



Velkommen til

Mikaels vei 6,
1783 Halden

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Mikaels vei 6,
1783 Halden

Endeleilighet fra 2022 med 3 soverom | Stor terrasse | Vedovn og moderne standard | Bod

Velkommen til Mikael's vei 6! En pen endeleilighet fra 2022 med god planløsning og moderne kvaliteter i et rolig nabolag.

Denne eierseksjonen byr på en gjennomtenkt planløsning over to etasjer med tre soverom i øverste plan. Fra den lyse stuen med vedovn er det direkte utgang til en terrasse med god plass til sofagruppe og spisebord. Nabolaget er rolig med lite trafikk, og Høyskolen i Østfold og bussholdeplassen ved Odde bro ligger begge i kort avstand.

Kort fortalt:

- Endeleilighet i tomannsbolig fra 2022
- Tre soverom og garderobe i 2. etasje
- Ballingsløv-kjøkkenen med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med gulvvarme
- Vedovn i stuen
- Balansert ventilasjon
- Sportsbod



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



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

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 590 000
<u>Omkostninger</u>	kr	91 100
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	3 681 100

<u>BRA Total/BRA-i</u>	93/88 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Rekkehus
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2022
<u>Energikarakter</u>	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Mikaels vei 6, 1783 Halden.

Registerbetegnelse

Gnr. 50, bnr. 39, snr. 3 i Halden kommune.

Adkomst

Se kart på finn-annonsen.

Beliggenhet

På Englekor bor du høyt og fritt, med kort vei til naturopplevelser og til sentrum. Det er kort gangvei til høyskolesenteret på Remmen og ca. 5 minutters kjøring til sentrum. Gangavstand til barne- og ungdomsskole på henholdsvis Låby og Strupe. Videre er det dagligvarebutikk i nærområdet og flotte turområder i både Remmenskogen og Strupeskoen med videre forbindelse til Høyåsmarka. God og enkel adkomst til E6.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Rekkehus.

Areal

BRA - i: 88 m².

BRA - e: 5 m².

BRA totalt: 93 m².

TBA: 28 m².

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m².

Frittstående sportsbod

1. etasje

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.

Antall soverom

3.

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

Denne leiligheten har tinglyst parkeringsrett på en egen plass i tilknytning til gårdsplass. Vedlagt avtale med kart er vedlagt salgsoppgaven. Denne parkeringsplassen strider i henhold til reguleringsplan med formålet og det er søkt om dispensasjon for å benytte dette til parkeringsplass. Dette sees under ett med punktet og ferdigattest. Kommunen har vært positive i sin kommunikasjon i forhold til det å gi dispensasjon til bruk for parkering. Dette kan dog ikke garanteres, og kjøper overtar kjøpers posisjon med overtakelse i forhold til denne saken med parkering og ferdigattest.

Standard

En endeleilighet over to etasjer i en tomannsbolig oppført i 2022, med tre soverom, vedovn i stuen og en terrasse på 28 kvm. Boligen har en gjennomtenkt planløsning der sosiale rom er samlet i første etasje og private rom i andre. Kjøkkenet og badet er fra 2022, det elektriske anlegget er nytt med samsvarserklæring, og VVS-anlegget er lagt opp med rør-i-rør system. Standarden er jevn og tidsmessig gjennom hele boligen.

Entré:

Inn gjennom den isolerte ytterdøren fra 2022 møter du et flislagt entrérom med god takhøyde. I det tekniske skapet her er alt samlet: aggregat for balansert ventilasjon, varmtvannsbereder på 112 liter fra Oso, sikringsskap med 14 kurser og automatsikringer, samt hovedstoppekran med vannmåler. Rørskapet har drenering mot rom med sluk. Selger, som er elektriker med sertifisering for boliger, har i tillegg montert en koblingsboks fra utekontakt for å tilrettelegge for installering av utelys. Herfra leder gangen videre inn i boligen — til venstre åpner kjøkkenet seg, rett frem fører trappen opp til soverommene.

WC-rom:

I første etasje ligger et eget WC-rom med flislagt gulv, servantskap med skuffer, speil og veggmontert toalett. Rommet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper og -varsler.

Stue:

Stuen er boligens mest åpne rom. Vedovnen står plassert mot terrassen og trekker blikket mot balkongdøren og vindusflatene mot sørøst — dagslyset fyller rommet fra to sider. Det er god plass til sofagruppe og spisebord side om side, og planløsningen viser at stue og spisestue er tenkt som én sammenhengende sone i første etasje. Balkongdøren gir direkte utgang til terrassen. Takhøyden i første etasje er 2,42 meter.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2022 er av merket Ballingsløv med over- og underskap i en L-form. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap for kjøl og frys, integrert oppvaskmaskin og stekeovn følger med. Mekanisk ventilator med avtrekk ut er montert over platetoppen. Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring er installert. Vinduet over benken vender mot berget bak boligen — et karakteristisk innblikk i tomtens naturlige omgivelser.

Terrasse:

Terrassen på 28 kvm vender mot sørøst og er oppført i trekonstruksjon med terrassebord på overside, fundamentert mot fast grunn. Den ble oppført i 2023 i henhold til gitt tillatelse. Terrassen er skjermet med trespilerelementer på sidene og har plass til både sittegruppe og spisebord. Balkongdøren fra stuen gir direkte tilgang. Terrassen er stor nok til å dele inn i to soner — en for loungemøbler og en for spiseplassen.

Gang 2. etasje:

Oppe i andre etasje fordeler gangen rommet mellom tre soverom, bad, garderobe og kontor. Takhøyden varierer fra 2,40 til 3,30 meter på grunn av pulttaket — det gir de øverste rommene en romfølelse som er uvanlig for en bolig i denne størrelsen. Fra gangen er det tilkomst til kryptloft via nedfellbar loftstrapp.

Soverom:

Boligen har tre soverom i andre etasje, alle med vinduer mot naturomgivelsene rundt tomten — berg og skog preger utsikten fra flere av rommene. Det største soverommet har tilgang til walk-in garderobe, noe som gir god oppbevaringskapasitet direkte fra rommet. Et av soverommene er i dag innredet som kontor med en vegg av garderobeskap fra gulv til tak — rommet fungerer godt som arbeidsrom, men kan like gjerne brukes som soverom. PAX garderoben ønskes selger å beholde, kan eventuelt kjøpes mot et tillegg. Det tredje soverommet har dobbeltseng og vinduer mot skogen. Alle tre rommene har god plass til dobbeltseng med nattbord.

Bad 2. etasje:

Badet er fra 2022 og av type baderomskabin, fabrikkprodusert etter preaksepterte løsninger. Dokumentasjon for utførelse foreligger i boligmappa.no, og ansvarlig for utførelse er ABC Hus AS. Tettesjikt av membran er lagt i 2022. Flislagt gulv med gulvvarme og sluk i dusj og under kabinett. Nedsenket dusj med glassdører. Servantinnredning med skuffer og speil. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk i tak med spalte under dør for tilluft. Takhøyde er ca. 2,28 meter.

Overflater:

Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverom. Fliser i entré, WC-rom og bad.

Vegger: Slettmalt.

Himling: Slettmalt. Takhøyde 2,42 meter i første etasje. Takhøyde fra 2,40 til 3,30 meter i andre etasje (varierende grunnet pulttak). Takhøyde ca. 2,28 meter på bad.

Lagring:

Frittstående sportsbod på 5 kvm i felles bodrekke for sameiet. Det medfølger biloppstillingsplass for to biler.

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

Selveierleiligheten i rekkehus er fordelt over to etasjer og har et samlet bruksareal (BRA-i) på 88 m².

1. etasje inneholder entré, gang, wc-rom, stue og kjøkken.
2. etasje inneholder gang, bad, garderobe og tre soverom.

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt terrasse på 28 m².
Leiligheten disponerer en frittstående sportsbod på 5 m².

Terrasse fremkommer ikke på tegning og det forefinnes således ikke noe dokumentasjon rundt denne. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller oppfylle meldeplikten til kommunen nå i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

På Halden kommunes hjemmeside fremkommer følgende:

Fra 1. mai 2021 er det endringer i reglene for hva du kan bygge av terrasser og tilbygg uten å måtte søke. Før du begynner å bygge må du sjekke at det du vil bygge er unntatt søknadsplikt. Skal du bygge en platting som ikke er høyere enn 0,5 meter over bakken? Da kan du bygge uten å søke, så lenge kommuneplanen eller reguleringsplanen ikke setter andre grenser. Når det gjelder oppføring av terrasse som ikke er søknadspliktig, så kan den ha en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng, og kan ikke stikke lenger ut enn 4,0 meter fra ytterveggen til bygningen, også kalt fasadelivet. Terrassen kan ha et rekkverk på inntil 1,2 meter, men den kan ikke være overbygd. Avstanden til nabogrensa skal være minst 1,0 meter, men ofte må du ha større avstand på grunn av byggegrenser eller andre avgrensninger.

Byggeår
2022.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:

- Oppføring av terrasse

Ukjent årstall:

- Montering av koblingsboks fra utekontakt for klargjøring til utelys

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Bolavi AS.

Type takst

Eierskifterapport.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport.

Bygning:

Selveierleilighet i 2-mannsbolig, oppført i 2022. Bygningen er en endeleilighet på to etasjer, oppført med bindingsverk av tre. Grunnforhold bestående av fjell og sprengmasser. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark, med isolasjon mot grunn og radonsperre. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Opparbeidet med støttemur til nabotomt. Tomten er relativt flat med gruslagt adkomst, gang- og parkeringsarealer. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Tak:

Utvendig tekket med sveiset papp. Takets oppbygning har undertak av taktro og takpapp. Pulttak konstruert med sperrer i tre. Kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2. etasje. Loftet er av lav høyde og ikke gangbart. Isolerte taksperrer og vegger med dampsperre. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

Pipe/Ildsted:

Helbeslått skorstein over tak. Boligen har vedovn.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags glass med malte karmen fra 2022. Vinduene er av type fastkarm og toppsving.

Dører:

Isolert ytterdør fra 2022. Balkongdør med 3-lags glass med malte karmen fra 2022.

Trapper/adkomst:

Nedfellbar loftstrapp fra gang i 2. etasje gir tilkomst til kryploft.

Balkong/terrasse:

Terrasse på 28m² mot sørøst med tilkomst fra stue, oppført i 2023. Terrassen er oppført i trekonstruksjon og er fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, med

terrassebord på overside.

VVS-installasjoner:

VVS-anlegg fra 2022 bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i teknisk skap i entré. Avløp og sluker er i plast. Hovedstoppekran med vannmåler er plassert i teknisk skap i entré. Rørskapet har drenering mot rom med sluk. Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Avløpslufting er ført over tak. Varmtvannsberederen er en 112 liters bereder fra Oso fra 2022, plassert i teknisk skap i entré i rom med sluk.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2022 med aggregat plassert i teknisk skap i entré. Det er avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er luftespalter under dører. Kjøkkenet har mekanisk ventilator med avtrekk ut, og badet har mekanisk avtrekk i tak.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med elektrisk gulvvarme og vedovn.

Sportsbod: Frittstående sportsbod på 5m² i bodrekke for sameiet.

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:

- Vinduer og ytterdører | Balkongdør har svellskader på plate under vindu sett fra innside. Svellskader kommer sannsynligvis pga fabrikkasjonsfeil og vurderes som utett. Boligen er under garantitid og selger har reklamert på skaden til ABC hus AS. Det observeres ingen følgeskader på gulv eller vegg rundt dør. Konsekvens/tiltak: Prisestimat settes til lav kostnad for ny dør med riving og montering. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

TG2:

Ikke angitt i rapport.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det 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.

Fuktskade verandadør -meldt inn reklamasjon.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Skal bygges boliger foran, men det skal ikke utifra tegninger påvirke sikten til boligen.

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

Ja.

Mangler ferdigattest, er under behandling for ferdigstillelse.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Eier

Eier

Anne Eline Bergseth og Sander Bergstad.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet fellestomt.

Tomteareal

Tomtestørrelse 1957 m².

Beskrivelse av tomten

Sameiets tomt er relativt flat med gruslagt adkomst, gang- og parkeringsarealer. Den er opparbeidet med støttemur til nabotomt. Det har blitt praktisert at hver husstand selv vedlikeholder tomten som naturlig hører til sin eiendom.

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 3 590 000,-

Omkostninger Kr 91 100,-

Totalpris inkl. omk. Kr 3 681 100,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 89 750.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 91 100.

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

Boligkjøperforsikring kr 12 900 (valgfritt tillegg).

Felleskostnader inkluderer

Det foreligger pr. dd ingen fellesutgifter for leiligheten. Det anbefales at sameierene/seksjonene i sameiet i fellesskap setter av månedlige beløp for fremtidig vedlikehold m.m.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Kr 0, det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Kommunale avgifter

Kr 18 842 for 2026. Beløpet er opplyst av Halden kommune. Eiendommen har installert vannmåler og de årlige avgiftene varierer etter forbruk. Ovennevnte beløp tar utgangspunkt i forbruk 2025 med 79 kubikkmeter for vann og avløp. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 749 531 for år 2024.

Formuesverdi sekundær: Kr 2 998 124 for år 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikringselskap

Ingen fellesforsikring. Hver seksjonseier tegner selv bygnings- og innboforsikring.

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for oppføring av 5-mannsbolig med boder og støttemur datert 04.11.2022. Tillatelsen var tidsbestemt til 01.07.2023. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Rekkefølgebestemmelser for området – holdeplass og passeringsslomme, utomhusarbeider, finplanering og montering av ildsted.

Den midlertidige brukstillatelsen er tidsbestemt og har løpt ut på tid den 01.07.2023. Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i midlertidig brukstillatelse kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk.

Halden kommune har vært i dialog med ansvarlige søkere og tiltakshaver. Av en e-post mottatt Halden kommune datert 30.04.2026 fremkommer følgende:

"I denne saken er det foretatt diverse endringer som ikke er i samsvar med tillatelse til tiltak (herunder parkeringsløsning, boder og støttemurer). Før vi kan gi ferdigattest må det gis tillatelse til endring av tillatelse til oppføring av boligene, samt dispensasjon for etablering av parkeringsplasser på naboeiendommen. Det har vært gitt to tillatelser til oppføring av boliger på eiendommen, og en etterfølgende tillatelse til etablering av car-port, parkering og boder mm. Det har vært ulike ansvarlig søker i disse sakene. Vi har vært i dialog med ansvarlige søkere og tiltakshaver for å få løst dette, og varslet at vi vil gi pålegg om ferdigstilling.

Det kom inn søknader om endring fra ABCHUS den 8.4.2026. Disse kunne ikke godkjennes, og ble trukket. Det kom inn nye søknader om endring forrige uke, og samtidig også søknader om ferdigattest for boligene i Mikael's vei 2 til 14. Jeg skal forsøke å få behandlet disse til uken. Jeg har imidlertid ikke fått gått gjennom søknaden enda, så jeg vet ikke om den er komplett eller om det må etterspørres ytterligere informasjon. Når det er gitt tillatelse til endring kan vi gi ferdigattest. Det er da altså mulig at vi kan få gitt endringstillatelse og ferdigattest i løpet av neste uke, men dette forutsetter at endringssøknadene er komplette.

Vedlegger som avtalt siste utgående brev til søker. Som oppgitt har det vært dialog i saken etter dette, og det er kommet inn endringssøknader som er trukket, og nye endringssøknader samt søknad om ferdigattest.

Hva gjelder ditt spørsmål om infrastruktur i området har vi hatt en lang prosess med ansvarlige foretak og nye foretak, og det ser ut som om vi har kommet fram til en løsning på dette. Det er ikke mulig å gi ferdigattest for den delen av infrastruktur som er ferdigstilt, da infrastruktur for hele feltet er omsøkt under ett. For å kunne løse saken har vi oppgitt at det er mulig å søke om endring av tillatelse til vei og VA, ved at den delen av infrastrukturen som ikke er ferdigstilt trekkes ut av saken. Da bygningsmyndigheten har gitt rammetillatelser og igangsettingstillatelser for oppføring av boliger langs deler av infrastruktur som ikke er ferdigstilt kan vi imidlertid ikke gi tillatelse til endring før den resterende infrastrukturen er omsøkt og godkjent.

