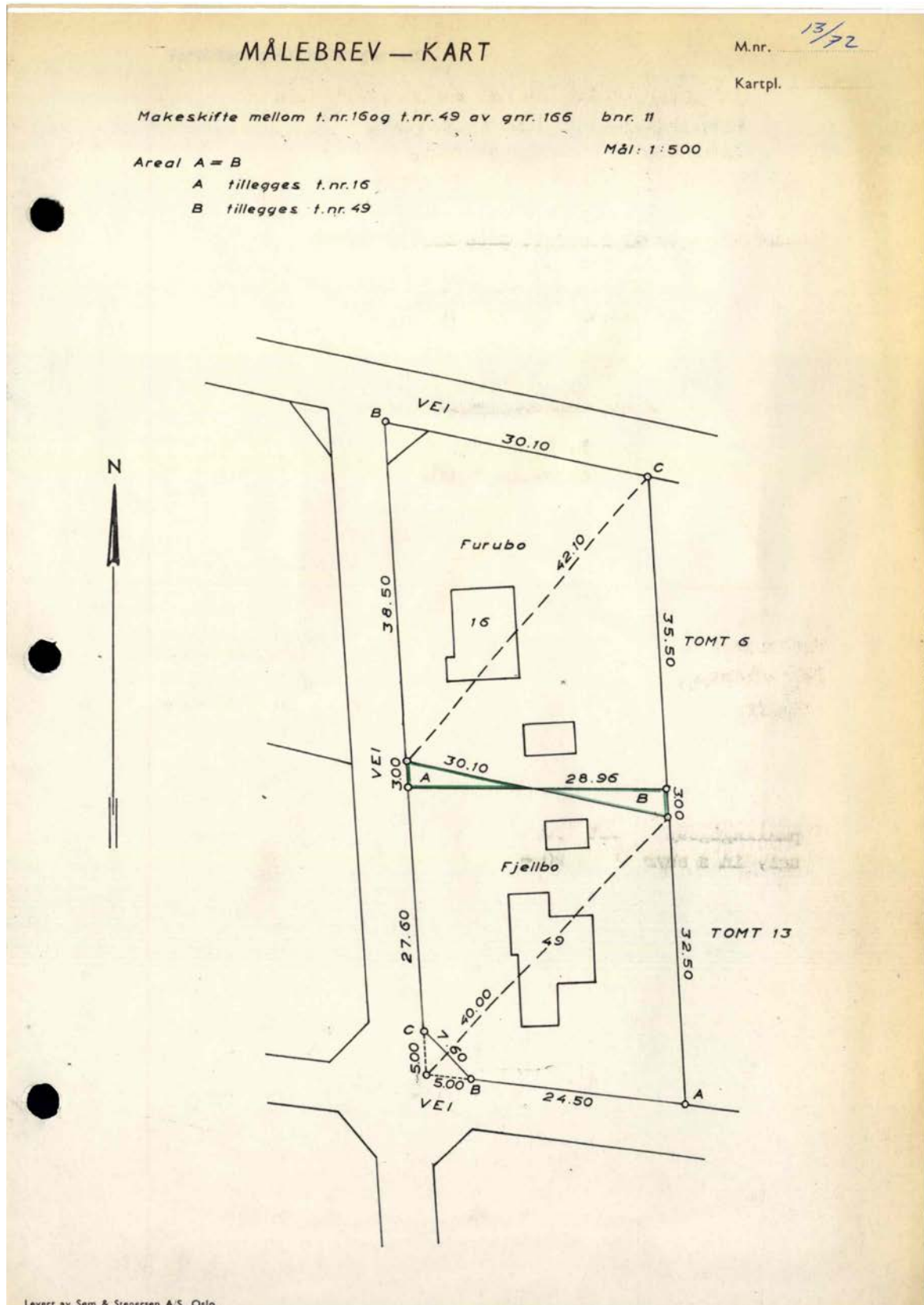
E. L. Malmby.
oppmålingssjef.

Kartvitne:
Per Solberg.
sign.

G. Mathisen.

Oppmålingsgebyr Kr. 150,-
Tinglysingsgebyr " 20,-

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer av vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: ³⁾

Undertegnede fester av tomt nr. 16 og 49 av hnr. 166, bnr. 11 i Halden samtykker herved i at grensen mellom våre tomtar blir endret som foranstående målebrev viser.

Halden den 8. november 1972.

Kell Malmberg
Fester av tomt nr. 16

Lars Solheim
Fester av tomt nr. 49.

Det attesteres at ovennevnte har underskrevet i vårt påsyn og at begge er over 20 år.

Martha Malmberg

Daniel Paulsen Gjiring

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og ajourføringer.

*Den grunnsetts samtykket jeg i Grenseavgjørelsen,
Halden 20.11.1972 Stein Brække (s.)*

Ch 8/1

Kommune: Halden

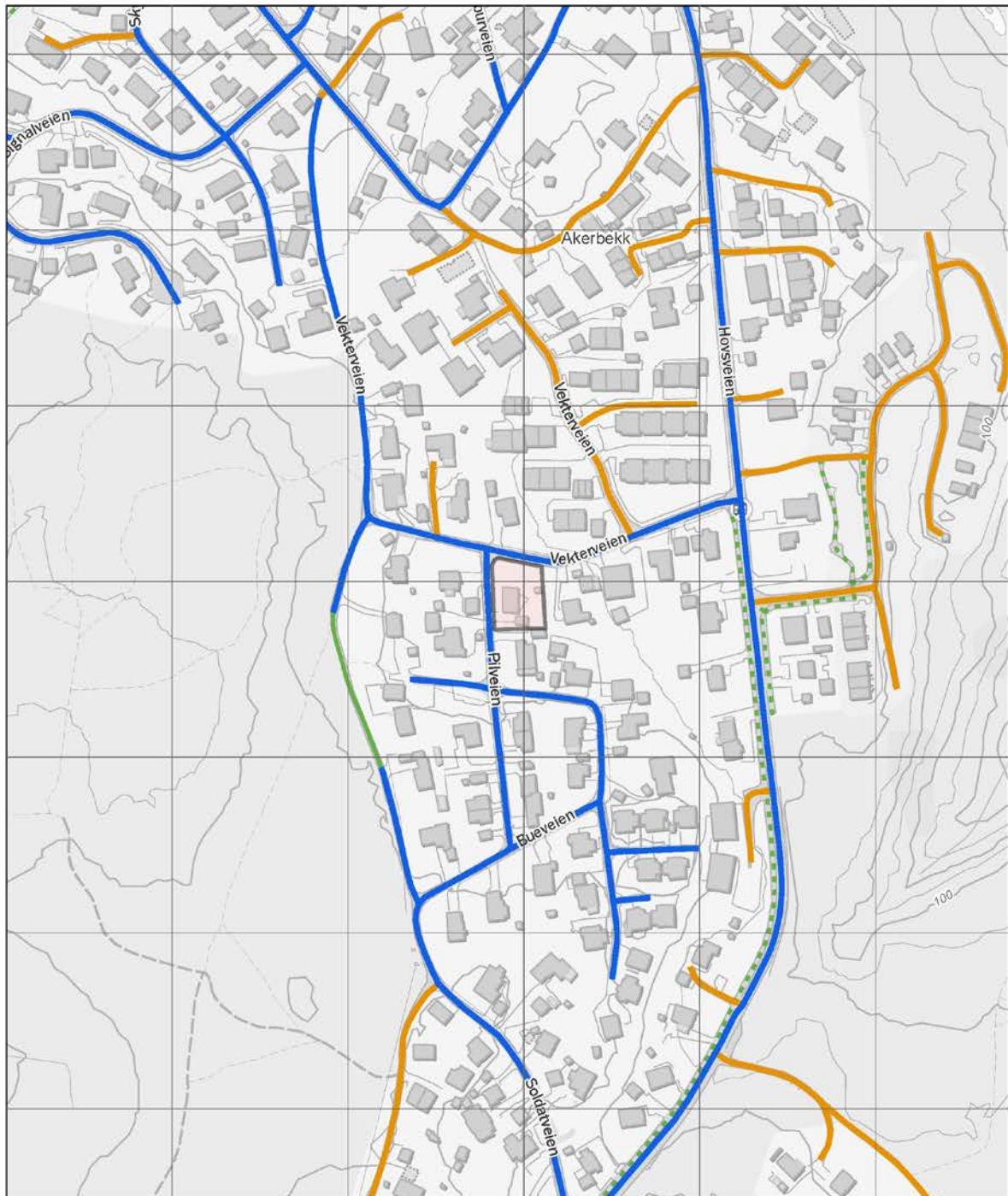
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/43/0/0

Adresse: Pilveien 2, 1769 HALDEN



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 17/08/2026





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pilveien 2, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

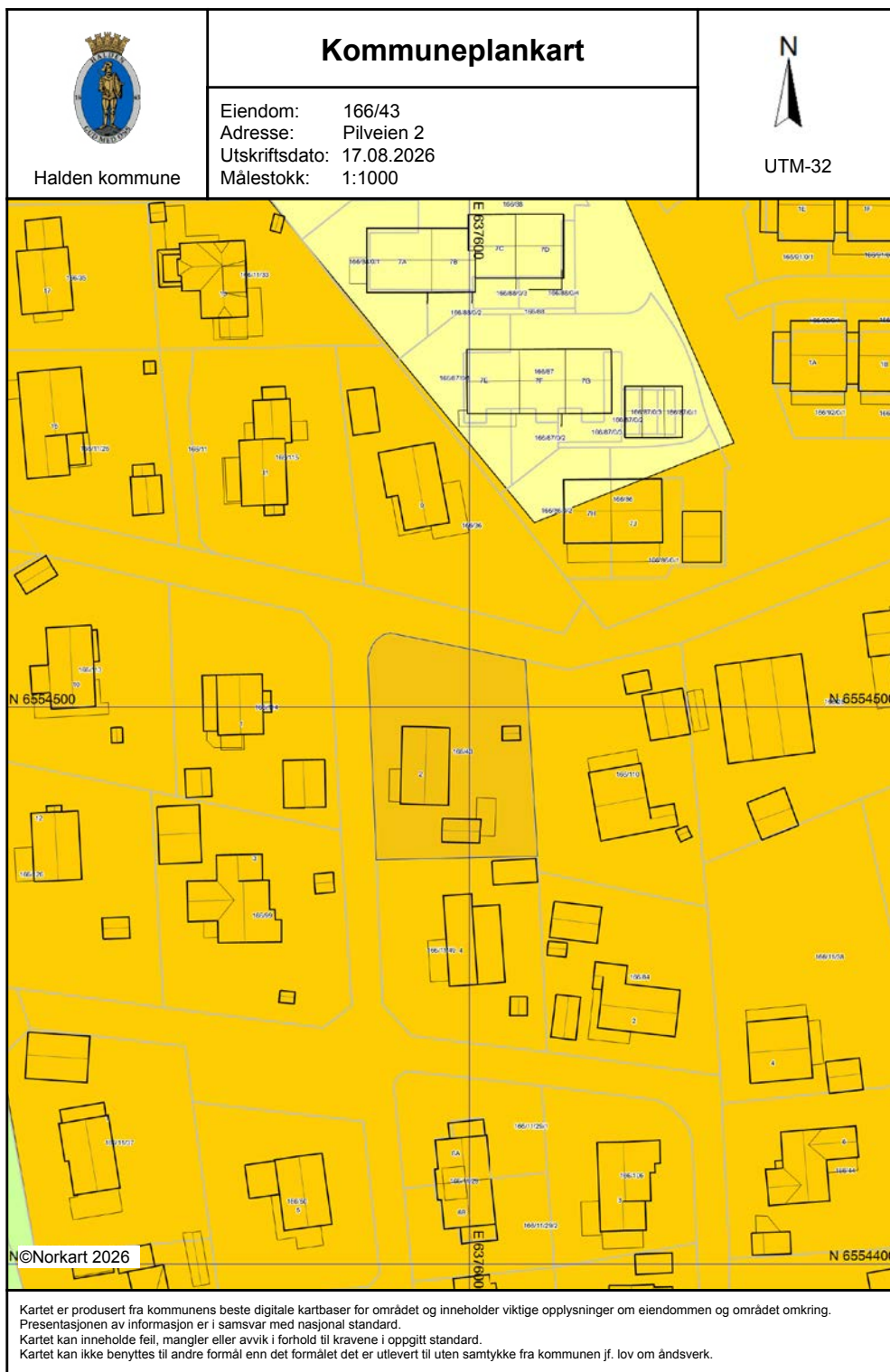
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 089 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA56	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner	
1.1 Formål.....	4
1.2 Definisjoner.....	4
Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav	
2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel.....	5
2.2 Krav om reguleringsplan.....	6
2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.....	8
2.4 Rekkefølgekrav	11
Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler	
3.1 Utbyggingsavtaler.....	12
Kap. 4 Utearealer	
4.1 Minste uteoppholdsarealer	13
4.2 Parkering.....	14
Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø	
5.1 Arkitektur og landskapstilpasning.....	16
5.2 Verneverdig bebyggelse.....	16
5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap.....	17
Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet	
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
Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst	
7.1 Kollektivtransport.....	22
7.2 Sykkel.....	22
7.3 Gangforbindelser.....	22
Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag	
8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag.....	23
8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag.....	24

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

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

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

Vedlegg 1	Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel
Vedlegg 2	Oversikt over innholdet i ulike arealformål
Vedlegg 3	Definisjoner på skilt
Vedlegg 4	Illustrasjon som viser byggegrense mot sjø og strandsonegrensen, samt sone 1-3
Vedlegg 5:	Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål
Vedlegg 6:	Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

Målene skal realiseres innenfor Parisavtalens klimamål, og det skal være en restriktiv holding 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 frengår 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 gulfv gjelder foran sentrumsplanen § 2.13, siste ledd.

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

- For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, og LNF-formål gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.
- Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for tiltak som behandles etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De samme tiltakene kan også kreve søknad om og 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 anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige¹ virkninger for miljø og samfunn.
2. Tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for områdets karakter og boligtypologi, byggestruktur, 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-B219².

Fritidsbebyggelse

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

¹ Jf. plan- og bygningsloven § 12-3, tredje ledd.

² Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

- Nærings- og forretningsbebyggelse, samt bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting
11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m² 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 m² 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 m² 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 veinlegg og eventuelle tilgrensende landbruksveier. Dersom masseuttaket overstiger 10 000 m³, 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; «*Formidlingsdringer for sjøarealer i Sponvika*».

- **Områdesenter Brødløs**
- **Infrastruktur Vaterland-Risum**
- **Grønland**
- **Jernbanetomta**
- **Sørfløitet/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 søppelhåndtering.
- Løsning for gående og sykende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Anlegg for drikkevann, avløp og vann for brannsløkking. VA-anlegget skal etableres i henhold til kommunens VA-norm i tillegg 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 trinnsvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapsensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

- NVFs gjeldende veiledere og retningslinjer om flom og skred skal legges til grunn for vurderinger og dokumentasjon av flom- og skredskikhet. 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 grunnun 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, masseinntak/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 fortrennsvis 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 opprydding 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 støv, 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 m² skal det i forbindelse med plansaken utarbeides en mobilitetsplan.

Retningslinjer:

- a) Mobilitetsplanen skal tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.
- b) Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisebidelfordeling 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 Veiledningsmaterieell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- [Veiledningssiden plan](#)

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

- a) Etablering av nye boligområder skal ta hensyn til skolekapasiteten i skolekretsen området tilhører.
- b) Områdene som er angitt i tabellen nedenfor skal utbygges i følgende rekkefølge og med hovedsakelig følgende bygningstyper:

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

De enkelte feltene skal bygges ut i den rekkefølge som framgår av periodiseringen. Strupe (B17 og B18) skal detaljreguleres basert på en områdeplan, og utbygging skal skje trinvis. Hovedvegssystem/adkomstveger for området skal forsøkes løses i en områdeplan. Områderegulering iverksettes snarest.

³ Jf. [kommunal- og distriktsdepartementets vedtak av 4.3.2024](#) om innsigelse til arealdelen.

Feltene B19 og B26 i Eskevikken kan ikke igangsettes for regulering før tilfredsstillende infrastruktur (veg, vann og avløp) til feltene er etablert.
Før det gis kan byggetillatelse i feltene B14 og B39 i Sponvika skal gang- og sykkelvei til E6 være etablert⁴.