Det er nå kommet inn søknad om endring av tillatelse til etablering av vei og VA. Vi har fått opplyst at søknad om etablering av resterende infrastruktur kommer inn om ca. 2 uker. Når det er gitt tillatelse til etablering av resterende infrastruktur kan vi samtidig gi tillatelse til endring av opprinnelige søknad om etablering av vei og VA. Vi kan da også gi ferdigattest for den delen av vei og VA som er etablert pr. d.d.

Jeg kan ikke gi et tidspunkt for når etablert vei og VA vil få ferdigattest, da dette avhenger av om søknadene vi får inn er komplette, om det er nabomerknader, og om det søkes om dispensasjon mm., men det har vært fremgang i saken, og det ser ut som om det kan løse seg, og at vi snart vil kunne gi ferdigattest for etablert vei og VA."

Utgående brev som kommunen refererer til i e-posten kan fås ved henvendelse til megler.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Feltet er utbygget i privat regi, normalt overtar Halden kommune driftsansvar for områdets felles veier. Veier og infrastruktur som evt. ikke overtas av kommunen blir å drifte og vedlikeholde av

brukerne.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt BK, i Gnr 50 bnr 1, Englekor (plan-ID G-663), vedtatt 10.11.2011.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID G-KPLAN), vedtatt 04.03.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). I kommuneplanen er 1 957 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn B16). Område B16 (Remmen) er i kommuneplanens rekkefølgebestemmelser (§ 2.4.1) listet under Gruppe 1: 2023–2030 med bebyggelsestype eneboliger. Tillatt utnyttingsgrad er %-BYA=35 %, maks mønehøyde 9 m og gesimshøyde 8 m, jf. § 9.1.1.

En liten del av eiendommen helt nordøst berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H140: Frisikt. Som vist på plankartet, skal det etableres frisiktsoner i kryss. Frisiktsonen skal tilfredsstillende kravene iht. Statens Vegvesens krav om utforming av vegkryss. Innenfor hensynssonen skal sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over vegbanen (Billebakkeveien). Oppstammede trær tillates, men stammen skal være uten grener/løvverk til 3,0 m høyde over kjørebane.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Tomten på fremsiden er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, så det må påregnes aktivitet og oppføring av boliger i fremtiden. 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 på eiendommen.

Boligen er oppført med radonsperre under støpt plate på mark.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Heftelser

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

2021/366539-1/200 26.03.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet for KNR: 3101 GNR: 50 BNR: 22-36.

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: KNR: 3101 GNR: 50 BNR: 39

Eiendommen har adkomstrett (veirett) over gnr. 50 bnr. 19 på regulert og opparbeidet adkomstvei. Veiretten gjelder for alminnelig kjøring for eier og gjester, samt nødvendig bruk av anleggsmaskiner og transport i forbindelse med byggearbeider, mot plikt til å sette veien i stand igjen. Kostnadene for vedlikehold og utbedring av veien skal deles likt mellom eiendommene som benytter den, i henhold til veilova § 54.

2021/1614672-1/200 23.12.2021 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/676

Eiendommens rettigheter:

2025/1493636-1/200 05.12.2025 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 50 BNR: 19

Eiendommen har en evigvarende rett til å bruke et 6x6 meter stort område til parkering på gnr. 50 bnr. 19. Eieren av parkeringsretten må dele kostnader for vedlikehold av området.

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

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

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

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Sameie

Englekor B4 Boligsameie.

Om sameiet

Englekor B4 Boligsameie består av 7 boligseksjoner.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter, og husordensregler der det forefinnes, kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Sameiet har ingen ekstern forretningsfører og det er ingen særskilt aktivitet i sameiet.

Eierbrøk

88/676.

Forkjøpsrett

Det utøves ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ingen særskilt ordning mhp. godkjenning av kjøper.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter, kopi av disse er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme, inkludert på bad. Boligen har også vedovn. Det foreligger ingen informasjon fra Halden kommune vedrørende tilstand på pipe/ildsted. Det anbefales at det gjennomføres et tilsyn før ildsted tas i bruk.

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om 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

Boligen er tilknyttet strømvatlen 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

C.

Energiklasse

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

Utleie

Adgang til utleie

Det fremkommer ingen særskilt informasjon mhp. begrensning i utleie i sameiets vedtekter. Bolig med én 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 næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på 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 avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

Personopplysningsloven

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

Diverse

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.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Meglere vederlag er avtalt til fastpris kr 37 500. I tillegg betales vederlag for markedspakke kr 22 190, tilretteleggingshonorar kr 9 900 og oppgjørsgjebyr kr 8 750. Oppdragstaker krever dekning av alle utlegg i tillegg til vederlaget. Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000 sammen med utlegg og påløpte kostnader.

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

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

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

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

Finansiering og forsikring

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Anders Hauge

Eiendomsmegler MNEF

anders.h@eiendomsmegler10a.no

Tlf: 975 45 669

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

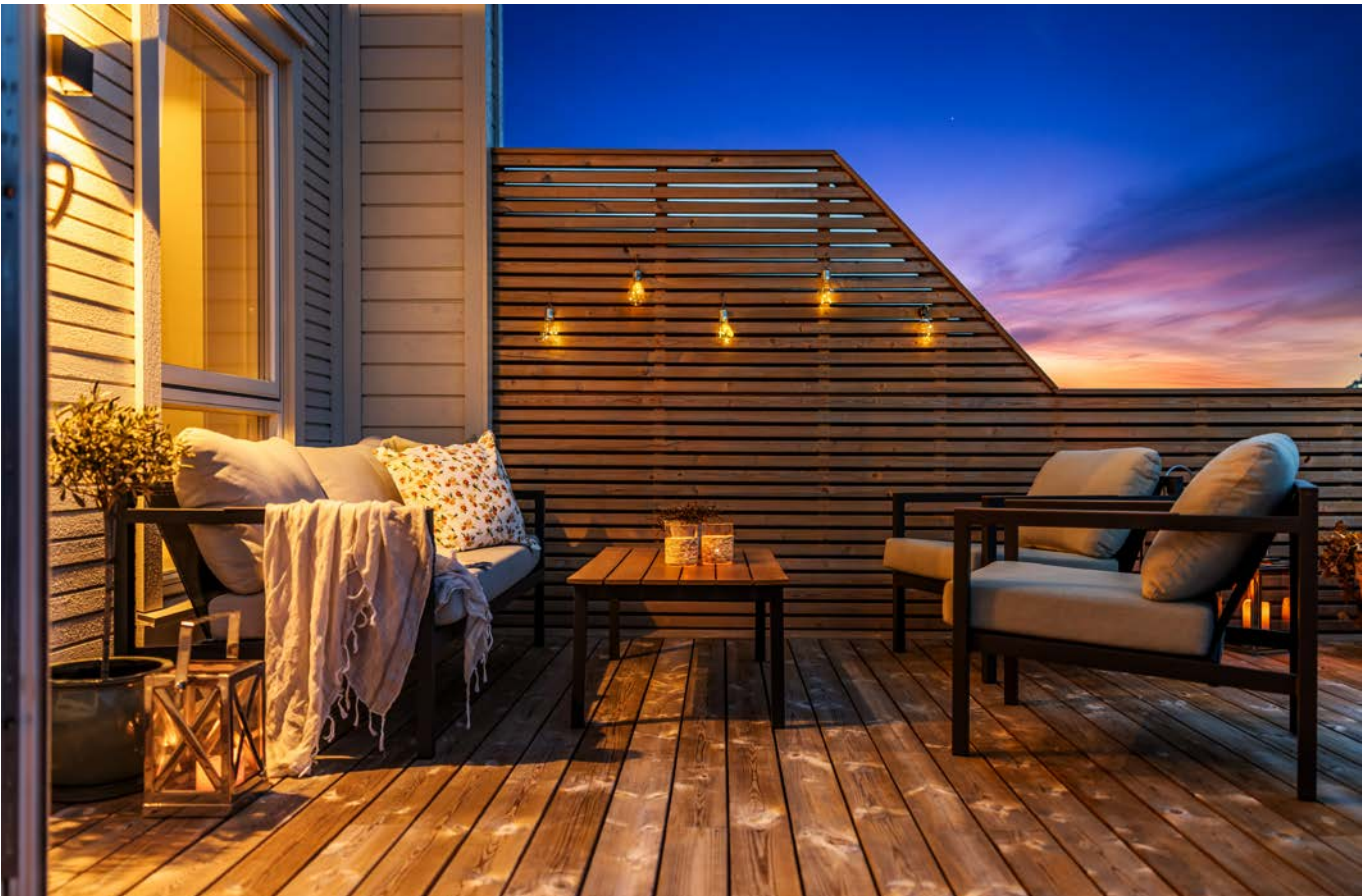
- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19







Plantegning

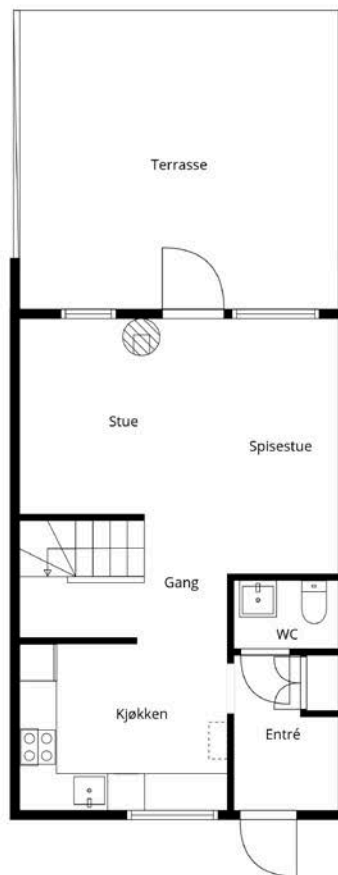


FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning. Avvik Kan Forekomme.



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















Plantegning

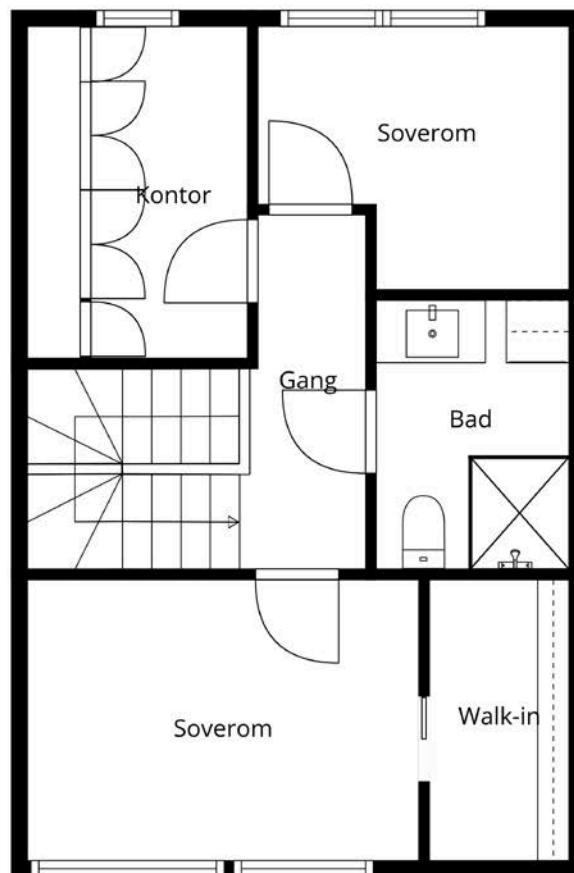


FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning. Avvik Kan Forekomme.



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











Plantegning



FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning. Avvik Kan Forekomme.



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet i 2-mannsbolig
Mikaels vei 6
1783 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 29/04/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Sander Bergstad og Anne Eline Bergseth
Seksjonsnr:	3
Festnr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles tomt på 1 957,3 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse. Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2022

©mstr.no

3/18

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 16.04.2026

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Sander Bergstad og Anne Eline Bergseth

Tilstede under befaringen:

Sander Bergstad

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomt med gruslagt adkomst og terreng rundt eiendom. Opparbeidet med støttemur til nabotomt

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark, med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindspærre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass med malte karmene. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2022. Isolert ytterdør fra 2022

Pulttak konstruert med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset papp. Takets oppbygning med undertak av taktro og takpapp. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etasje. Loftet er av lav høyde og ikke gangbart. Isolerte taksperrer og vegger med dampspærre

Boligen har terrasse mot sørøst med tilkomst fra stue. Terrasse oppført i trekonstruksjon. Terrassen er fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Nyere endeleilighet på to etasjer med god planløsning. Det ble avdekt fabrikkasjonsfeil på balkongdør som er reklamert inn for utbygger. Forholdet gis TG-3. Boligen er ellers godt i varetatt uten nevneverdige avvik. Det er ikke gitt ferdigattest for boligen og det anbefales å avklare med kommunen/utbygger om det er mangler/avvik i veien for å få utstedt ferdigattest

ANNET:

OPPVARMING:

- Gulvvarme
- Vedovn

BOD OG PARKERING:

- Sportsbod på 5 kvm
- Selger opplyser at det medfølger biloppstillingsplass for to biler

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

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

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

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

1.ETG

Vegger: Slett malt

Tak: Slett malt

Gulv: Laminat. Flislagt wc og entré

2.ETG

Vegger: Slett malt. Flislagt bad

Tak: Slett malt

Gulv: Laminat. Flislagt bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 1. etg viser høydeforskjell på opptil 2 mm på strekker under 2 meter og opptil 5 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

2.etasje viser 3 mm under 2 meter og 5 mm over lengre strekninger

-Målte høydeforskjeller anses som mindre avvik, men anses som vanlige setninger etter oppføring av bolig

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

-Laminatgulv i gang 2.etasje er lagt for tett og knirker. Det anbefales å tilpasse gulv mot vegg med en spalte på 5 mm mellom gulv og vegg så gulvet kan flyte. Dersom undergulv ikke er ujevnt vil gulvet slutte å knirke

VEGG/HIMLING:

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

ANNET:

-Wc-rom med slettmalte vegger og himling. Flislagt gulv. Servantskap med skuffer, speil og veggmontert toalett. Rommet har ingen sluk, men er utstyrt med automatisk lekkasjestopper/varsler

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Oppføring av terrasse i 2023. Selger opplyser at terrasse er oppført etter gitt tillatelse for eiendom

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	88			28
SUM BYGNING	88			28
SUM BRA	88			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående sportsbod		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

- 1.ETG
 - Stue, kjøkken, gang, wc-rom, entré
- 2.ETG
 - 3 soverom, garderobe, bad, gang

BRA-e:

- 1.ETG
 - Ingen
 - 2.ETG
 - Ingen
- ANNET:
-Frittstående sportsbod på 5 kvm

MERKNADER OM AREAL:

- TAKHØYDER:
- Takhøyden i 1.etasje er 2.42 meter
 - Takhøyden i 2.etasje er fra 2.40 meter til 3.30 meter
 - Takhøyde bad er ca 2.28 meter

- MÅLING:
- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

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

GARASJE / UTHUS:

- Frittstående bodrekke for sameiet med egen bod til leilighet på 5 kvm

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

29/04/2026

Kjetil Granberg

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnforhold bestående fjell og sprengmasser. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark, med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 0** 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer

Merknader:

-Selv om boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindspærre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Bygningsdelen anses å være i god stand, uten funn av nevneverdige avvik

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

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2022. Isolert ytterdør fra 2022.