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

- a) Utbygging i eksisterende næringsområder
Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettett prioriteres før nye områder tas i bruk.⁵
- b) Flingtorp (BN1)
Området er avsatt for utvidelse av Halden fengsel/kriminalomsorgen.
- c) Svingen (BN2)
Området BN2 skal ikke utbygges med næringsbebyggelse før behovet for intercity og transportterminal er avklart.
- d) Brekke steinbrudd (BRU1)
Området avsatt til bebyggelse og anlegg, framtidig-råstoffutvinning, Brekke steinbrudd, kan ikke utvides før det er utarbeidet reguleringsplan med rammer for videre drift, vilkår for avvikling, samt opprydding etter avsluttet drift.

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

Retningslinjer til § 2.4.2:

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

⁴ Jf. Protokoll fra møttingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken.

⁵ Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

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

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtaler kan inngås for teknisk og 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 trafikkerte veier, snarveier og tilgangen til omkringliggende friluftsområder.

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye lekeplasser og minste uteoppholdsarealer (privat og fellesarealer) skal det tas særlige hensyn til støv, 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 $L_{Amin} \geq 55$ dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

Definisjoner:

Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager som er i privat eie.

Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap.

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1 Generelle bestemmelser

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller tinglyst avtale om biloppstillingsplass på annen eiendom. Det skal avettes minimum 18 m² pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og/eller carport. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede skal som hovedregel være minst 4,5 x 6 meter⁶.

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

Retningslinjer:

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

⁶ Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

14

4.2.2 Forretning, kontor og næring

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

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

Ved søknad om tiltak skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er 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 Verneverdigg bebyggelse (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Områdene med verdifulle kulturmiljøer, avmerket som hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, pkt. 15) på plankartet, har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller at de er typiske for sin tid. I disse områdene gjelder følgende bestemmelser:

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

Retningslinjer til kap. 5:

- a) Byens viktigste landskapsstrekk er fjellformasjonene med aksedragene som forkastningene gir, hoveddraget med Fredriksten festning, raet som demner opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsom der veggene dannes av fjell eller mørener.
- Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.
- b) Registre og databaser som viser verneverdige bygninger, nasjonalt og regionalt verdifulle kulturmiljøer og landskap mm. skal legges til grunn.

- o SEFRAK, Askeladden, NBI-registeret, KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), Regionalt verdifulle kulturmiljøer, Utvalgte kulturlandskap i jordbruket, Naturboken (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 SAMEFUNKSJON

§ 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 nærheten til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere festsyke enn 0,4 mikrotessia ved gjennomsnittlig strømbelastning.
- Området er ikke tilstrekkelig dekket mht. omkjøringsmuligheter og adkomst for utrykningskjøretøyer.
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 30 grader.
- Tiltaket ligger i innflygningstrase til helikopterlandingsplass (evt. flyplass).
- Tiltaket ligger i nærheten 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 bygningsslovens § 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 utbyggingsaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter.

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

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

Parkeringsanlegg kan etableres under kote 2,5 m.o.h. dersom anlegget sikres mot 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 NVEs veileder 1/2019.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

Retningslinjer:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Ved gjennomføring av tiltak, jf. pbl. § 1-6, skal det i områder med utvalgte og viktige naturtyper vurderes alternativ 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 buffersoner.

21

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlige tjenestetilbud, sentrumsområder og jernbanestasjonen.

I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

22

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

- a) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².
- b) I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m², og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.
- c) Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retnig 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 retnig 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 m². Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.
- e) Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittsstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.
- f) Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.

- g) Det kan vurderes å gi dispensasjon for opparbeiding/oppføring av mindre uteplass, terrasse, veranda eller plating i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. Unntak fra forbudet mot levegger kan gjøres der leveggen er knyttet til veggen, og hvor maks. høyde er 2 meter og lengde er maks. 5 meter. Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges for alle tiltak.
- h) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntak kan gjøres for enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde. Gangadkomst skal ikke asfalteres.
- i) Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til natur-, landskaps og friluftsverdier, arkitektoniske forhold og naboerbebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- j) Allmennhetens tilgang til sjø- og strandområdene må sikres.

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

- a) Ved fortetting og utbygging er tillatt grad av 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 m² BRA og maks. 50 m² BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter og 3 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
- d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.
- e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten.

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

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

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

Ulvås (B15)

Ved detaljregulering av B15 Ulvås skal en eller flere traséer inn til marka sikres som turdrag med bredde og utforming som legger til rette for enkel adkomst til sti- og veinettet i marka bakerfor⁸.

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

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

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

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

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

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

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

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

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

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller 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 sentrum⁹.

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

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

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

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

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

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

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

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

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

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) Sogbruks nord-øst (BN6)¹⁰
Området kan benyttes til utvidelse av næringsvirksomhet som er direkte knyttet til og avhengig av den eksisterende industrivirksomhet ved Sogbruks.

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, friluftsinnteresser 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 gummigranulater 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».

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

- a) Småbåtanlegg

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

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

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

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømming av kloakk fra småbåter 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 massemtottak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:

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

Retningslinjer:

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

- c) Fredriksten festning

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

- d) Åsekjær (BAB11)

Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten på Åsekjær, jf. § 2.2.1.

Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

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

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

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

- 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 m². (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).
- Våningshus og kårbollig skal plasseres i tilknytning til gårdstun. Oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Det tillates kun oppføring av kårbollig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen.
- Deling av grunnieendom (inkludert kårbollig) 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, foringer 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 grenseljustering 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 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.
- 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 m² BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m² BRA. Uthus omfatter blant annet fritliggende bygninger som garasje, bad og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.
- 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.
- Tokterrasser 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 boligendommer 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/Paulsbo/Kornsjø	Ør	SUM
LSB 1, 2, 3, 4, 5	LSB 6, 7	LSB 20, 21, 22, 23	LSB 15, 16	LSB 14	LSB 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24	LSB 8, 9	
3	3	5	2	3	3	3	22

9.5.3 Felles bestemmelser

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

- b) Uforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.
- c) Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.
- d) For boligbebyggelse i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.
- e) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser 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 inn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.
- b) I området Steigerød (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 anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
 - 2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
 - 3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

- 4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 m². Bo-treningsenheter skal ikke overstige 1,5 etasjer. Det tillates puttak, saltak og flatt tak. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget.

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

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

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

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

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

Utdyping av farled

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

Merking av farled

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

9.7.1.1 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:

- *Der som 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 støygrenser i henhold til tabell 2 i T-1442/2021 skal legges til grunn.

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

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

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:

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

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

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

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:

- Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken
- Q_{lim} langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden.

Hensynssone H320_2 består av:

- Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- 200-årsstormflo i 2050 (kartverket)

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 setningsskader, jf. også TEK17 § 7-1.

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

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

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

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

10.1.6 Sikringszone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprengning, peleramming, 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 motorvillandskap langs E6

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

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

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

Brødløs

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

Retningslinjer:

Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelsenter 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 feltinndeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grøntstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy urytelse 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 hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

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

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

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

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

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

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

- 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 hensynssone H570/H550 i kommuneplan for Halden 2011

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

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

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

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

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

41

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

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

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

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Reflekser og blanding 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 utfskiftbare 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 Transportmiddelskilt

Permanente eller midlertidige 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. Foliene kan ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

11.3.2 Reklameskilt

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

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

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

11.3.3 Henvisingsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisingsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:

Lister over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

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

Vedlegg 2:

Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:

Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:

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

Vedlegg 5:

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

VEDLEGG 1a og 1b

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

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

Fjellknattveien 98	G-393	27.05.2004
Karrestad	G-514	05.02.1973
Veden	G-541	22.06.2000
Kringsjø terrasse	G-542	24.06.1998
Del av Høstbakken	G-544	26.06.2001
Del av Rv. 104 v/Svingen	G-545	26.06.2001
Løvås II	G-546	26.04.2001
Knardalåsen	G-547	25.05.2000
Gimle skole	G-552	14.09.2000
Solbakken boligfelt	G-555	31.05.2001
Eks.E6, delområde Sponvikveien-Svingenskogen	G-560	03.10.2002
Høyskoleområdet Remmen	G-562	30.05.2002
Oskleiva 40-42B	G-563	08.12.2003
Høstbakken II	G-564	12.06.2003
Stenrød nord IV	G-565	03.04.2002
Brekkerød del 1	G-568	16.12.2004
Bru over jernbane ved Buer	G-570	20.06.2002
Knardalåsen, del 2	G-571	20.11.2003
Bukteløkka	G-573	17.06.2004
Omregulering for del av Augustaborg II	G-574	26.02.2004
Lille Edet	G-575	30.09.2004
Klepper grustak	G-576	16.06.2005
Løvåsen	G-577	01.04.1981
Solheim	G-579	29.09.2005
Grinda	G-581	29.09.2005
Frydenlund I	G-582	29.09.2005
G/s-vei langs Rv 21 Svinnesundsveien	G-584	16.02.2006
Del av Rokkeveien (Rv 22)	G-585	03.11.2005
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
Hjøl Remmen, tilleggsareal	G-587	03.11.2005
Iddeveien næringsområde	G-588	03.11.2005
Busterudleiva 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/undkjøring Rv 21-Knivsøveien.	G-624	15.09.2009
Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn.	G-625	26.03.2009
Rokke avfallsplass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien	G-632	08.10.2007
Del av rv.21 Løkkeberg-Sjørli	G-633	28.05.2009
Brekkerød II, ny adkomst	G-639	14.04.2011
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen	G-642	18.12.2003
Lille Erte-Holevannet	G-643	10.11.2011
Hovsfjellet (mindre endring)	G-646	28.10.2010
Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru.	G-653	28.05.2009
Bratner øst bebyggelsesplan	G-655	22.01.2003
Gammel vekstasjon 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
Holteedegården	G-673	29.08.2013
Eskeviken, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4, 9, 11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløs torg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v/g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukkverk	G-696	03.11.2016
Områderregulering 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
Ørødnv 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 Rødnebbene	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
Røneskilen øst	G-595	23.11.2006
Detaljregulering for Veden	G-616	14.12.2017
Søby gård gnr 23 bnr 15	G-618	15.06.2006
Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8.	G-622	30.04.2003
Mørvikodden hyttefelt	G-626	14.04.2011
Del av Røneskilen 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 internt i området inngår i formålet. For øvrig omfattes nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistsformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

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

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

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

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

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

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

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

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, helse- /omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, kirke/annen religionsutøvelse, samlingslokale, 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. rulleskiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningscentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistsformål

Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornyelsespark eller tempapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av torbu, 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 fellesbrygger uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (båtopplag på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større 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 – Trase for infrastruktur

Område avsatt til trase 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, mønstret 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.

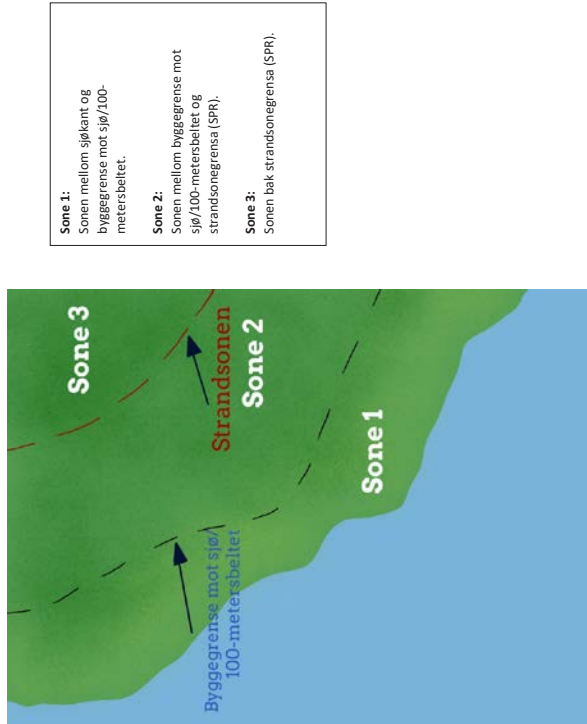
53

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, etasjehenvising 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
- Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg
- Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg
- Markise-skilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame
- Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende
- Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning
- Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé
- Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap
- Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)
- Taks-skilt: skilt montert på/over takgesims
- Uthengsskilt: skilt montert ut fra fasaden
- Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu
- Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet
- Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning
- Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil
- Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

54

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



Definisjoner:

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

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

VEDLEGG 5:

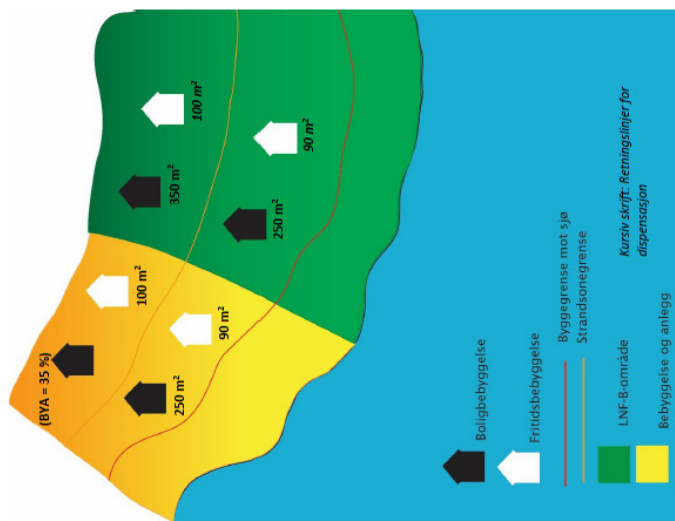
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 3
	Innenfor byggegrense mot sjø	Mellom bygge- og strandsonегrense	Utenfor strandsonen	Utenfor strandsonen
GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG	LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG	BEBYGGELSE OG ANLEGG	LNF-SPREDT
TEMA	FRITIDSBOLIG § 8.2.3	BOLIG § 9.1.1 § 9.4.2.2	BOLIG § 9.1.1	BOLIG § 9.5.3
BESTEMMELSE/RETN.LINJE	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE	FRITIDSBOLIG § 9.1.2 § 9.4.2.3	FRITIDSBOLIG § 9.1.2	FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3
Samlet maks. BRA (m²) pr eiendom	80	250	100	350
Uthus maks. ant. BRA (m²)	15	50 pr stk.	15	150
Mønsh. eksponert retn. (m)	5,5		9/8	9/8
Mønsh. uthus maks. (m)	3	5	5	6/5
Pulttak/flatt tak (m)	4	4		
Fasadelenge maks. (m)	12	14		
% BYA		35 %	35 %	9
Terrasse, platting (m²)			40	14

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

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



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

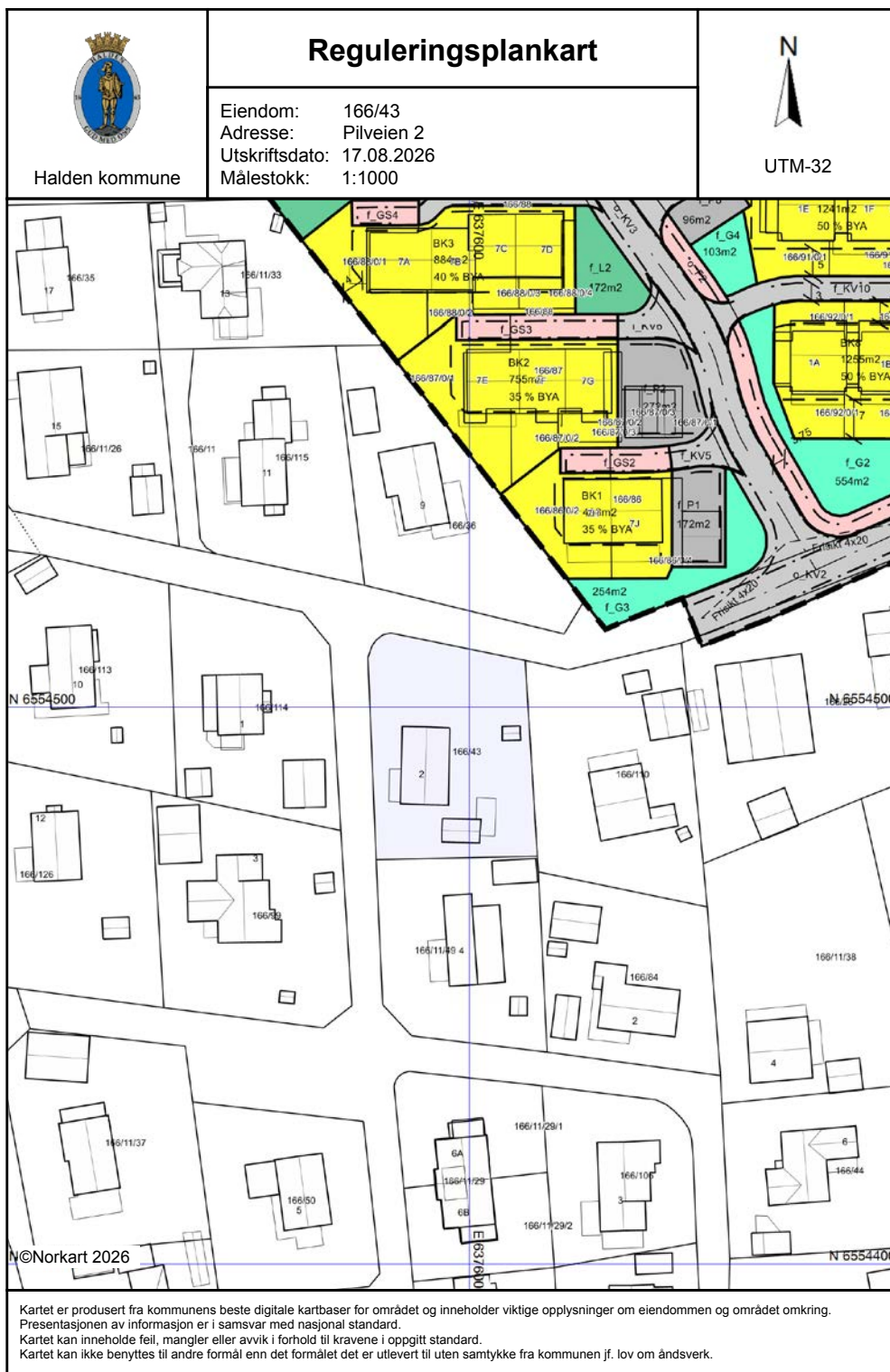
I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir 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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Parkering
-  Blågrønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

166/11 (tomt nr. 16) Furubø, Risumhøgda

Ferdigmelding.

MOTTATT 16/2-84

I gården... Piil. v. ien... 2... Gnr..... Bnr..... Fnr..... Eier Kjell. Malberg.....
er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger samt kummer, bend og stoppekransens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert Utvidelse av eksisterende anlegg til.....
..... 2 stk. klosett og 1 bad.....

I gården er nå i alt 1.... bad, 2.... W.C., 1.... havekranser og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 14/2 1984

Halden, den 14 / 2 19 84

Erik Kola

Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 17/2 1984

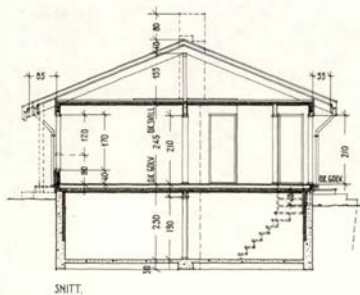
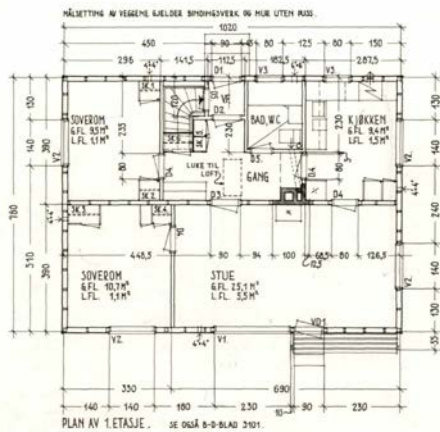
HALDEN TEKN. ETAT

Byggekontroll

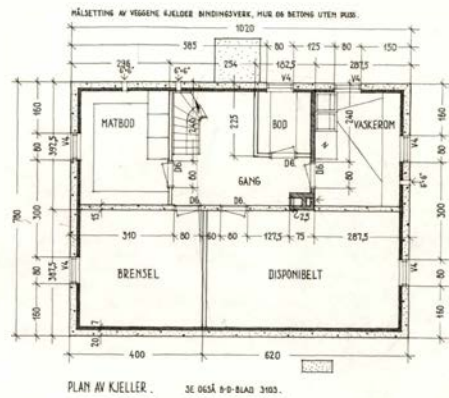
Ela Fos

Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.



ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FØRSTES GULV.
BETRYKKNINGSØYDEHØYDEN ER REGNET FRA FØRSTES GULV TIL
ØVERKANT LOSHOLD.



Byggherre: *Kjell Erik Lundeberg*
STED: *302* TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPSEL

UNDERTEGNEDE TAKSTYMMER BEVITNER AT
HUSSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIENING

STED: _____ NAVN: _____
DATO: _____ NAVN: _____

REVIDERT

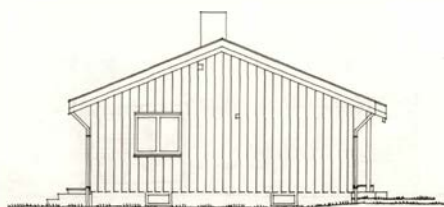
104 ÷

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

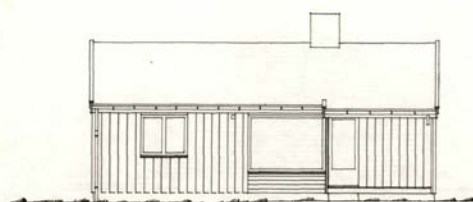
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

Fremlagt
for ldd bygningsråd
94-62

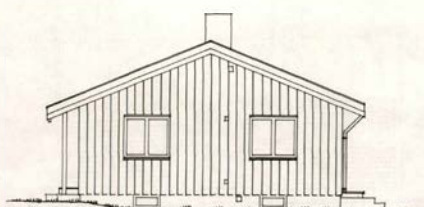
100 BYGNINGSRÅD
1. NR. 26/61



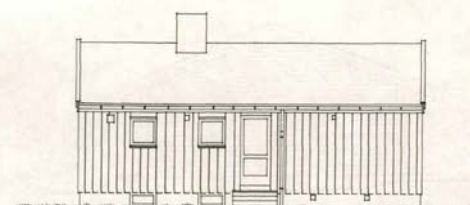
MOT NORDVÆST.



MOT SØDVÆST.



MOT SØDØST.



MOT NORDØST.

Byggherre: *Kjell*
Eirik Malmberg
 TØMT
 STED: *Id*
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPSEL

UNDERTEGNEDE TÅKSTEMMEN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.
 DATO: _____ NAVN: _____

REVIDERT
104 ÷
 BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
 OSLO 31-1-1961

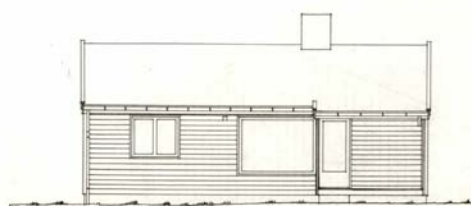
Fremlagt
 for ldd bygningsråd
19/4-62

IDD BYGNINGSRÅD
 S. NR. *20/*
19/4

TEGNING NR. 2
 FASADER.
 MÅL 1:100



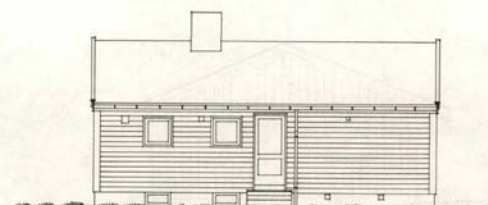
MOT NORDVEST.



MOT SYDVEST.



MOT SYDØST.



MOT NORDØST.

BYGDHERRE
STED: _____ TOMT _____
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER, AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED: _____ NAVN: _____
DATO: _____ NAVN: _____

REVIDERT

104 ÷

TEGNING NR. 2^A
ALT. FASADER.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

Malmberg Kjell

Brekkefeltet.

27/11 fra 16

Amatørbastende!

Løst nr. 7

Rørlegger

14/4-64

Har prøvd å komme inn flere ganger.

Kontrollert for innflytning. Mangler ventil i kjeller
Kloakk ikke bra smulas rinner. ligger glasset rør.
Mangler dampavtrekk over tak. Kjeller gulv ikke
islagt. Ventil i garasje.

Malinbug Kjell. garasje (førestningsanviser.) ¹⁶⁶ 27/11-16

17/11-66

Tegning godkjent.