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

Merknader:

TG-1 gis for

-Beslag på vinduer har ingen oppkant på endene som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

TG-3 gis for

-Balkongdør har svellskader på plate under vindu sett fra innside. Svellskader kommer sannsynligvis pga fabrikkasjonsfeil og vurderes som utett. Boligen er under garanti og selger har reklamert på skaden til ABC hus AS. Det observeres ingen følgeskader på gulv eller vegg rundt dør

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Pulttak konstruert med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset papp

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting. Det kan være avvik på konstruksjon som ikke er avdekket grunnet manglende tilkomst

Merknader:

-Grunnet manglende tilkomst på loft, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig, men det påvises luftespalter i takutstikk fra utside

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av taktro og takpapp. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak

Det er ikke fremsatt stige med sikring mot takrenne på befaringsdagen. Det anses derfor ikke som forsvarlig å ta seg opp på tak

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etasje. Loftet er av lav høyde og ikke gangbart. Isolerte taksperrer og vegger med dampsperre

-Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen. Det er kontrollert fra tilgjengelige områder fra lukes lysåpning

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot sørøst med tilkomst fra stue. Terrasse oppført i trekonstruksjon. Terrassen er fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside

Terrasse med lav høyde mot terreng uten krav til rekkverk

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2022

Fliser på vegger og slett malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj/under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles tilfredsstillende fall mot sluk i og utenfor dusjsone
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen måles til 45 mm og tilfredsstillende dagens krav
- Grunnet vaskemaskinen plassering er ikke denne delen av gulv og fallforhold tilgjengelig for vurdering

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av membran

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon soverm, for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

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

-Plastsluk med vannlås, mansjett ikke mulig å påvise klemt under klemring på denne type sluk

-Det foreligger produktinformasjon for type membran og type sisterner som er benyttet

Bad er av type baderomskabin som er en fabrikkprodusert etter preaksepterte løsninger

Det foreligger skriftlig dokumentasjon i boligmappa.no. Ansvarlig for utførelse ABC Hus AS

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2022 og type er Ballingsløv

Slettmalte på vegger og himling. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

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

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran med vannmåler plassert i teknisk skap entré. Funksjonstestet på befaringdagen
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
- Det foreligger dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger i boligmappe.no

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

112 liter varmtvannsbereder fra Oso, plassert i teknisk skap entré. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

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

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømming i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringdagen
- Aggregat er plassert i teknisk skap entré
- Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 2025

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

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i :Aldri
 Det elektriske anlegget ble installert i 2022
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk skap entré. Anlegget er skjult, det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

-EL-installasjon i ny bolig (rekkehus) datert den 20.10.2022. Utført av VIKEN TEKNISKE AS

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er ikke utført tilsyn på boenheten da boligen er oppført i 2022

Merknader:

-Selger har montert en koblingsboks fra utekontakt for å tilrettelegge for installering av utelys. Det foreligger ingen samsvarserklæring for utførelse, men selger er elektriker med sertifisering for boliger.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det foreligger godkjente plan og fasadetegninger av boligen i kommunens arkiver datert den 23.11.2020. Dagen bruk samsvarer med gitte tillatelser

-Det foreligger godkjente tegninger av sportsbodrekke i kommunens arkiver datert den 07.12.2020

FERDIGATTEST:

-Midlertidig brukstillatelse er gitt for hele tiltaket, dvs. 5-mannsbolig med boder og støttemur. BYA (bebygd areal) 260,2 m², BRA (bruksareal) 442 m²

-Det er ikke fremlagt ferdigattest for nybygg. Det foreligger krav til at gjenstående arbeider utføres innen 01.07.2023.

Gjenstående arbeider/tiltak før ferdigattest kan gis er: Holdeplass og passeringslomme, utomhusarbeider, finplanering og montering av ildsted. Det anbefales å avklare med kommune om gjenstående krav er lukket. Søknadsfrist har gått over dato, noe som kan komplisere søknad om ferdigstilling

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er ikke fremlagt status for sist tilsyn/feiling av ildsted på bruksenhet. Dette sannsynligvis pga alder på bolig. Det er ukjent om det er avvik/mangler på bruksenhet

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å avklare med kommunen om det gjenstår tiltak/arbeider før ferdigattest kan utstedes, og evt avklare med utbygger om videre planer for søknad

EIERSKIFTERAPPORT™



BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Balkongdør har svellskader på plate under vindu sett fra innside. Svellskader kommer sannsynligvis pga fabrikasjonsfeil og vurderes som utett. Boligen er under garantitid og selger har reklamert på skaden til ABC hus AS Prisestimat settes til lav kostnad for ny dør med riving og montering
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Eline Bergseth
Sander Bergstad

Boligen

Mikaels Vei 6
1783 Halden

3101-50/39/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5380260080 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Fuktskade verandadør -meldt inn reklamasjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Skal bygges boliger foran, men det skal ikke utifra tegninger påvirke sikten til boligen.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mangler ferdigattest, er under behandling for ferdigstillelse.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nina Thorstensen

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 10. april 2026 12:00
Til: Nina Thorstensen
Emne: Svar: Forespørsel om bekreftelse på siste elektriske tilsyn, Mikaels vei 6, 50/39/0/3 i Halden kommune. (gjelder saksnummer 5532426)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg: Aldri
Sander Bergstad
707057500057716597
Finner ingen utestående pålegg.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

08. april 2026 kl. 09:18 skrev Nina Thorstensen:

Hei,

Vi har fått i oppdrag å selge Mikaels vei 6, 50/39/0/3 i Halden kommune, tilhørende Sander Bergstad eller Anne Eline Bergseth.

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

Målernr. 7359992926240962

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

Med vennlig hilsen

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

VEDTEKTER

for

Englekor B4 Boligsameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Englekor B4 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 7 boligseksjoner på eiendommen gnr. 50, bnr. 39 i Halden kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1-7

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1

Eneretten gjelder fram til (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 9 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 9 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg X til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing

- strøm
- parkering, kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 39, Seksjonsnr 3	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	107 Remmen
Veiadresse:	Mikaels vei 6, gatenr 4765	Valgkrets:	3 Låby
(fra bruksenhet)	1783 Halden	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.12.2021	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	88/676
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 957,3 kvm
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	3101/50/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/50/39/0/1	0,0
			Mottaker	3101/50/39/0/2	0,0
			Mottaker	3101/50/39/0/3	0,0
			Mottaker	3101/50/39/0/4	0,0
			Mottaker	3101/50/39/0/5	0,0
			Mottaker	3101/50/39/0/6	0,0
			Mottaker	3101/50/39/0/7	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.12.2021	Etablert/Endret	3101/50/39	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2021	Etablert/Endret	3101/50/39/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3101/50/39/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/50/39/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3101/50/39/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3101/50/39/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3101/50/39/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3101/50/39/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mikaels vei 6	Bolig	88,4	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	52,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	88,4	Igangset.till.:	15.09.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	88,4	Midl. brukstil.:	04.11.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300943067			Antall etasjer:	2

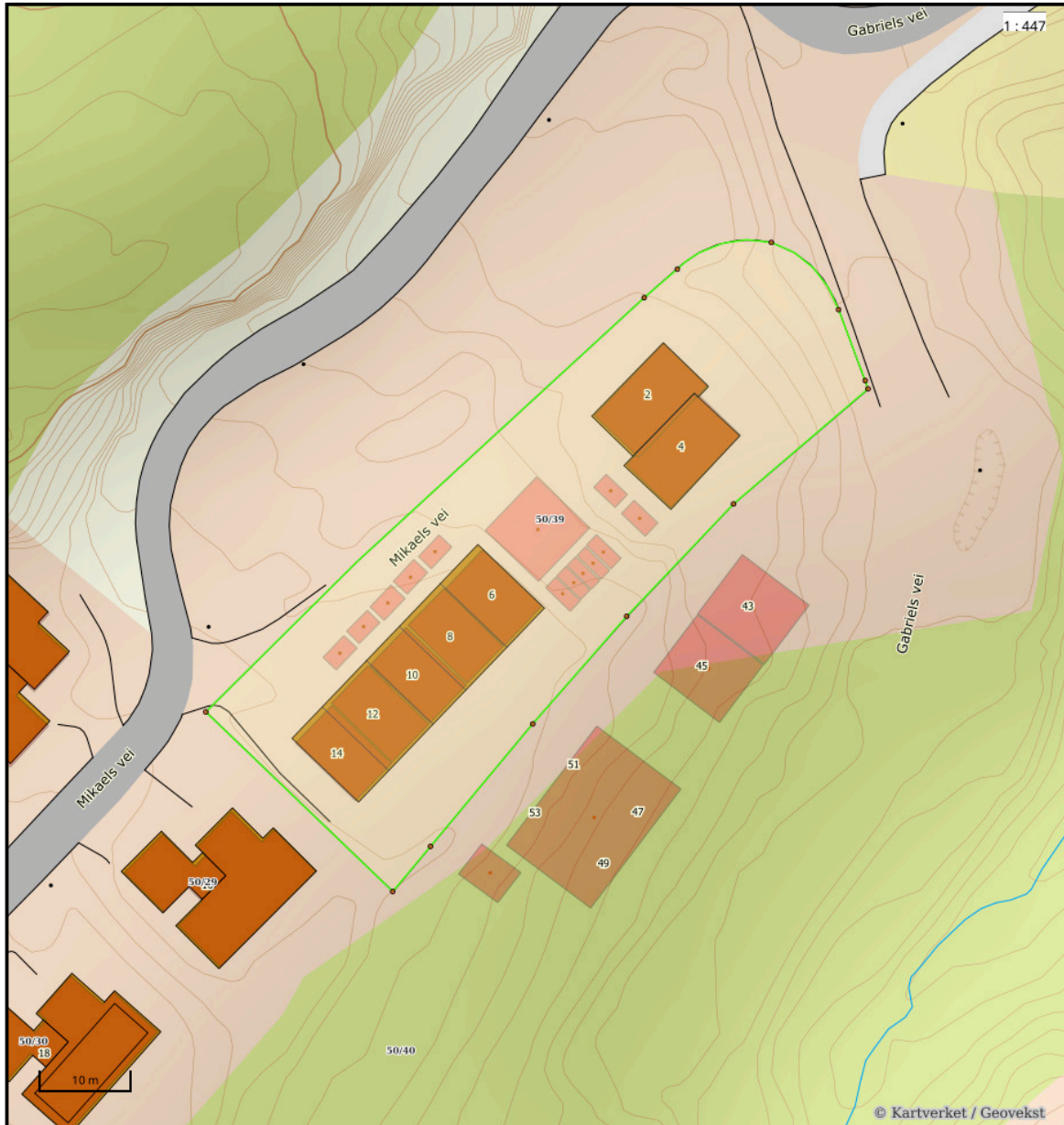
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		44,4		44,4				
H02			44,0		44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

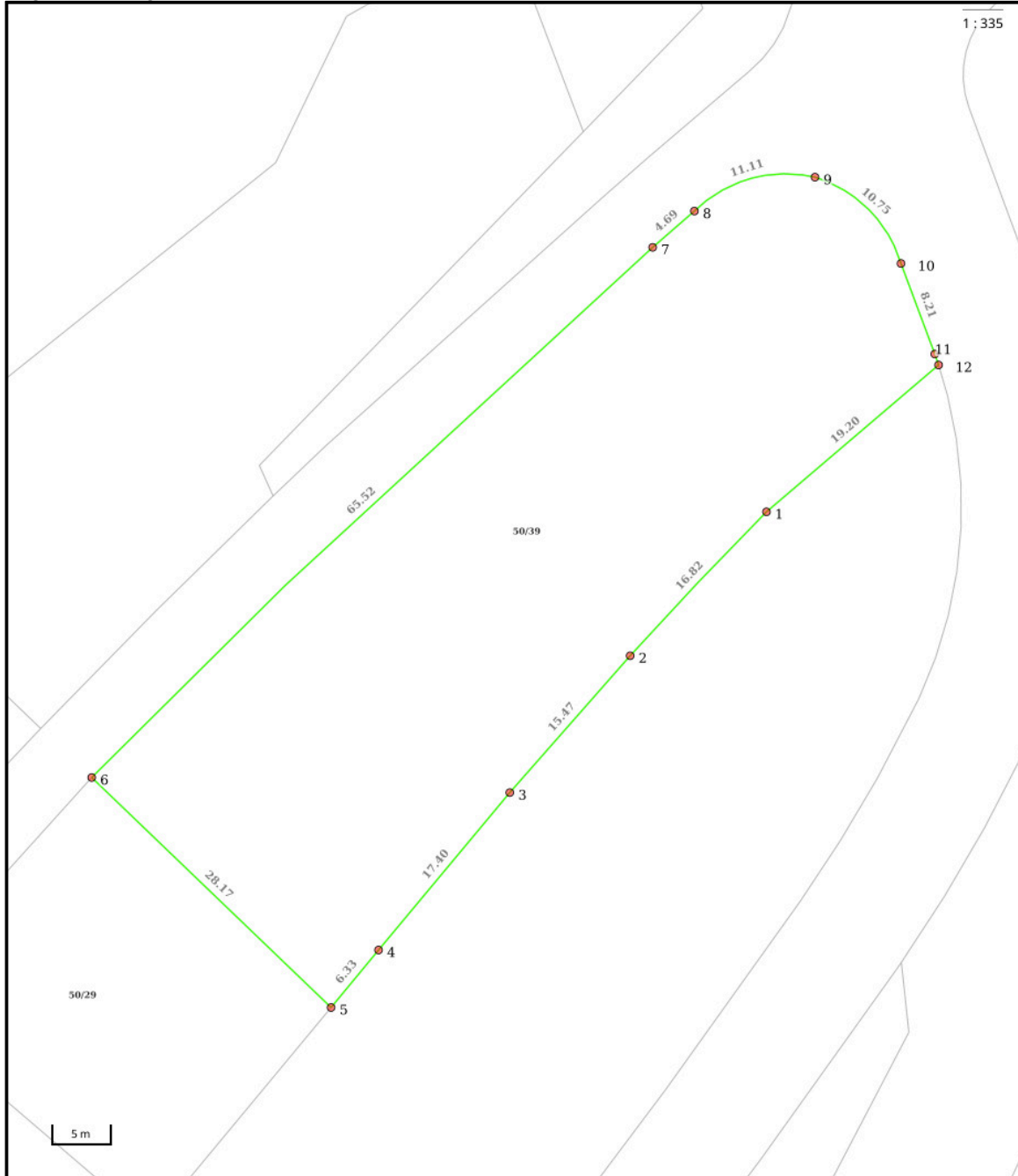
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 957,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 258,71	634 356,64	16,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-368,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 245,51	634 346,21	15,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 233,02	634 337,08	17,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 218,71	634 327,19	6,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 213,49	634 323,61	28,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 231,11	634 301,63	65,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	870,75	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 280,21	634 345,00	4,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 283,59	634 348,25	11,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	11,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 287,38	634 358,19	10,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	11,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 280,74	634 366,11	8,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 273,34	634 369,66	0,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	38,14	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 557 272,44	634 370,06	19,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 07.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Mikaels vei 6, 1783 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23017155	79	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	79

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 07.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Mikaels vei 6, 1783 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
Eiendomsskatt-bolig	4 614,70 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,24 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	746,23 kr
A kto vann innev. år	939,42 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 126,98 kr
Avfallsgebyr grunnandel	2 104,92 kr
A kto avløp innev. år	3 504,19 kr
Avløpsgebyr	-4 207,69 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
A kto vann innev. år	2 154,64 kr
Vanngebyr	-2 583,39 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 224,96 kr
A kto avløp innev. år	1 530,30 kr
Sum	17 029,50 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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	135,24 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,06 kr
Avfallsgebyr grunddel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,16 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,73 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,73 kr
A kto avløp innev. år	15%	51	39.50	1/1	0 %	2 014,63 kr	493,55 kr
A kto vann innev. år	15%	51	24.81	1/1	0 %	1 265,08 kr	309,91 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1598687	3.00	1/1	0 %	4 796,00 kr	1 199,00 kr
					Sum	18 841,70 kr	4 693,88 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Mikaels vei 6, 1783 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 1 957 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B16

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-663
Navn	Gnr 50 bnr 1, Englekor

Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.11.2011	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/256/G-663.pdf	
Delarealer	Delareal	81 m ²
	RPHensynsonenavn	H140_Frisi
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	1 956 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BK

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR EI ENDOMMEN

GNR. 50/ BNR. 1,

ENGLEKOR, HALDEN KOMMUNE

Dato: 10.1.2011

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 5.10.2011

Dato for bystyrets godkjenning:

FORMÅL

Formål med planen er å regulere området til boligbebyggelse med internvegssystem, lekeplasser, felles grøntarealer m.m. Det er regulert fortau som sikrer beboerne og allmennheten ferdsel gjennom området . Planen vil vektlegge god arealutnyttelse og hensyn til natur og nærmiljø. Reguleringsplanen hovedformål inneholder arealformål etter:

- PBL §12-5 Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grøntstruktur.
- PBL §12-6 Hensynssoner i reguleringsplan.

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Plankartet er i målestokk 1:1000.

§ 2 GENERELT

2.1 Området er regulert til følgende arealformål:

- | | |
|--|-----------|
| • Boligbebyggelse-frittliggende eneboliger | SOSI 1111 |
| • Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | SOSI 1112 |
| • Energianlegg, trafo | SOSI 1510 |
| • Lekeplass | SOSI 1510 |
| • Kjøreveg | SOSI 2011 |
| • Fortau | SOSI 2012 |
| • Gang- og sykkelvei | SOSI 2015 |
| • Annen veggrunn -grøntareal | SOSI 2019 |
| • Holdeplass | SOSI 2025 |
| • Naturområde – grøntstruktur | SOSI 3020 |
| • Turvei | SOSI 3031 |
| • Hensynssone frisikt | SOSI 140 |
| • Hensynssone bevaring kulturmiljø | SOSI 570 |

2.2 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske) eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven), § 8.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Sammen med byggesøknad skal det foreligge lsisituasjonsplan som viser:
- tomtegrenser
 - utforming av uteoppholdsareale
 - adkomstforhold, garasje- og parkeringsplasser.
 - Bygningsplassering med terrengforhold. Bygningers plassering med høydeangivelser på: Overkant ferdig gulv, terrenghøyder ved innganger, bygningshjørner og biloppstillingsplasser.
 - tekniske forhold som håndtering av overflatevann, slukplassering, beleg, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk
 - terrengforhold (eksisterende og nye prosjekterte koter)
 - vegetasjon (eksisterende og nyplanting), og marksikringsplan for verdifull vegetasjon
 - hvordan vegetasjon og andre kvaliteter innenfor området er tenkt beskyttet i byggeperioden.
- 3.2 Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.
- 3.3 Bebyggelsen skal være helhetlig i materialbruk og formspråk og ha en god terrengtilpassning. Bygg bør plasseres med hensikt å sikre utsikt og innslipp av sol for alle boenheter.
- 3.4 De anførte byggningshøyder er maksimale høyder målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningene skal ha saltak og/eller kombinasjoner av pulttak med takvinkel mellom 27 og 37 grader. Andre takformer og takvinkler kan tillates for å kunne tilpasses et moderne arkitektonisk uttrykk, og dersom det legges fram en overbevisende faglig-/arkitektonisk begrunnelse. Ved andre takformer, som flatt tak eller rent pulttak, skal bygningens gesimshøyde ikke overstige 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 3.5 De anførte bygningshøyder er maksimale høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsens høyde skal i tillegg vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng. Det kan tillates oppført arker og takoppløft som totalt dekker 1/3-del av takets lengde. Høyde på arker og takoppløft må ikke overstige husets mønehøyde.
- 3.6 Eksisterende vegetasjon
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Enkeltrær og grupper av trær som skal bevares må beskyttes i byggeperioden.
- 3.7 Veier
Veiene skal tilpasses terrenget i størst mulig grad. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles slik at de passer naturlig inn i miljøet.
- 3.8 Støy
Utendørs støynivå skal tilfredsstillende kravene i Miljøverdepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Eventuelle støytiltak skal ferdigstilles før innflytting. Støynivå innendørs skal ikke overskride kravene i teknisk forskrift (NS 8175, klasse C). For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442», tabell 2, gjeldende. Det skal legges til rette for at alle boliger har tilgang til utoppholdsplass med tilfredsstillende støyforhold.

Ved søknad om rammetillatelse må tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene for støy ikke overskrides. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar.

3.9 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området. Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Uteområder, offentlige rom og bebyggelse skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.

§ 4 OMRÅDER FOR BOLIGBOLIGBEBYGGELSE

4.1 Boligområdene B-1, B-2, B-3, B-4 og B-5

I områdene tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse .
Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m over gjennomsnittlig terreng.
Tillatt bebygd areal: %BYA=30%

4.2 Boligområde B-6, og B-9

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse .
Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m over gjennomsnittlig terreng.
Tillatt bebygd areal: %BYA=35%

4.3 Boligområde B-7 og B-8

I områdene tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse .
Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m over gjennomsnittlig terreng.
Tillatt bebygd areal: %BYA=40%

4.4 Boligområde B-10, B-11 og B-12

I områdene tillates oppført frittliggende eneboliger.
Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m over gjennomsnittlig terreng. Møneretning parallellt med eller vinkelrett på veg.
Tillatt bebygd areal: %BYA=25%

§ 5 ENERGI ANLEGG, TRAFØ

Trafo/nettstasjoner

Innenfor områdene tillates plassering av nettstasjon. Bygningene skal ha tak med mønehøyde maks 2,5 m.

§ 6 FELLES LEKEPLASSER

Områdene skal opparbeides som kvartalslekeplasser (L-2 og L-3) og nærlekeplasser (L-1 og L-4) for tiliggende boligområder. Dette omfatter opparbeidelse med anlegg for sandlek, samt enkle lekeapparater. Felles lekeareal skal størst mulig grad gis universell utforming. Lekearealene skal ha solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet på jevndøgn (21.mars og 23.sept.) kl 1500. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som del av lekearealet og det skal ikke være utsatt for støy over 55dbA. Lekearealene skal ferdigstilles før innflytting i området kan skje.

§ 7 KJØREVEGER

7.1 Bygging av veier innenfor planområdet som skal overtas av kommunen skal utføres etter kommunalteknisk vegnorm mht. teknisk oppbygging, frisktsoner, kjørebredder, svingradier, fortau, gangfelt mm.

7.2 Adkomst- blindveger med kryss til samleveg skal ha fast dekke. Regulert vegbredde er 6,0 m inklusive skulder, vegene skal ha 5m kjørefelt og 0,5m skuldre.

7.3 Samleveger
Gjennomgående samleveg har også adkomstfunksjon. Vegene skal ha fast dekke. Regulert vegbredde er 7,0m inklusive skulder, vegen skal ha 6m kjørefelt og 1m skulder.

7.4 Passeringslomme.
I krysset mellom Billebakkeveien og rv.4 Torpumveien etableres det passeringslomme. Denne skal sikre trafikkflyt på rv.104 dersom innkommende (venstresvingende) trafikk til boligområdet blir stående på vent. Passeringslommen har en funksjonell lengde på 30m i tillegg til inn og utkjøringssoner. Utføres med iht. med Statens vegvesens håndbok 017.

7.5 Bussholdeplass
Anlegges i tilknytning til nytt fortau for gående/syklende. Holdeplassen skal kunne betjene trafikk for beboere på Englekor, Lille Edet og Billebakken/Billebakken terrasse. Utføres med iht. med Statens vegvesens håndbok 017.

§ 8 FORTAU

Innenfor området skal det etableres fortau som skal følge den gjennomgående samle- og adkomstveg gjennom området. I syd skal fortauet knyttes til eksisterende fortausplan gjennom Remmen kunnskapspark. I nord knyttes fortau til gangtrafikk langs rv.104 Torpumveien og til ny holdeplass for busstrafikk. Fortau skal gjennom selve boligområdet ha en regulert bredde på 3,0m inklusive 0,3 m skulder. Dekkebredde 2,7m.

§ 9 GANG- / SYKKELVEG

Innenfor området skal det etableres gang-/sykkelveg som skal følge rv 104, Torpumveien frem til krysset til boligområde Lille Edet. Vegen skal ha en regulert bredde på 3,5m inklusive 0,25 m skulder på begge sider dekkebredde 3,0m. Planlegging av gang-/sykkelvei skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 10 NATUROMRÅDE - GRØNTSTRUKTUR

10.1 N-1

Innenfor området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse. Konstruksjoner og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av områdene kan tillates. Området skal være åpent for allmennhetens bruk.

Området skal inngå i landskapsplan ifm søknad om byggetillatelse for B-1, B-2, B-3 og B5. Sammenheng mellom nytt og eksisterende terreng skal vises med koter. Eksisterende vegetasjon skal sikres ved innmåling og marksihringsgrense.

Ved forming av terreng ifm veganlegg skal bekkens naturlige løp ikke endres. Forming av terreng skal ivareta sikkerhet ved ferdsel i området. Skjøtsel av området skal skje etter utarbeidet skjøtelsesplan som hensyntar preget til eksisterende vegetasjon og terreng.

- 10.2 N-2 Innenfor området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse. Konstruksjoner og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av områdene kan tillates. Området skal være åpent for allmennhetens bruk.

Området skal inngå i landskapsplan ifm søknad om byggetillatelse for samleveg Sa-3, og adkomstveg A-2. Eksisterende fjell i dagen og vegetasjon skal sikres ved innmåling og marksikringsgrense. Ved forming av terreng ifm opparbeidels av tilliggende boligtomter skal irreversible inngrep i naturlig fjell unngås. Forming av terreng og anlegg skal ivareta sikkerhet ved ferdsel i området. Skjøtsel av områdene skal skje etter utarbeidet skjøtelsesplan som hensyntar preget til eksisterende vegetasjon og terreng.

- 10.3 N-3 og N-4 Innenfor området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse. Konstruksjoner og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av områdene kan tillates. Området skal være åpent for allmennhetens bruk.

- 10.4 N-5 og N-6 Innenfor området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse. Områdene ligger innenfor inngrepssone for framtidig veibygging. Områdene skal rehabiliteres og revegeteres med stedegen vegetasjon i bunnsjikt, busksjikt og tresjiktet. I etableringsfasen skal vegetasjonen beskyttes med erosjonssikrende tiltak.

§ 11 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLANEN

11.1 Frisiktsoner

Som vist på plankartet, skal det etableres frisiktsoner i kryss. Frisiktsonen skal tilfredsstille kravene iht Statens Vegvesens krav om utforming av vegkryss. Innenfor hensynssonen skal sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over vegbanen (Billebakkeveien). Oppstammede trær tillates, men stammen skal være uten grener/løvverk til 3,0 m høyde over kjørebane.

11.2 Bevaring kulturmiljø

Innenfor formåls grensen skal eksisterende steingjerde ikke utsettes for inngrep. Gjerdets omgivelser i form av vegetasjon og terreng skal ikke endres eller skades. Skjøtsel av området skal skje etter utarbeidet skjøtelsesplan.

§ 12 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Arealer som anvist i plan, er skjæring og fylling i forbindelse med etablering av veger. Endret terreng skal formes og etableres som grøntarealer iht til utarbeidet landskapsplan utført av landskapsarkitekt/fagperson. Ved etablering av ny vegetasjon i inngrepssoner skal det etterstrebes gjenbruk av frøholdig humussjikt. Eksisterende vegetasjon i inngrepssonen

Skal innmåles og marksikringsplan skal utarbeides før veiarbeidene utføres.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Før det gis brukstillatelse for første bolig i områdene B1, B2, B3, B4, B5, B10, B11 og B12, skal følgende krav oppfylles:

- Lekeplass L1 og L2 skal ferdigstilles.
- Opparbeidelsen av teknisk infrastruktur i området: Veg med fortau til Billebakkeveien og Torpumveien, kryssutbedringer til Billebakkeveien og Torpumvegen. Statens vegvesens håndbok 017 skal følges.
- Holdeplass og passeringlomme på Torpumveien rv. 104. Statens vegvesens håndbok 017 skal følges.
- VA-system, vegbelysning og anlegg for overvannshåndtering skal være etablert.
- Retur- og avfallspunkter opparbeides.

13.2 Før det gis brukstillatelse for første bolig i områdene B6,B7 og B8, skal følgende krav oppfylles:

- Lekeplass L2 skal ferdigstilles.
- Opparbeidelsen av teknisk infrastruktur i området: Veg med kryss og fortau til Remmen kunnskapspark. Statens vegvesens håndbok 017 skal følges.
- VA-system, vegbelysning og anlegg for overvannshåndtering skal være etablert.
- Retur- og avfallspunkter opparbeides.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.



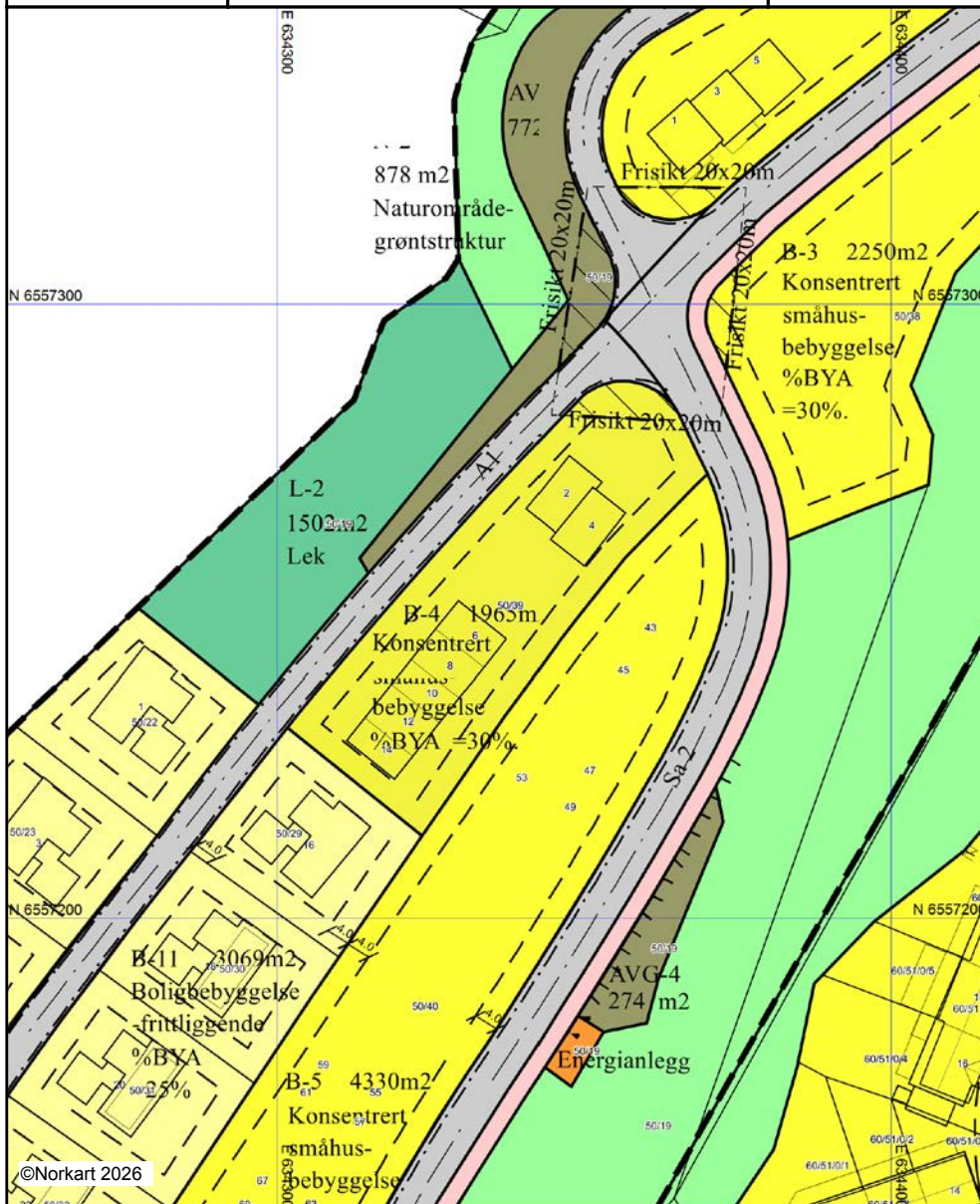
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/39/0/3
Adresse: Mikael's vei 6
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000



































UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Energianlegg
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Naturområde
	Sikringsone - Frisikt
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støttmur
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
<i>Bygninger</i>	
	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

INNHOOLD

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 Landskapsstilpasning og kulturmiljø	
5.1 Arkitektur og landskapsstilpasning.....	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 friluftformål (LNF).....	33
9.5 LNF-Spreid bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF).....	35
9.6 LNF-Spreid næringsbebyggelse (LSN).....	36
9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	37

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

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

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

Målene skal realiseres innenfor Parisavtalens klimamål, og det skal være en restriktiv holdning til omdisponering av dyrket mark. Naturlandskap, naturverdier og biologisk mangfold skal ivaretas og sikres som verdier for befolkningen.