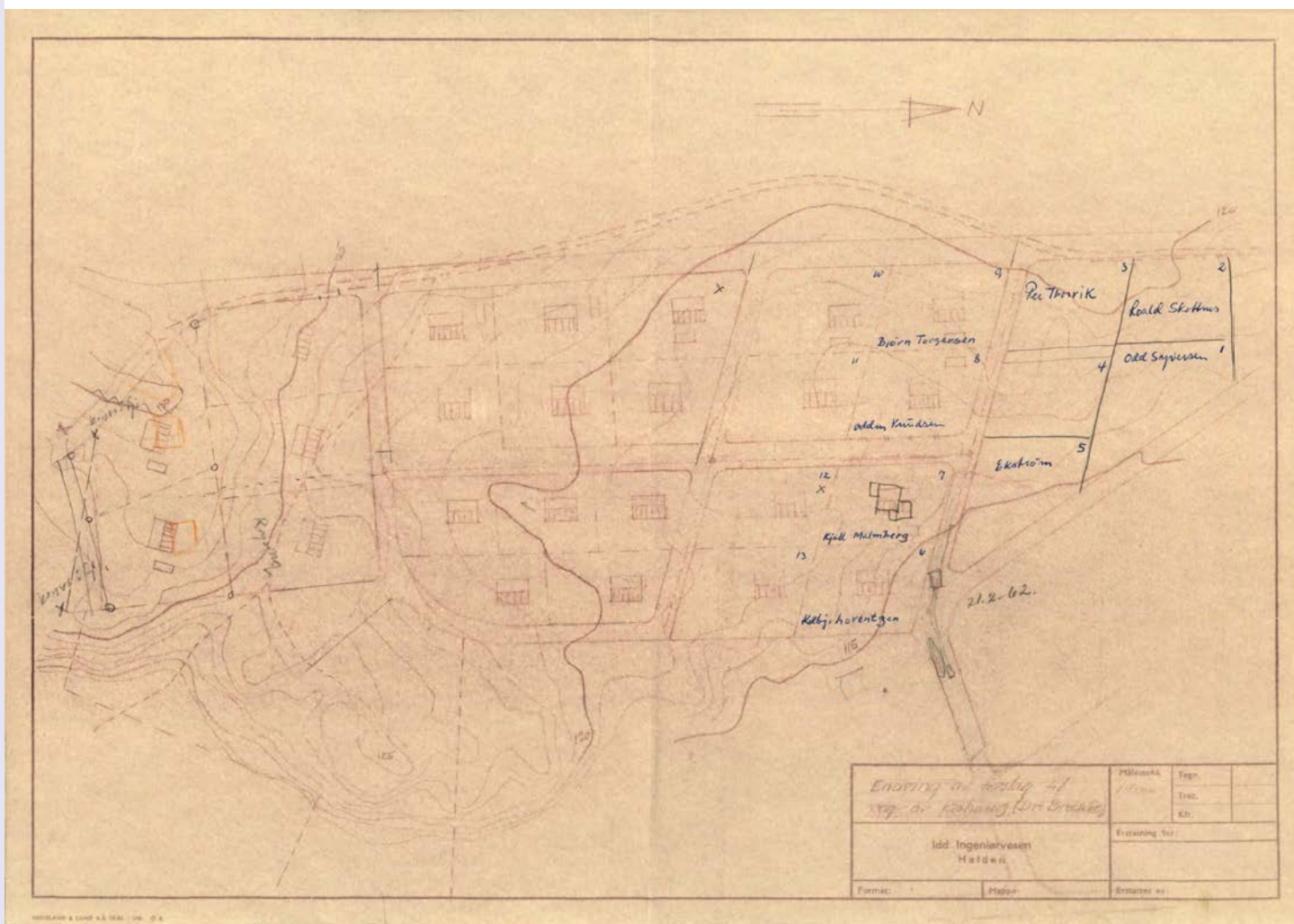
plasingen godkjennes ikke.

67
4/7-67

Behandlet i bygningrådet på nytt og godkjent.

Forslag ringer om førestningsråd.

Jeg ser på forskallingen og sier den må ikke
bli høyere enn 20 cm over mitt nivå. Jeg
Smakker om Christiansen og kan see det blir bra.



30 DES. 1969

BYGNINGSSJEFEN I HALDEN

Byggemelding

J.nr. 688/69

i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93¹⁾

(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949 med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i Halden

Eiendommens navn	Tomt nr 7 av rishaughøyda		G nr./B nr. (Matr. nr.)	166/11 16
Gate- el. veinavn	Pilveien		Nr.	
Bygningens art (sett X)	☒ Våningshus ☐ Forretnings- og kontorbygg ☐ Fabrikk ☐ Verksted- bygning ☐ Lager ☐ Uthus ☐ Garasje ☐ Skole ☐ Forsamlings- lokale ☐ Annen bygning			
Arbeidets art (sett X)	☐ Nybygging ☐ Ombygging ☒ Tilbygging ☐ Påbygging ☐ Innredning ☐ Hoved- reparasjon Andre arbeider			

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjenninger, varselbrev m.v.)

1	Tegning av tilbygg
2	situasjonsplan
3	nabovarsel
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	

1) Om søknaden og bilagene (bygningsskiftene kap. 54)

- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggheit (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet) Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a	Tomtens størrelse	1117	m ²
	Areal av eldre bebyggelse.....	86	m ²
	Areal av nybygg.....	21	m ²
	Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstrekning det innredes til beboelse- og arbeidsrom).		m ²
	Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomtverdi medtas ikke)	Kr.	

Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2-4 Kap. 43, § 1	fjell
Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65-68	som før
Adkomst og avstand fra vei Lovens §§ 66 og 71	som før
Naboer og gjenboere Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3	se nabovarsler
Avstand fra annen bygning og fra nabogrense Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1	se situasjonsplan
Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene) Lovens § 74 nr. 2	blir bra da det er hjørnetomt
Arbeid som må godkjennes av annen myndighet Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5	ingen

Særlige konstruksjoner	ingen
Isolasjon mot grunnfuktighet Forskr. Kap. 43 § 2	papp på mur
Framspring Forskr. Kap. 53 § 3	ingen
Takoppbygg Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	samme tak som hovedbygning
Takkonstruksjoner og taktekking Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3	sperretak m sementsten
Vegger Forskr. Kap. 9-19 Kap. 47	4" bindingsverk
Varme- og lydisolasjon Forskr. Kap. 5	10 cm i vegger 15 cm i gulver
Trapper og trapperom Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1-2	som før

Røykpipe, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27-29 Kap. 30-31 Kap. 49 Lovens § 106	som før
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	se tegning
Tilleggsrom Lovens § 76	i kjelder
Priveter - WC Lovens § 75	som før
Innhegning Lovens § 103	GEBYR: ANMELDelse KR. 20.- TILSYN " 40.- DISPENSASJON " KR. 60.-
Diverse opplysninger	Vi trenger mere plass da det fra før er bare to soverum. Det er også for lite garderobe

Byggherre

Dato	Underskrift	Adresse
	<i>Eivind Malmberg</i>	Pilveien Rishaughøyda

Anmelder

Dato	Underskrift	Adresse

Ansvarshavende

Dato	Underskrift	Adresse
	<i>Thoralf Malmberg</i>	Hovveien 10d Halden

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Kjell Malmberg,

Pilveien 2, Rishaugøyda,

1750 Halden.

Etter besiktigelse foretatt den 15/9 1971 gis herved midlertidig
brukstillatelse av tilbygg til enebolig på eiendommen
gar. 166 bnr. 11 tomt nr. 16.

Merknader:

Gjenstår en del malingsarbeide.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen nov. 1971.

Halden den 15/9 1971
FOR BYGNINGSSJEFEN
P. J. M. Malmberg

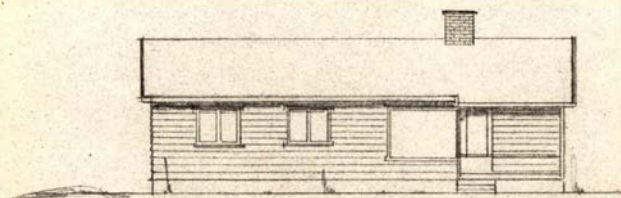
Malmberg Kjell, Pilveien Rishaughøyd

Tilbygg

Ansv.

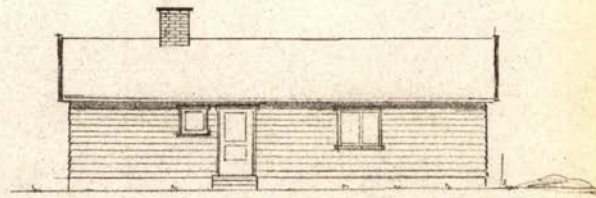
Rørlos.