§ 1.2 Definisjoner

- Fortetting:* Med fortetting menes fradeling av nye tomter for oppføring av ny boligbebyggelse, oppføring av nye boenheter på eksisterende tomter, samt oppdeling av boenheter i eksisterende bygninger.
- Byggegrense mot sjø og vassdrag:* Byggegrensen mot sjø og vassdrag fremgår av plankartet. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense langs sjø, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.
- Strandsone:* Strandsone slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsone, fastsatt ved Kgl. res. av 28.5.2021, framgår av plankartet.
- Landbruksareal/Endom:* Endom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal.

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

§ 2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel (pbl. § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Planen gjelder fra det tidspunkt kommunestyret har fattet vedtak.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Planbeskrivelsen er en del av kommuneplanen. Ved tolkning av planen er det nødvendig å gjøre en helhetlig vurdering av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

2.1.1 Alle arealer skal beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 *Areal og volumberegninger av bygninger* og veilederen «Grad av utnyttning» dersom ikke noe annet frengår av bestemmelsene nedenfor.

2.1.2 Kommunedelplan for sentrum vedtatt 9.3.2017 går ved motstrid foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus, jf. pbl. § 1-5.

Følgende unntak gjelder:

- Kommuneplanens bestemmelse i § 6.2.1 om laveste tillatte kotehøyde for ferdig guly gjelder foran sentrumsplanen § 2.13, siste ledd.

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

5

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

Retningslinjer

- For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, og LNF-formål gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.
- Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for tiltak som behandles etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De samme tiltakene kan også kreve søknad om og tillatelse etter sektorlov.

§ 2.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9)

2.2.1 Plankrav

Følgende typer tiltak utløser krav om reguleringsplan, uavhengig av arealformål:

Generelt

1. Større bygge- og anleggstilltak og andre tiltak som kan få vesentlige¹ virkninger for miljø og samfunn.
2. Tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for områdets karakter og boligtypologi, bygningsstruktur, byggeskikk eller kulturmiljø.
3. Tiltak som berører fredete kulturminner.

Boligbebyggelse

4. Etablering av ny boligbebyggelse ved oppføring av nye boliger eller oppdeling av bruksenheter i eksisterende bebyggelse dersom tiltaket fører til at det etableres 4 eller flere nye boenheter.
5. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) i områder hvor det etter kommunens skjønn ligger til rette for foretting 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 § 12-1, tredje ledd.

² Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

6

- Nærings- og forretningsbebyggelse, samt bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting
11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 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 anleggstilltak 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 veianlegg og eventuelle tilgrensede 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. Oppretteelse av mer enn 1 ny grunneiendom for bolig/fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektert fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
23. Oppføring av mer enn 1 ny bolig eller fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektert fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

2.2.2 Unntak fra plankrav

Unntatt fra plankrav, jf. § 2.2.1, er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, der det etter kommunens vurdering virker åpenbart unødvendig å stille krav om reguleringsplan.

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

- a) For følgende områder skal det vurderes å utarbeide områderegulering før detaljregulering:
 - Sponvika, der avgrensningen av området framgår av delrapport 2 til kommuneplanens arealplan; «*Formålsendringer for sjøarealer i Sponvika*».

- Områdesenter Brødløvs
- Infrastruktur Vaterland-Risum
- Grønland
- Jernbanetomta
- Sørfilteit/Isebakke

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

Rekkefølgekrav for nødvendige tekniske anlegg og blå/grønn infrastruktur skal innarbeides i reguleringsplanen. Planen skal sikre at følgende nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert:

- Kjøreveg, parkering, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhandtering.
- Løsning for gående og sykende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, bamehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Anlegg for drikkevann, avløp og vann for brannsløkking. VA-anlegget skal etableres i henhold til kommunens VA-norm i tilfeller der boligens anlegg skal kobles til offentlig nett.
- Overvannshåndtering og blågrønnstruktur.
- Arealer for lek og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø mv.) og/eller ivaretagelse av kulturminner.

Hva som anses som nødvendige tiltak fastsettes i reguleringsplanen. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen, eksempelvis dekke et behov eller dempe en ulempe.

Rekkefølgekravene bør avklare muligheten for trimnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapsensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

- NVEs gjeldende veiledere og retningslinjer om flom og skred skal legges til grunn for vurderinger og dokumentasjon av flom- og skredikkerhet. Dette omfatter f.eks. retningslinje 2-2011 Flaum og skredfare i arealplaner, veileder 1/2019 - kvikkleireveilederen, veileder for utredning av skredfare i bratt terreng (2020). - eller reviderte versjoner av disse.

2.3.7 Sikker byggegrunn

I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det ved regulering utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet, jf. også § 6.2.

I reguleringsplanen skal det gis rammer og bestemmelser som skal sikre at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningskader.

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. Utfyllt sjekkliste for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

Reguleringsplanen skal sikre at lokalisering og drift av masseuttak, masseomtak/deponi optimaliseres med hensyn til transport, økonomi, miljø, gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljøer, landskap og natur og naturressurser.

Reguleringsplanen må inneholde en masseforvaltningsplan. Overskuddsmasser skal som hovedregel utnyttes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder.

Masseforvaltningsplanen må synliggjøre hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvor de eventuelt skal plasseres. Overskuddsmasser bør fortrinnsvis sorteres innenfor planområdet og gjenbrukes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

Effektene av tiltaket på naturmangfold skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner, jf. også naturmangfoldloven.

Ved gjennomføring av reguleringsplaner og kommunediplaner skal planen avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking. Dette kan omfatte støy, luftkvalitet, utslipp, avfallshåndtering, grunnforurensning og påvirkning på naturmangfold mv. Vurdering av behovet for oppfølging og tiltak skal omfatte både byggeperioden og etter at tiltaket er gjennomført.

I reguleringsplanarbeidet skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomsten. Konsekvensene av tiltaket må vurderes ut fra miljømålet for vannforekomsten, jf. vannforskriften § 12.

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 m² skal det i forbindelse med plansaken utarbeides en mobilitetsplan.

Retningslinjer:

- Mobilitetsplanen skal tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om byggingen.
- Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen.

2.3.14 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
Gruppe 2: 2031-2040	Oreid (B25)	Småhusbebyggelse/Leiligheter
	Remmen (B16)	Eneboliger
	Oreid (B23)	Eneboliger/småhusbebyggelse
	Strupe (B17 og B18)	Eneboliger/småhusbebyggelse
Gruppe 3: Etter 2040	Øberg skole (B13)	Leiligheter
	Ulvås (B15) ³	
	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. Hovedvegsystem/adkomstveger for området skal forsøkes løses i en områdeplan. Områderegulering iverksettes snarest.

³ Jf. Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak av 4.3.2024 om innsigelse til arealdelen.

Feltene B19 og B26 i Eskevikken kan ikke igangsettes før regulering for tilfredsstillende infrastruktur (veg, vann og avløp) til feltene er etablert.

Før det gis kan byggetillatelse i feltene B14 og B39 i Sponvika skal gang- og sykkelvei til E6 være etablert⁴.

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

a) Utbygging i eksisterende næringsområder
Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettet prioriteres før nye områder tas i bruk.⁵

b) Flingtorp (BN1)
Området er avsatt for utvidelse av Halden fengsel/kriminalomsorgen.

c) Svingen (BN2)
Området BN2 skal ikke utbygges med næringsbebyggelse før behovet for intercity og transportterminal er avklart.

d) Brekke steinbrudd (BRU1)
Området avsatt til bebyggelse og anlegg, framtidig-råstoffutvinning. Brekke steinbrudd, kan ikke utvides før det er utarbeidet reguleringsplan med rammer for videre drift, vilkår for avvikling, samt opprydding etter avsluttet drift.

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

Retningslinjer til § 2.4.2:

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

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

⁵ Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

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

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtaler kan inngås for teknisk og grønn infrastruktur, boligsosiale tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak i tråd med det til enhver tid gjeldende vedtak for Halden kommune.

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

Innholdet i utbyggingsavtaler skal være i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementets til enhver tid gjeldende veileder, samt vedlegg til veilederen.

3.2.4 Kostnadsfordeling

Hovedprinsippet for kostnadsfordelingen skal være i tråd med det til enhver tid gjeldende vedtak fattet av kommunestyret om utbyggingsavtaler.

3.2.5 Sosial boligutbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel eller antall av boligene innenfor et avgrenset område.

KAP. 4 UTEAREALER

§ 4.1 Minste uteoppholdsarealer (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende statlige planretningslinjer for barn og unge, veilederen «Barn og unge i plan og byggesak» (KMD) og i samsvar med «Veileder for universell utforming» (KMD) og den til enhver tid gjeldende norm for lekeplasser i Halden. Det skal tas særlig hensyn til nærhet til gang- og sykkelveier, avstand til trafikerte veier, snarveier og tilgangen til omkringliggende friluftsområder.

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye lekeplasser og minste uteoppholdsarealer (privat og fellesarealer) skal det tas særlige hensyn til støy, sol- og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer bratter enn 1:3 for lekeplasser og private uteoppholdsarealer, eller smalere enn 10 meter for lekeplasser, areal med ekvivalent

13

støynivå over $L_{min} \leq 55$ dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

Definisjoner:

Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager som er i privat eie.
Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap.

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

Det stilles krav til uteopp hold 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 uteopp holdsarealer skal, spesielt av hensyn til barn og unge, hovedsakelig ligge på bakkeplan.
- Uteopp holdsarealene skal ivareta hensyn til alle aldersgrupper.

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1 Generelle bestemmelser

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller tinglyst avtale om biloppstillingsplass på annen eiendom. Det skal i alle tilfeller være minimum 18 m² pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og/eller carport. Parkeringsplasser avsatt for bevegelsehemmede 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	Kontor	100 m ² BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
		100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	Industri/lager	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
		100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	Bolibybyggelse	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
		Bolig < 80 m ² (BRA)	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 2
Småbåthavner	Pr. båtplass	Bolig 80-120 m ² (BRA)	Min. 1 – Maks. 2	Min. 2
		Bolig >120 m ² (BRA)	Min. 1 – Maks. 2	Min. 2

15

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapsstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets 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 Verneverdig bebyggelse (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

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

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

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

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

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

16

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

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

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

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

5.3.2 Alle nye tiltak innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk. Dette kan gjelde bygningstypologi, volum, utforming, materialbruk og fargesetting, samt plassering på tomtene. Andel grøntarealer i forhold til grå overflater bør tilsvare det historiske områdepreget. Ved tiltak som berører bygninger i slike områder skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Prinsippbevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsskiver i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.

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

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

Retningslinjer til kap. 5:

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

17

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

- Kulturhistoriske verdier og fortettingsstrategi (Asplan Viak, 2019)

c) I områder der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område.

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMEFUNKSIKKERHET

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

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

- Tiltak lokaliseres til områder som er flomutsatt eller langs elver/bekker.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere feistyrke enn 0,4 mikrotesia ved gjennomsnittlig strømbebelastning.
- Området er ikke tilstrekkelig dekket mht. omkjøringsmuligheter og adkomst for utrykningskjøretøyer.
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 30 grader.
- Tiltaket ligger i innflyngningsstråse til helikopterlandingsplass (evt. flyplass).
- Tiltaket ligger i nærområdet til sårbare eller viktige samfunnsobjekter, eller tiltaket er i seg selv et objekt som kan påvirke tilgrensende arealbruk.
- Området har mangelfull trafiksikkerhet, eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafiksikkerhet.

Retningslinjer:

I henhold til plan og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold. Støy, støv, radonstråling, forurensning i grunnen, lukt og andre forurensningsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter.

18

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

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

Parkeringsanlegg kan etableres under kote 2,5 m.o.h. dersom anlegget sikres mot vanninntrengning.

6.2.2 a) Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå, jf. pbl. § 28-1. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må område- og lokalstabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan før tiltak igangsettes.

b) I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det ved regulering utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og område- og lokalstabilitet.

I reguleringsplanen skal det gis rammer og bestemmelser som skal sikre at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader.

Retningslinje:

For alle planer og tiltak under marin grense (ca. 200 m.o.h.) skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder MVEs veileder 1/2019.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

Retningslinjer:

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

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

Retningslinjer:

Vegetasjonsbeltet på hver side av vannflaten/vannstengen bør være på minimum 20 meter langs elver, større bekker, vann og tjern. Løse 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 kjernerområder og bufferzoner.

21

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

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

I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

22

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

- a) Det kan ikke gjennomføres tiltak som fører til at det etableres nye boenheter/bruksenheter.
- b) Alle byggetiltak må vurderes i forhold til bygningens eksponering og beliggenhet.
- c) Utvidelser av eksisterende bygning bør ikke gjennomføres mot sjøfront.
- d) Det må ikke foretas fasaendringer som medfører at byggingen blir mer eksponert og fremtredende mot sjøen.
- e) Byggingen 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 sprengning 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 plattform, 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 strandomen, jf. kapittel 9.1.1.

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

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

- a) Somlet 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. Størrøse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.
- c) Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5.5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal høyeste gesims ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.
- d) Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som 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 frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.
- f) Ved utvidelse av hytte på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.

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

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

Bestemmelsene i dette kapitlet 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 annek. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter og 3 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
- d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.
- e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten.

25

- f) Ny bebyggelse, herunder uthusbebyggelse og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringsiltak.
- 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 bakenfor⁸.

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

Bestemmelsene i dette kapitlet 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, annek og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningsskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller plating med et samlet areal på inntil 40 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 annek. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
- d) Takterrasse tillates ikke.
- e) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b. Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.

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

26

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

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

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

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

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

27

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

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til 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/miljøoppføringsplan 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.

28

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende næringsbebyggelse utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=50.

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

Det skal utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning for nye tiltak på dette arealet. I det videre planarbeidet skal interessene knyttet til blant annet 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 gummi granulater bør ikke tillates.

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

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 gjestetoolett. 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 massemttakk/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:

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

Retningslinjer:

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

- c) Fredriksten festning

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

- d) Åsekjær (BAB11)

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet i tilknytning til klatrepark/Via ferrata krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

§ 9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 2)

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

Ved tiltak i uregulerte områder skal byggegrensen langs europavei, fylkesvei og riksvei i veglovens § 29 og byggegrenser fastsatt i fylkeskommunale vedtak legges til grunn.

For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

For avkjørsler til vei i uregulerte områder langs europavei, fylkesvei og riksvei skal veglovens § 40 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

Ved tiltak langs jernbanen skal byggegrensen iht. jernbaneloven § 10 legges til grunn.

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

For områder omfattet av formålet 2040 Havn i Sponvika skal fremkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy prioriteres foran fritidsfartøy. Et viktig formål med området er havneassistanse inkludert beredskap og støtte for brannvesenet, politi, redningstjeneste o.l.

§ 9.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 3)

I områder avsatt til grønnstruktur, uten underformål eller med underformål naturområde, turdrag, friområde eller park, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense området.