Arbeidet er ferdig og uten a' varse
byggningskontrollen.
13/9-71 Ferdig besikktelse. O.K.



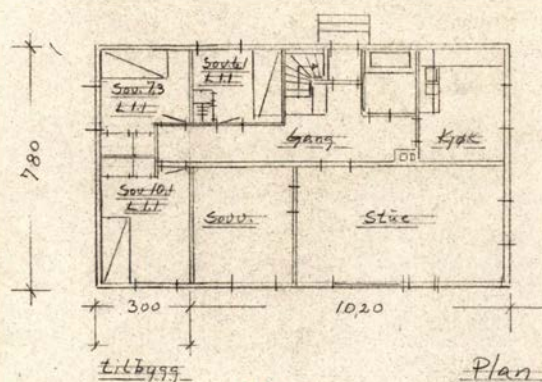
* tilbygg *

Vest



Øst

* tilbygg *



* tilbygg *

Plan

Gavler blir som før.

Da det er fjelt blir ikke
kjelder utsprengt.

tilbygg $3.0 \times 7.80 = 23.4 \text{ m}^2$

14 JULI 1970

Herr Kjell Malmberg	Målestokk	Tegn. 1/100	7.10
tilbygg til bolig	Trac.		
Rishaugøyda	Erstatning for:		
Halden	Erstatning av:		

BYGNINGSSJEFEN I HALDEN

J.r.r. 225/67

Halden Bygningsråd

5 juni 67

Jeg søker herved om tillatelse til å bygge en garsje på min eiendom på Rishaughøyda.

Jeg har snakket med herredsaagronom Hans Paulsen om hageplan og plaseringen av garasjen og han mener den er den beste.

Attest fra nabo følger vedlagt.

Erbødigst

Kjell Malmberg.

Kjell Malmberg.

Rishaughøyda G.Nr 166/11 f nr 16.

GEBYR:

ANMELDELSE KR. 20,-

TILSYN " 20,-

DISPENSASJON "

KR. 40,-

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd	
I møte den	19
Fremlagt for Halden Bygningsråd	
i møte den	22/6 1967
Sak nr.	209 1967
Bygningssjefen i Halden den 26/6 19 67	
<i>Ol. Christensen</i>	
Bygningssjef	

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato	Fra kl. 18.30
Halden	Bygningsrådet	Bygningssjefens kontor	22/6	Til kl.

Sak nr.

209/67

**Herr Kjell Malmberg,
Rishaughøgda.**

Kjell Malmberg anmelder garasje på 166011 Rishaughøgda.
Anmeldelsen foreslås godtatt under forutsetningen av at
bygningslov og forskrifter følges.

Vedtak: Bygningssjefens forslag vedtas.

Fremlegt 14/11-66
for Idd bygningsråd
Jnr. 130/66

N a b o v a r s e l

Til Herr Lars Solheim Folkvang Idd

Fra Herr Kjell Malmberg Rishaughøyda

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsloven, varsles
De herved om at undertegnede d.d. har innlevert byggemelding
til Idd bygningsråd på ovennevnte eiendom.
Byggemeldingen kan sees på Idd ingeniørkontor. Eventuelle
bemerkninger (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Idd bygnings-
råd innen 8 dager.

Byggemeldingen gjelder:
Anmeldelse av Garasje

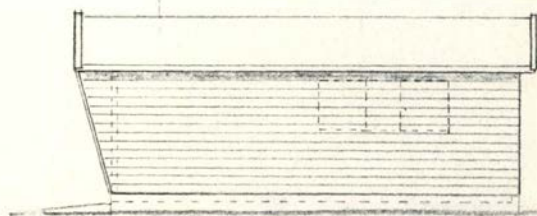
..... Idd den 3 / 9 1966

Kjell Malmberg
byggherre.

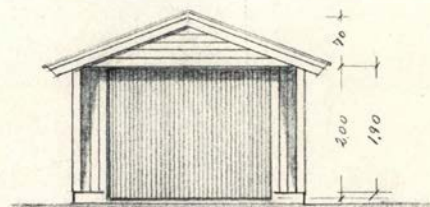
Jeg har ikke noe imot at Kjell Malmberg bygger garasje
som vedlagte tegning og situasjonsplan viser

Lars Solheim
Lars Solheim

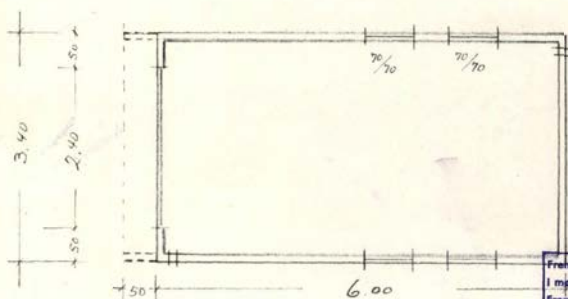
Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd	
i møte den	19
Fremlagt for Halden Bygningsråd	
i møte den	22/6 1967
Sak nr.	209 1967
Bygningssjefen i Halden den	28/6 1967



Langvegg



fasade gavel



Vindüene plasseres på den vegg som
passer etter beliggenheten

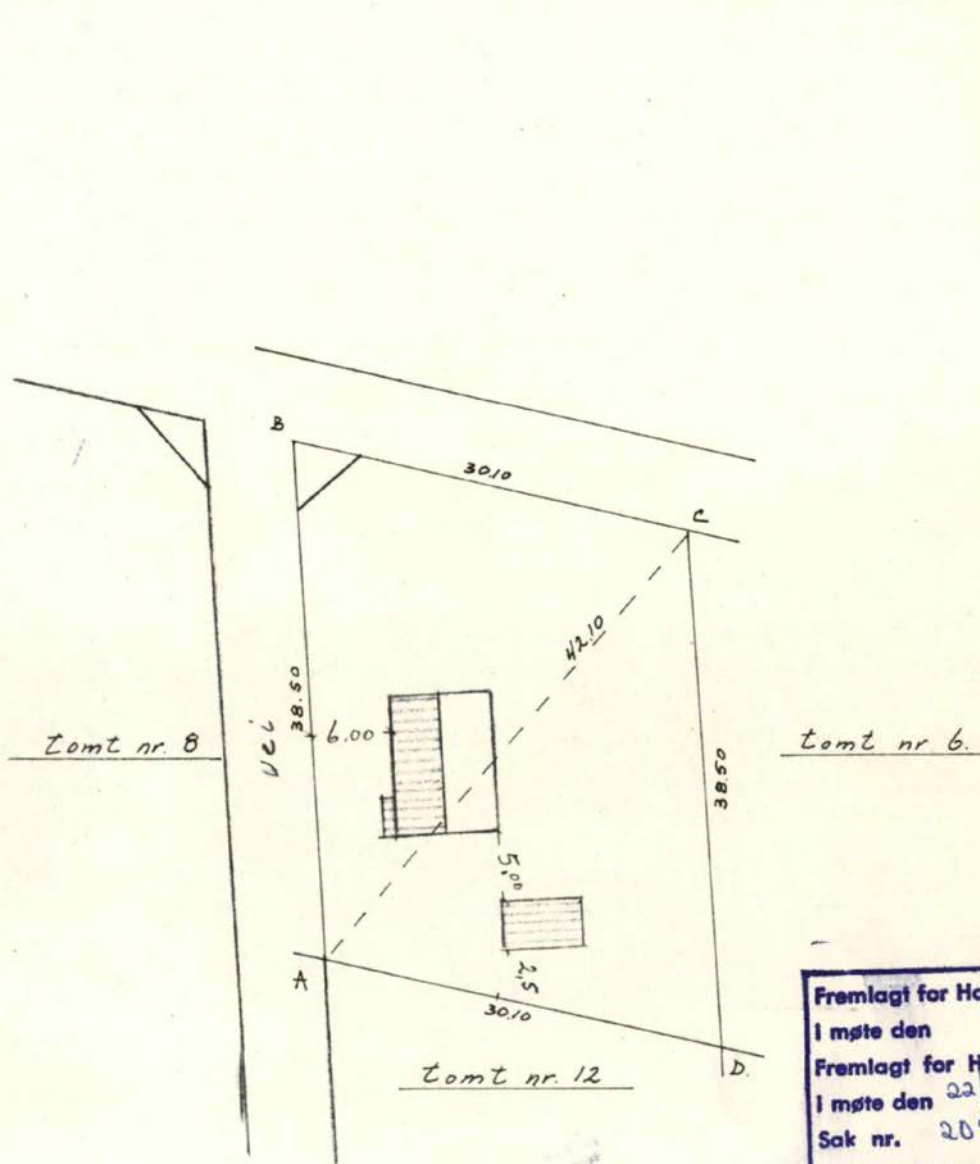
Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
1967
Søkt nr. 209
Bygningsrådet i Halden den 26/6 1967
Ol. Christensen
Bygningssejef

<u>Garasje</u>		M. 1:50
Sted:	Rislaugheyda	
Eier:	Kjell Malmberg	
		N. P. M.