Retningslinjer:

- Ved tiltak og skjøtsel av grøntområder skal kommunens miljø- og landbruksmyndighet kontaktes for å avklare om tiltakene kan medføre skade eller ulemper for grøntstrukturen.

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

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

- I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. naturmangfoldloven. Det skal tas hensyn til den allmenne ferdsel. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.
- Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For siloer og kornløkker er største tillatte totalhøyde 18 m. For kornløkker som overstiger 15 meter høyde, skal maksimalt bruksareal (BRA) være 75 m². (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).
- Våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun. Oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen.
- Deiing av grunneiendom (inkludert kårbolig) er ikke tillatt. Unntak fra dette er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål, der dette gir en bedre driftsmessig løsning for landbruket.
- Mindre tilretteleggingsiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser.
- Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

Dersom vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det vurderes å gi dispensasjon innenfor følgende retningslinjer:

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

- Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnsikkerhet skal legges til grunn ved plassering.
- Bebyggelse (herunder garasjer og støttemurer) må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.
- Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig, kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inntil totalt 1,5 m for eksisterende boligbebyggelse og eksisterende næringsbebyggelse, og 1,0 m for eksisterende fritidsbebyggelse.

33

9.4.2.2 Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse

- For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.
- Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 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 fritidsgående bygninger som garasje, bad og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 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.
- Takterrasser tillates ikke.
- For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.

9.4.2.4 Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse

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

34

§ 9.5 Landbruks, natur- og friluftformål – Arealer for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i §§ 9.5.1-9.5.5.

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder innenfor arealformål spredt boligbebyggelse (LSB) og som har eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3 nedenfor kan det på eksisterende, utbygde boligeiendommer tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer. Det er tillatt å erstatte skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det forutsettes at bebyggelsen er lovlig etablert.

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse (LSB) og som er listet opp i tabellen nedenfor kan det etter søknad tillates oppføring/fradeling av boenhet/boligtomt innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3. Det skal være maksimalt én boenhet pr. tomt. Fradelte tomter skal ikke være større enn 2 daa. Nye tomter skal legges med kantsone/ bufferzone på min. 15 meter mot dyrket mark.

Omfanget og lokaliseringen av ny spredt boligbebyggelse i LSB-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

Lokalisering og antall boenheter tillatt oppført i de ulike områdene i planperioden:

Berg/Rokke	Bunes/Håkenby/Rød	Enningdalen	Holte-grenda	Aspedammen	Prestebakke/Buer/Pausbo/Kornsjø	Ør	SUM
LSB 1, 2, 3, 4, 5	LSB 6, 7	LSB 20, 21, 22, 23	LSB 15, 16	LSB 14	LSB 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24	LSB 8, 9	
3	3	5	2	3	3	3	22

9.5.3 Felles bestemmelser

- 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.

35

- Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.
- Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnsikkerhet skal legges til grunn ved plassering.
- For boligbebyggelse i strandsone (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.
- Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.5.4 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LSB

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

I området Berby-Glenne (LSF1) kan det etableres fritidsbebyggelse som skal ligge spredt. Det skal foreligge reguleringsplan før utbygging kan skje.

§ 9.6 Landbruks, natur- og friluftformål – Arealer for spredt næringsbebyggelse (5230)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredd næringsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i § 9.6.1.

§ 9.6.1 LNF-spredd næringsbebyggelse

- I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til lnn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.
- I området Stegerød (LSN2) kan det tillates næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtillbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:
 - Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstilltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstiltak/nyttet næringsvirksomhet.
 - Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
 - Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

36

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

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

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

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

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

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

Utdyping av farled

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

Merking av farled

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

9.7.1.1 Ferdsl (6100)

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

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

Retningslinjer:

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

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 støvgrensler 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.

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner (Pbl. § 11-8, bokstav a)

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)

Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:

- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:

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

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

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

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:

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

Hensynssone H320_2 består av:

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

39

a) Innenfor fareområdet H320_1 – med påvist fare for flom - er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

b) Innenfor fareområdet H320_2 – med mulig fare for flom - er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift.

c) I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet. Det skal sikres at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningskkader, jf. også TEK17 § 7-1.

10.1.4 Faresoner - Høyspeningsanlegg og høyspentkabler (H370)

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

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

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

10.1.6 Sikringsone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprengning, pelearmning, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Innenfor området «Leiren/Haug» kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/reguleringsplan.

40

- Viktige motorveilandskap langs E6

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

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

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

Brødløs

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

Retningslinjer:

Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelscenter på Brødløs for å oppnå midlet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Planen skal sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet. Lokalisering av funksjoner innenfor området skal vurderes uavhengig av felimdeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grønstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy urnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for framtidens befolkning.

Øberg

42

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynsonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

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

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

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

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

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

- Hensynsone bevaring av kulturmiljø består av:
 - NBI-områder (Byer og tettsteder med kulturmiljø av nasjonal interesse)
 - KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)
 - Regionalt viktige kulturmiljøer jf. temakart i fylkesplan for Østfold 2018, med enkelte tilpasninger
 - Enkelte lokalt viktige kulturmiljøer, videreført fra hensynsone H570/H550 i kommuneplan for Halden 2011

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

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

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

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynsone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

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

41

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

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinnteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

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

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Refleksor 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 utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur- og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelse. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til tilgjengelighet.

11.2.6 Krav til skiltplan

For bygninger med flere virksomheter som ikke har godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltningen. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

11.2.7 Transportmidelskilt

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

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

11.3.1 Virksomhetsskilt

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

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foiering på vindusflater. Foien 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 løstforreklame.

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

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

11.3.3 Henvisingsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisingsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:

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

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

Vedlegg 2:

Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:

Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:

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

Vedlegg 5:

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

VEDLEGG 1a og 1b

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

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Måstadv	G-122	21.10.1977
Et areal av Augustaborg	G-124	10.02.1967
Sommerro	G-168	11.10.1978
Solli	G-180	29.10.1979
Eklund	G-181	29.10.1979
Del av Folkvang	G-189	26.03.1980
Del av gnr.165 bnr.25, Øberg II	G-229	16.12.1983
Bekkensten	G-258	04.03.1986
Nordre karrestad	G-266	20.02.1986
Del av Leiret, Nybo	G-267	06.05.1986
Bittebo, 60/176	G-268	02.09.1986
Felt E, Stenrød vest	G-269	28.04.1986
Felt M, Stenrød vest	G-273	02.09.1986
Busterudkleva 56, gnr 141 bnr 90	G-287	27.10.1987
Bebyggelsesplan for Stangeløkka	G-290	14.11.1988
Viks Risum	G-291	28.04.1987
Del av Risum skog / Slavetkirkgården	G-294	24.11.1987
Del av gnr.165 bnr.25 – Øberg	G-299	09.03.1976
Lilja	G-303	18.02.1988
Stenrød nord III	G-309	22.06.1988
Del av Flateby industriområde	G-312A	20.06.2002
Lilja / Tossehullet	G-319	09.03.1989
Harekas	G-321	09.03.1989
Strupe Idrettsanlegg	G-325	28.09.1989
Bjørklund II	G-343	14.02.1991
Bergheim	G-348	16.06.1994
Fredriksten golfpark	G-349	19.12.2002
Schulzedalen nord	G-351	08.09.1994
Nærridsrød nord	G-352	28.06.2000
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
Bronnhøyden	G-372	01.03.2007
Fagerholt	G-378	25.03.1999
Brattøya	G-383	02.03.2000
Gang-og sykkel vei langs BRÅvn.	G-387	22.11.2001
Grimsrødthøgda, Fv 921, gang, og sykkel vei	G-389	06.03.2002
Rødsveien-Nimi RollAnkers vei Rv.104-fortau	G-390	30.05.2002
Halden fengsel	G-391	27.02.2003

47

Fjellknattveien 9B	G-393	27.05.2004
Karrestad	G-514	05.02.1973
Veden	G-541	22.06.2000
Kringsjå terrasse	G-542	24.06.1998
Del av Høstbakken	G-544	26.06.2001
Del av Rv. 104 V/Svingen	G-545	26.06.2001
Løvas II	G-546	26.04.2001
Knardalåsen	G-547	25.05.2000
Gimle skole	G-552	14.09.2000
Solbakken boligfelt	G-555	31.05.2001
Eks.E6, delområde Sponvikveien-Svingenskogen	G-560	03.10.2002
Høykoleområdet Remmen	G-562	30.05.2002
Oskleiva 40-42B	G-563	08.12.2003
Høstbakken II	G-564	12.06.2003
Stenrød nord IV	G-565	03.04.2002
Brekkerød del 1	G-568	16.12.2004
Bru over jernbane ved Buer	G-570	20.06.2002
Knardalåsen, del 2	G-571	20.11.2003
Bukteløkka	G-573	17.06.2004
Omregulering for del av Augustaborg II	G-574	26.02.2004
Lille Edet	G-575	30.09.2004
Klepper grustak	G-576	16.06.2005
Løvasen	G-577	01.04.1981
Solheim	G-579	29.09.2005
Grinda	G-581	29.09.2005
Frydenlund I	G-582	29.09.2005
G/s-vei langs Rv 21 Svinnesundsveien	G-584	16.02.2006
Del av Rokkeveien (Rv 22)	G-585	03.11.2005
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
Hjør Remmen, tilleggsareal	G-587	03.11.2005
Iddeveien næringsområde	G-588	03.11.2005
Busterudkleva 54	G-590	29.09.2005
Stenrød øst 2	G-591	15.12.2005
Skansen boligområde	G-594	23.11.2006
Asakåsen	G-596	23.11.2006
Flatebåsen	G-598	15.06.2006
Del av Lilja / Tossehullet	G-601	15.12.2005
Fuglesangen boligfelt	G-602	14.02.2008
Brekkerød II	G-603	15.04.2008
Grimsrødthøgda boligfelt	G-605	23.11.2006
Svalerødskilen	G-606	23.11.2006
Brekkerød / Strupe boligområde	G-607	14.02.2008
Sofienberg, Ystehede	G-609	19.10.2006
Aspedammen nord	G-610	09.04.2006
Hovsfjellet	G-613	29.09.2005
Fagerholt II	G-615	17.03.2005
Bebyggelsesplan for Bueveien	G-617	21.11.2005

48

Leiren bebyggelsesplan	G-620	25.11.2008
Sollihøgda 2	G-621	28.06.2007
Mindre endring v/runderkjøring Rv 21-Knivsøveien.	G-624	15.09.2009
Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn.	G-625	26.03.2009
Rokke avfallsplass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av rv.21 Løkkeberg-Sjørli	G-632	08.10.2007
Brækerød II, ny adkomst	G-633	28.05.2009
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingskogen-Skaldalen	G-642	18.12.2003
Lille Erte-Holevannet	G-643	10.11.2011
Hovsfjellet (mindre endring)	G-646	28.10.2010
Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru.	G-653	28.05.2009
Bratner øst bebyggelsesplan	G-655	22.01.2003
Gammel vektstasjon ved Fv 118	G-657	18.10.2012
Gnr 50 bnr 1, Englekor	G-663	10.11.2011
Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg	G-664	26.06.2014
Brattås	G-666	11.12.2014
Fresenius kabli	G-668	15.11.2012
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holtødegården	G-673	29.08.2013
Eskeviken, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4, 9, 11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløstorg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukkverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for Ulvehollet.	G-697	10.12.2015
Detaljregulering for Rv.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate	G-698	10.12.2020
Svinesundsparken nord	G-701	08.09.2016
Detaljregulering for Idd Kirke	G-705	14.02.2019
Orødnv 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Kongelund - Detaljregulering	G-709	12.05.2022
Detaljregulering for Berghheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødababene	G-713	10.12.2020

Detaljregulering for Gang- og sykkelvei langs Hovsveien	G-715	14.05.2019
Detaljregulering for Aspeveien 1A	G-717	20.06.2019
Detaljregulering for Tista Senter	G-720	10.12.2020
Detaljregulering for Saugbrugs vest	G-722	19.11.2019
Detaljregulering for Remmen studentby	G-723	14.05.2020
Detaljregulering for Torpedalsveien 55	G-724	14.05.2020
Os skole og idrettsanlegg	G-728	04.03.2021
Brannstasjon, Remmen	G-730	10.02.2022
Østerbo Gnr. 134 bnr 3	G-732	26.04.2007
Nexans - Detaljregulering	G-733	09.12.2021

Vedlegg 1 b) Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut, men kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid

Reguleringsplan	Plan-id.	Vedtatt
Nordre Flatskjær, gnr 23 bnr 8	G-298	18.02.1988
Langholmen turistsenter	G-356	03.11.1994
Eiendommen Bakke m. fl	G-376	20.05.1999
Røsneskilen øst	G-595	23.11.2006
Detaljregulering for Veden	G-616	14.12.2017
Sjøby gård gnr 23 bnr 15	G-618	15.06.2006
Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8.	G-622	30.04.2003
Mørvikodden hyttefelt	G-626	14.04.2011
Del av Røsneskilen øst	G-636	18.12.2008
Skriverøya steinbrudd	G-648	17.03.2011
Ystehedeneset	G-656	11.09.2014
Sanderød båthavn	G-665	07.11.2013
Steigen hyttefelt	G-667	09.04.2015
Oscar Torp Heimen	G-680	28.05.2014
Fjordveien 7	G-719	14.11.2019

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tilates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder inntreffer i området inngår i formålet. For øvrig omfattes nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, slik som kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon / vegserviceanlegg, samt annen næring som bl.a. messehall, konferansesenter og forskingssenter/-park. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes.

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

Formålet innebærer forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer.

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, helse- /omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, samt annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner. Med «tilhørende funksjoner» menes blant annet etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner.

Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning

Formålet omfatter uttak av mineraliske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Med uttakene følger i allminnelighet også behov for veier og fyllinger, og deponi av rene masser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen.

Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfanlegg, motorsportanlegg, skytebane, samt andre idrettsanlegg. Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rulleskiøype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningsentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornyelsespark eller tempapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av robu, kommersielt leirsted med mer.

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund

Formålet grav- og urnelund omfatter krematorium og nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrengingrep, slik som godsterminal, godsleger, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbygget uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (båtopleg på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrengingrep.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn

Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn

Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasé for infrastruktur

Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønsteret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

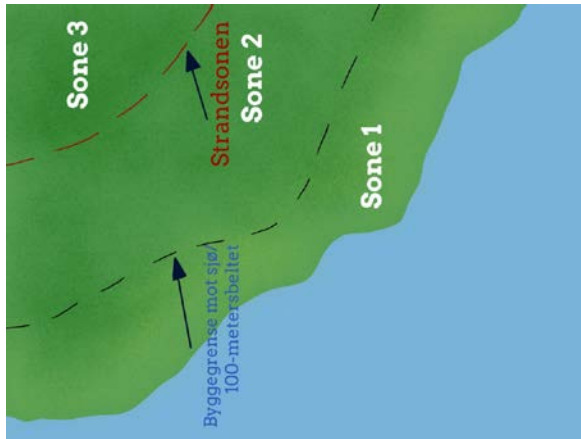
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- **Belyst skilt (direkte belyst skilt):** skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet
- **Fasadeskilt:** skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning
- **Frest skilt (konturskåret skilt):** skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate
- **Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem:** skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast
- **Henvisningsskilt:** skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende
- **Indirekte belyst skilt:** lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggene bak skiltet (koronaeffekt)
- **Lys-skilt:** skilt der lyskilden er integrert i skiltet
- **Løst-og-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:** markise påført virksomhetsnavn og/eller reklame
- **Nedhengsskilt:** skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende
- **Orienterings-skilt:** skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning
- **Piktogram:** grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé
- **Plateskilt:** tett plate/kasse/spøyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap
- **Reklameskilt:** skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)
- **Takskilt:** skilt montert på/over takgesims
- **Uthengsskilt:** skilt montert ut fra fasaden
- **Vindusdekor:** sevklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu
- **Virksomhetsskilt:** innretning som annonserer stedlig virksomhet
- **Skiltplan:** beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning
- **Temporære skilt:** flagg, banner, duk og seil
- **Transportmiddeleskilt:** skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsone



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

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, if. § 1.2, bokstav b):
Byggegrensen mot sjø framgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen midt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, if. § 1.2., bokstav c):
Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

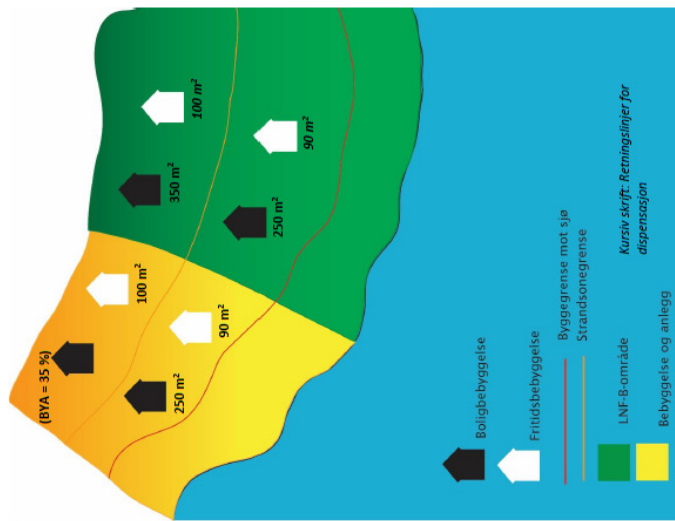
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 3
	Innenfor byggegrense mot sjø	Mellom bygge- og strandsonegrense	Utenfor strandsonen	Utenfor strandsonen
GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL				
FRITIDSBOLIG § 8.2.3				
FRITIDSBOLIG § 9.1.1 § 9.4.2.2				
FRITIDSBOLIG § 9.1.2 § 9.4.2.3				
FRITIDSBOLIG § 9.5.3 § 9.4.2.3				
IKKE NY FRITIDSBYGGELSE				
Samlet maks. BRA (m²) pr eiendom	80	250	100	350
Uthus maks. ant. BRA (m²)	15	50 pr stk	15	150
Møneh./gesimshøyde (m)	5,5		9/8	6/5
Møneh. eksponert retn. (m)	3	5,5		
Møneh. uthus maks. (m)	4	3	5	9
Pulttak/flatt tak (m)	12	4		
Fasadelenge maks. (m)		14		
% BYA		35 %	35 %	
Terrasse, platting (m²)			40	

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål



57

VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådgighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynsoner for å sikre at hensynene blir ivarett. 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.

58



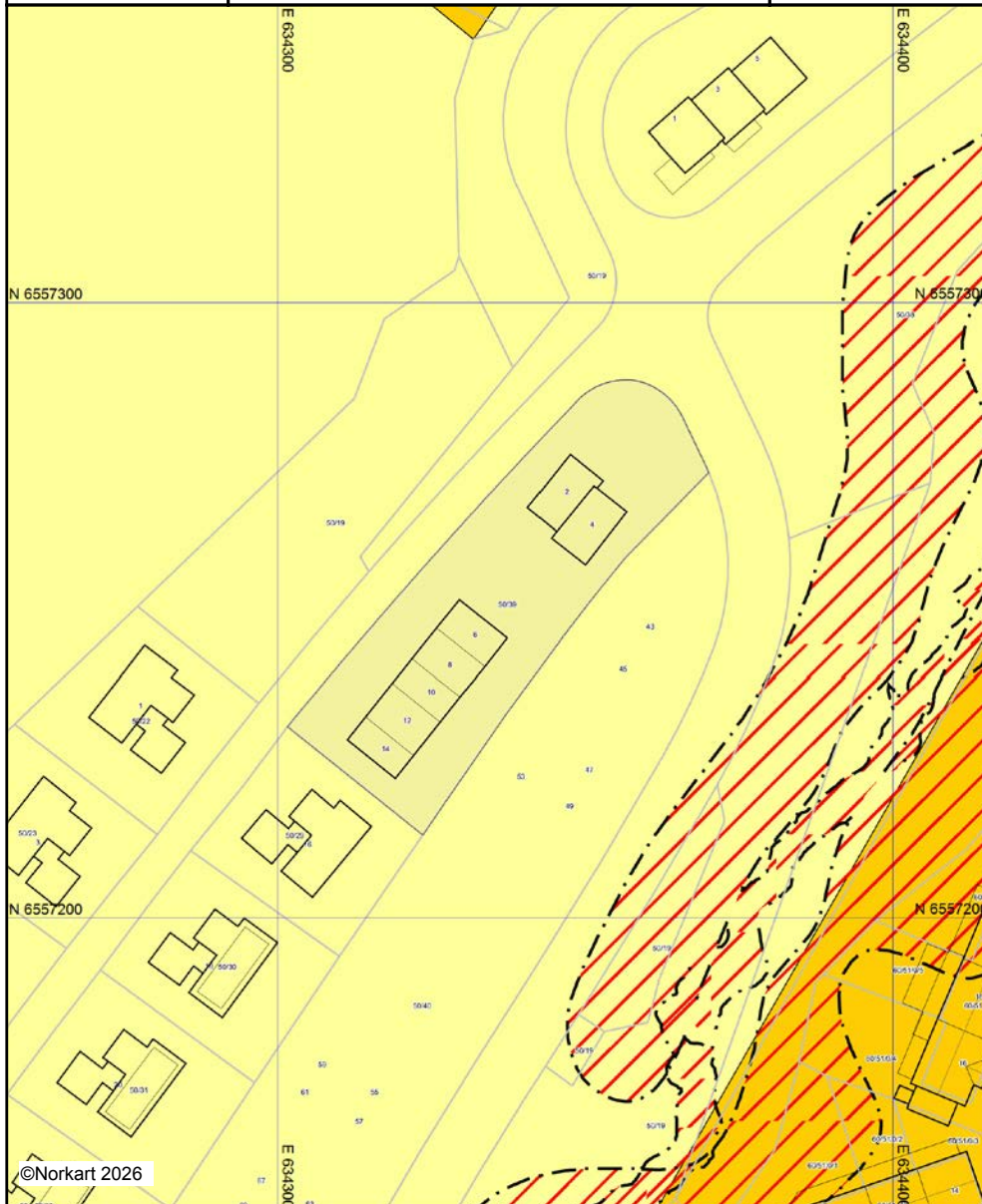
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/39/0/3
Adresse: Mikael's vei 6
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

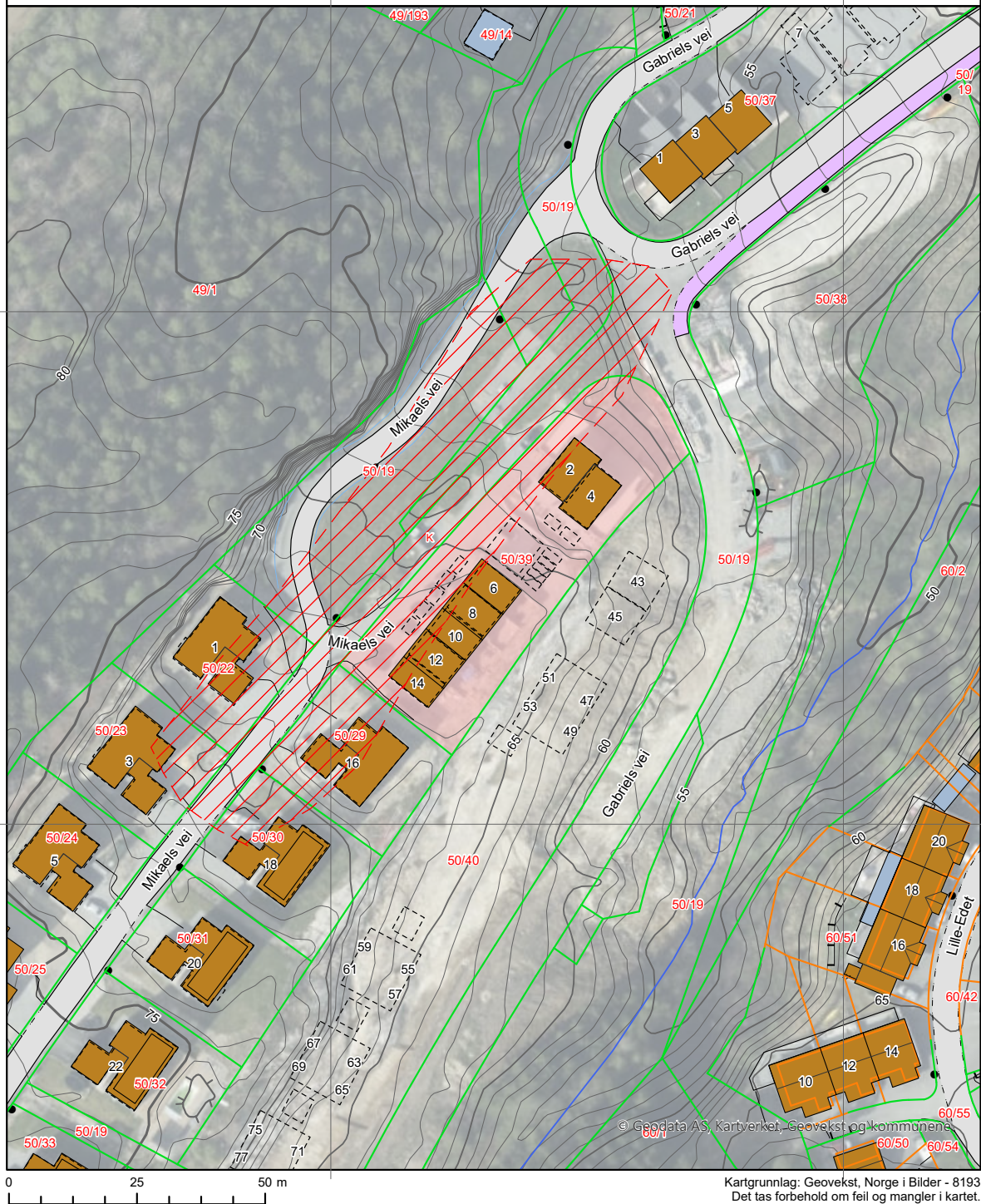
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

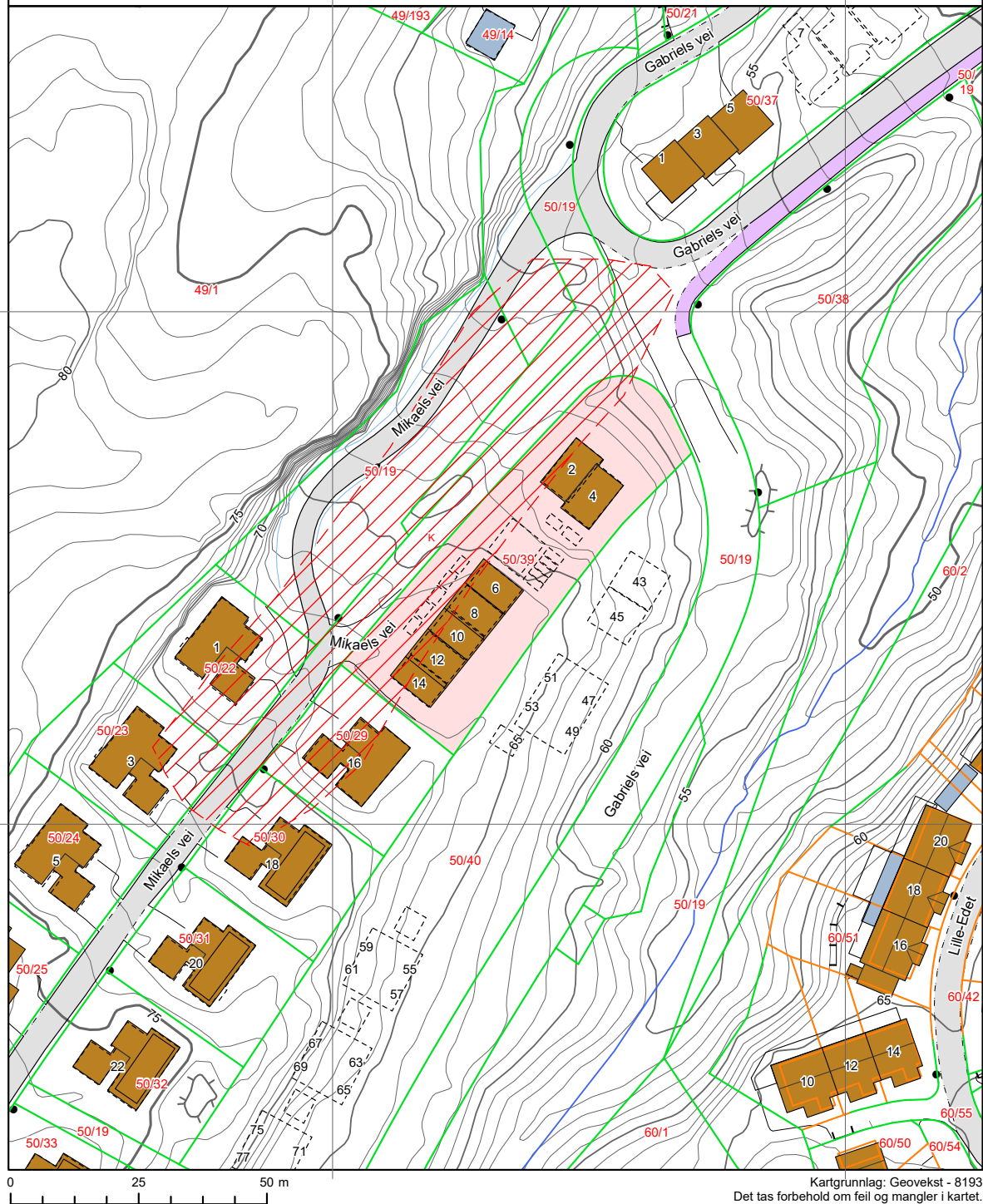
Eiendomsgrenser

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










Eiendomsgrenser

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













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

Tegnforklaring







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


















Eiendomsgrenser

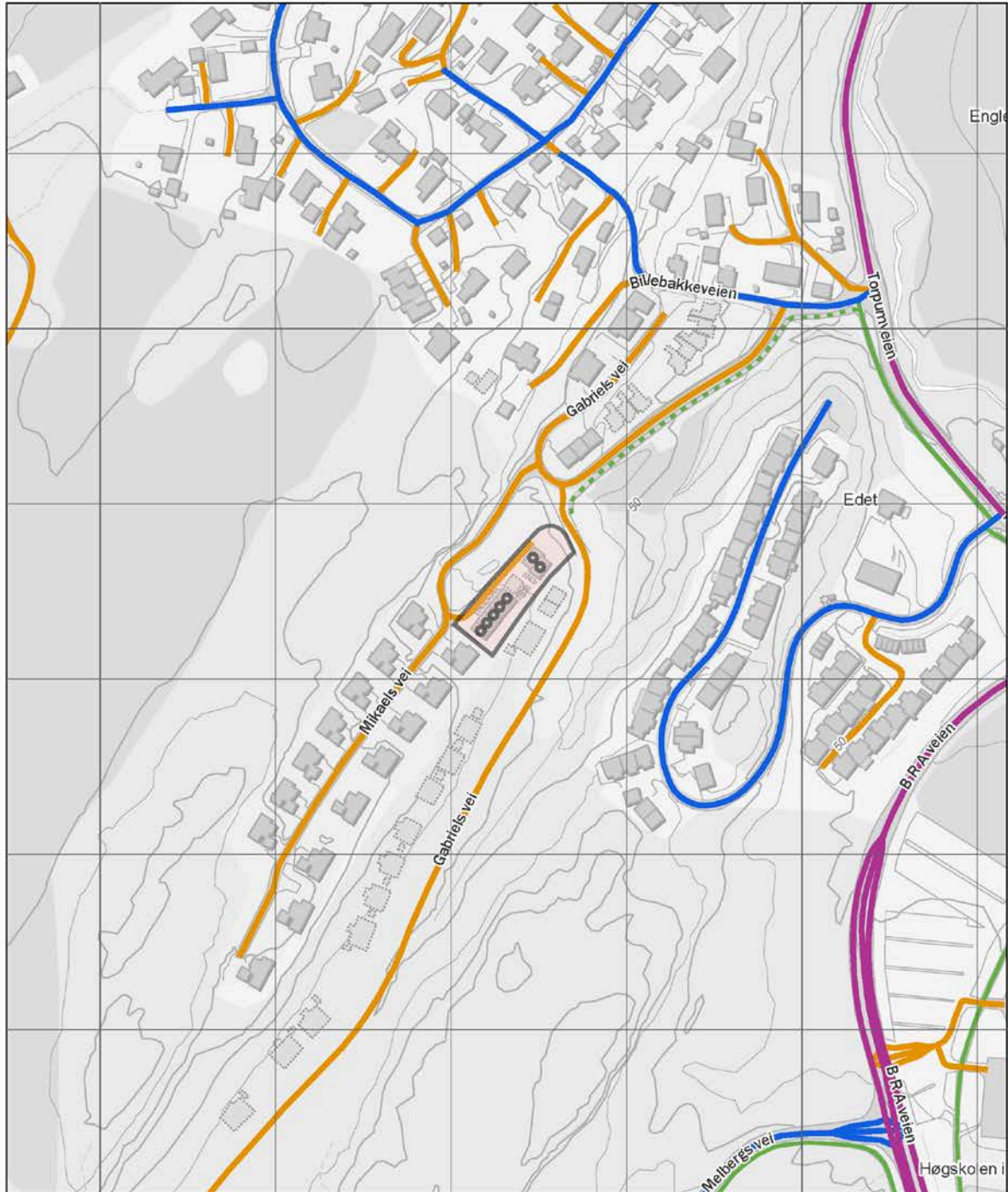
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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