Kart over tomt nr 7. ^{*} av Gr. nr. 27 Br. nr 1 "Rishaug"
i Idd Herred Herr Kjell Malmberg

Målestokk 1/500

Arealet utgjør: 1117 m²



Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 22/6 1967
Sak nr. 209 1967
Bygningssjefen i Halden den 23/6 1967
Olf Christensen

Kommune
Halden

MÅLEBREV		X	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	350/02		
Målebrev nr.	157/02		
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.			

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	166	43	
Bruksnavn/adresse			
Pilveien 2			
Areal (m ²)	1089.2		

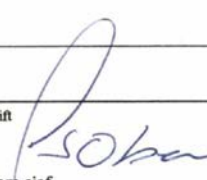
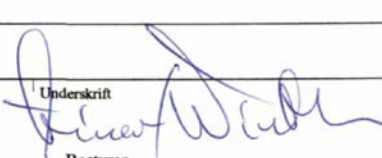
Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for forretningen	24. oktober 2002
Rekvirent	Odd M. Brække
Bestyrer	Einar Winther
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 166 bnr 11 i Halden kommune. Eiendommen har tidligere registerbetegnelse gnr 166 bnr 11 fnr 16. Koordinatsystem: NGO 1952

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	04.11.2002		
		Oppm.sjef	Bestyrer

GAB

Registreringsstempel

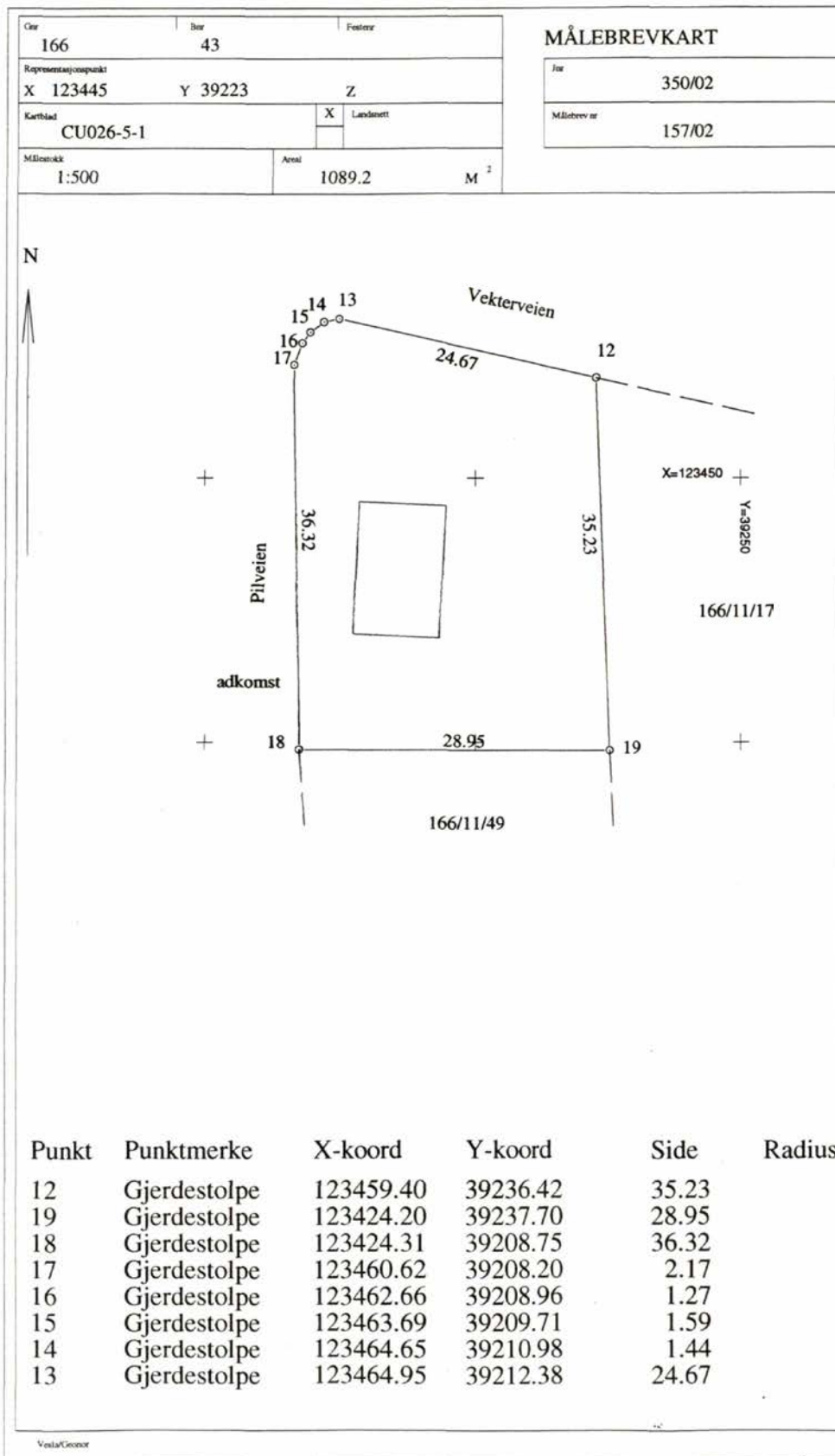
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglys. 25.11.02 

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Vesta/Gesnor

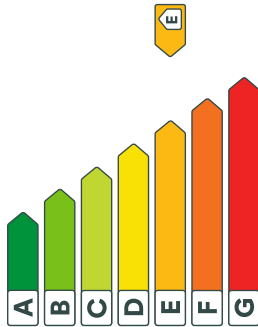




Energiattest



Adresse	Pilveien 2, 1769 HALDEN		
Dato for energimerking	25.06.2026	Merkenummer	Energiattest-2026-338578
Bygningstype	Småhus	Bygningnummer	145109272
Gårdsnummer	166	Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—	Bruksenhetsnummer	H0101



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 energienessige 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	1964	Bygningstype	Enebolig
Bruksareal	121,0 m²	Oppvarmet bruksareal	121,0 m²
Oppvarmet etasje	2	Bygningstetthet	Tre
Oppvarming	Elektrisitet, Varmepumpe, Ved		
Ventilasjon	Periodisk avtrekk		



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (elstrøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år
286,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
34 720 kWh

Totalt levert pr. år
34 720 kWh



Pilveien 2, 1769 HALDEN



Detaljer

Bygningsform	Nei	Vegger	Nei
Vindu	Nei	Gulv	Nei
Takkonstruksjon	Nei	Ytterdør	Nei
Energibruk	Nei	Lekkasje	Nei
Solceller	Nei		



Pilveien 2, 1769 HALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 frosemat i kjøleskapet Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet. I boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølefilter og kompressor på baksiden. Slå av kaffetrakter når kaffen er ferdig trasket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldt vannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i fel temperatur.

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer 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 dagslys/merket. Eller det kan monteres bevegelsesensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forholdsinnstill tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift, lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinsats, alternativt peiletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør unntas kun 30 - 55 % av energiinholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinsats (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en peiletskamin. Nye vedovner, peisinsatsar og peiletskaminer utnyttar energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste peiletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkeleg kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nedest på utsiden av vegg.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostattregulerte 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 utendørs

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 25: 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 26: Montere utbryter på motorvarmer

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



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>



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>

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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

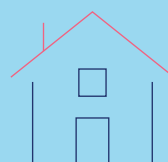
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



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 takstrapport

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 forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til 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
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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



Skann koden for
mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

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 AVTALERETTSLIGE 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.

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 besøkt 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)

Visste du at...

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

Ole Jacob Herft
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 976 08 045
E-post: ole.jacob.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Halden
Wiels plass 2, 1771 HALDEN