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



HALDEN
KOMMUNE

ABCHUS AS
Postboks 399
1401 SKI
Norway

Deres referanse:

Vår referanse:
2020/11129 - 20

Saksbehandler:
Jon Ivar Ask 47 47 61 21

Dato:
04.11.2022

Midlertidig brukstillatelse – Oppføring av 5-mannsbolig – 50/39

Mikaels vei 6-8-10-12-14

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad datert 14.10.2021 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for hele tiltaket, dvs. 5-mannsbolig med boder og støttemur. - BYA (bebygd areal) 260,2 m², BRA (bruksareal) 442 m²
Boligene er omsøkt og godkjent med skorstein/pipe.

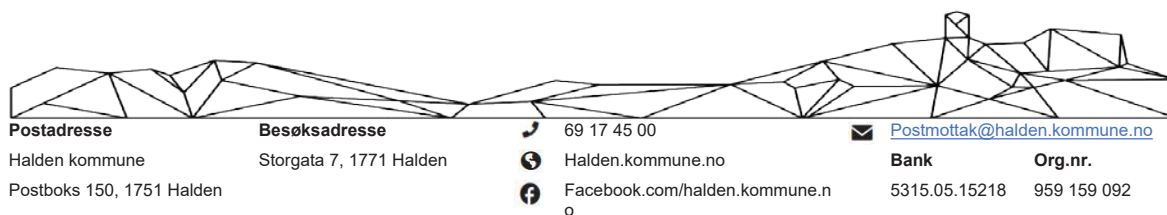
Adresse: Mikaels vei 6-8-10-12-14	Gnr 50	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr
--------------------------------------	-----------	-----------	---------	------------

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak av dato: 15.09.2021.

Ferdigattest må kreves når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen
Rekkefølgebestemmelser for området – holdeplass og passeringslomme, utomhusarbeider, finplanering og montering av ildsted.	01.07.2023

Dispensasjon

I brev av 29.06.2022 ble det søkt om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene for



Englekor felt B4, Gnr. 50, bnr. 39. Det ble i vedtak av 29.06.2022 gitt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene for hele felt B4, gnr.50, bnr.39.

Andre opplysninger

Det er i vedtak den 21.06.2022 (referanse 2021/8491-104) gitt midlertidig brukstillatelse til deler av VA-anlegget på området. Dette omfatter vann-, avløps- og overvannsledning frem til eiendommen. Videre er det i vedtak den 21.06.2022 (referanse 2021/8491 – 103) gitt midlertidig brukstillatelse for deler av veianlegg og grunnarbeid lekeplass. Dette gjelder samlevei Sa1, gang- og sykkelvei langs Sa1, adkomstvei A1 og grunnarbeid lekeplass L2. Det er altså midlertidig brukstillatelse på adkomstvei frem til eiendommen.

En del av rekkefølgebestemmelsene omhandler tiltak på fylkesveien (Torpumveien), der fylkeskommunen er forvalter. Utbygger har inngått en gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune i forbindelse med opparbeidelse av disse rekkefølgebestemmelsene. forbindelse med avtalen er det stilt en påkravsgaranti som fylkeskommunen har godkjent. Fylkeskommunen har også godkjent byggeplanen for tiltak i/ved Torpumveien. Utbygger har videre inngått avtaler om grunnerverv med berørte grunneiere. Det økonomiske er ivaretatt ift. entreprenør, og det er gitt dokumentasjon på at gangvei, busslomme og passeringslomme vil bli ferdigstilt innen 20. november. Viken fylkeskommune har i eget brev forutsatt at lys, kummer, skilt og ledelinjer skal ferdigstilles, og de forutsetter at asfalt og kantsteiner for busslomme blir ferdigstilt. Det er i epost datert 03.11.2022 erklært at gangvei, busslommeplattform og busslomme er ferdig asfaltert. I uke 45 så skal gatelys, skilt og planering av grøfter med jord være ferdig. Arbeidene med passeringslommen skal starte i uke 46 og være ferdigstilt i uke 50. Kommunen forutsetter at opplysningene over er korrekte og at disse vilkårene blir oppfylt.

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

Husnummer

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

Avfallsbeholder

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

Gebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ gjeldende fra 01.01.2022, vedtatt i kommunestyret 31.10.2019.

For midlertidig brukstillatelse tilkommer et gebyr på **kr 5 100,-**.

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Jon Ivar Ask
rådgiver/byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*

Kopi til:

Brann og feiervesen
Mona Øraas
Kawa Sadeq

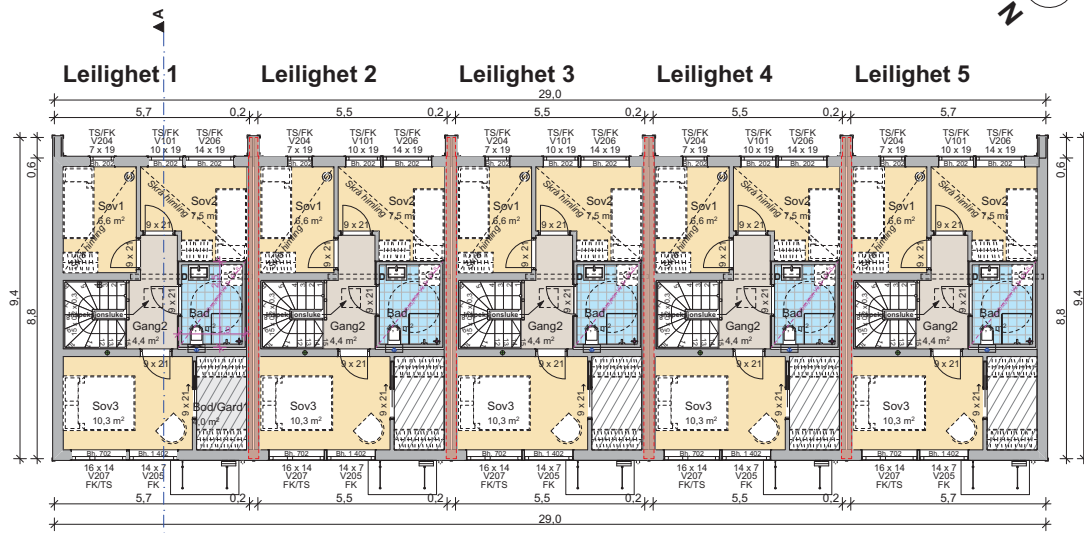
Brann og feiervesen
Geodata
Kommunalteknikk

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Veggerdragere:
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengstet

Teknisk:
EL - Malerskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling



BRA (Bruksareal)

BRA Leil1 1 Etasje	44,4
BRA Leil1 2 Etasje	44,0
BRA Leil2 1 Etasje	44,4
BRA Leil2 2 Etasje	44,0
BRA Leil3 1 Etasje	44,4
BRA Leil3 2 Etasje	44,0
BRA Leil4 1 Etasje	44,4
BRA Leil4 2 Etasje	44,0
BRA Leil5 1 Etasje	44,4
BRA Leil5 2 Etasje	44,0
Totalt	442,0 m²

BYA (Bebygg Areal)

BYA	260,2
Totalt	260,2 m²

Grunnflate

Grunnflate	255,9
Totalt	255,9 m²

2 Etasje 1:100

F Byggemeldingstegninger	BS	MH	23.11.2020
E Kontraktstegning	BS	MH	26.10.2020
D Teknisk vurdering	PRO	CQJ	23.10.2020
C Tilbuds kontroll (Spesifiserte 1:100)	BS	MH	21.10.2020
B Skisseprosjekt 8000-03-286	BS	MH	21.10.2020
A Huskatalog 2018 (TEK17)	BS	ALK	16.06.2018
8000-03-286			
Hus2 - Ella 2018 med pulttak			
Byggherren			
Engelkor Eiendom AS		Halden	
Felt B4, 1783 Halden		5019	
2 Etasje	23.11.2020 - 09:53	REV: 6.1 - 02 mm 2018	
2018 (TEK17) Ella (Pulttak) (Saltak) (Flatt tak)		ARK	1:100 A3 02

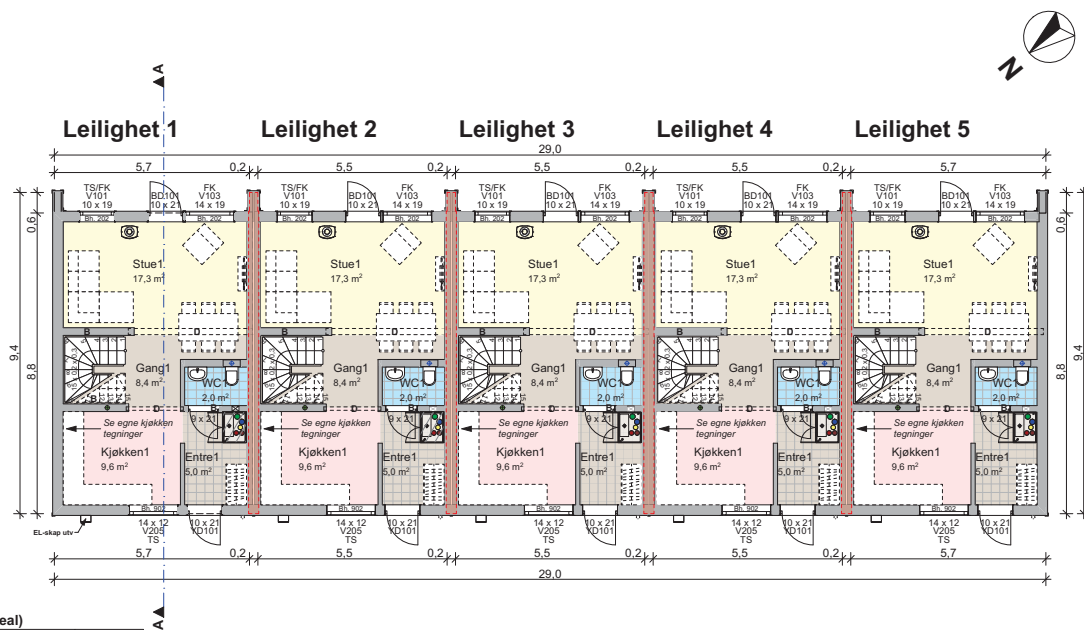
Fil Navn: 8000-03-286 - 2018 Ella pulttak (TEK17) - Hus2 - 23.11.2020.pin

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Veggerdragere:
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengslet

Teknisk:
EL - Malerskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling



BRA (Bruksareal)

BRA Leil1 1 Etasje	44,4
BRA Leil1 2 Etasje	44,0
BRA Leil2 1 Etasje	44,4
BRA Leil2 2 Etasje	44,0
BRA Leil3 1 Etasje	44,4
BRA Leil3 2 Etasje	44,0
BRA Leil4 1 Etasje	44,4
BRA Leil4 2 Etasje	44,0
BRA Leil5 1 Etasje	44,4
BRA Leil5 2 Etasje	44,0
442,0 m²	

BYA (Bebygg Areal)

BYA	260,2
260,2 m²	

Grunnflate

Grunnflate	255,9
255,9 m²	

Hovedetasje 1:100

F Byggemeldingstegninger	BS	MH	23.11.2020
E Kontraktstegning	BS	MH	26.10.2020
D Teknisk vurdering	PRO	CQJ	23.10.2020
C Tilbuds kontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	21.10.2020
B Skisseprosjekt 8000-03-286	BS	MH	21.10.2020
A Huskatolog 2018 (TEK17)	BS	ALK	14.mn.2018
8000-03-286			
Hus2 - Ella 2018 med pulltak			
Englekor Eiendom AS		Halden	
Felt B4, 1783 Halden		5019	
23.11.2020 - 09:53			
2018 (TEK17) Ella (Pulltak) (Saltak) (Flatt tak)			

Fil Navn: 8000-03-286 - 2018 Ella pulltak (TEK17) - Hus2 - 23.11.2020.pin

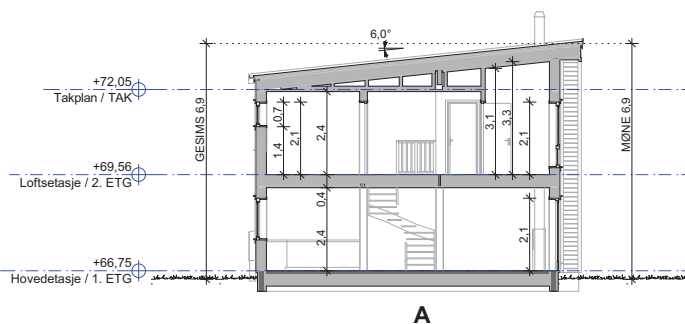
Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



Vegger/dragere:
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengslet

Teknisk:
EL - Malerskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling



A

BRA (Bruksareal)

BRA Leil1 1 Etasje	44,4
BRA Leil1 2 Etasje	44,0
BRA Leil2 1 Etasje	44,4
BRA Leil2 2 Etasje	44,0
BRA Leil3 1 Etasje	44,4
BRA Leil3 2 Etasje	44,0
BRA Leil4 1 Etasje	44,4
BRA Leil4 2 Etasje	44,0
BRA Leil5 1 Etasje	44,4
BRA Leil5 2 Etasje	44,0
Totalt	442,0 m²

BYA (Bebygd Areal)

BYA	260,2
Totalt	260,2 m²

Grunnflate

Grunnflate	255,9
Totalt	255,9 m²

F Byggemeldingstegninger	BS	MH	23.11.2020
E Kontraktstegning	BS	MH	26.10.2020
D Teknisk vurdering	PRO	CQJ	23.10.2020
C Tilbuds kontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	21.10.2020
B Skisseprosjekt 8000-03-286	BS	MH	21.10.2020
A Huskatalog 2018 (TEK17)	BS	ALK	16.mars.2018
Prosjektinformasjon			
8000-03-286	abchus		
Hus2 - Ella 2018 med pulttak	Halden		
Englekor Eiendom AS	5019		
Felt B4, 1783 Halden	Halden		
Opparbeidet	23.11.2020 - 09:53	Rev. 6.1 - 02.mars.2018	
Skilt A-A			
Ark. 1:100	ARK	1:100	A3
Ark. 0:4			

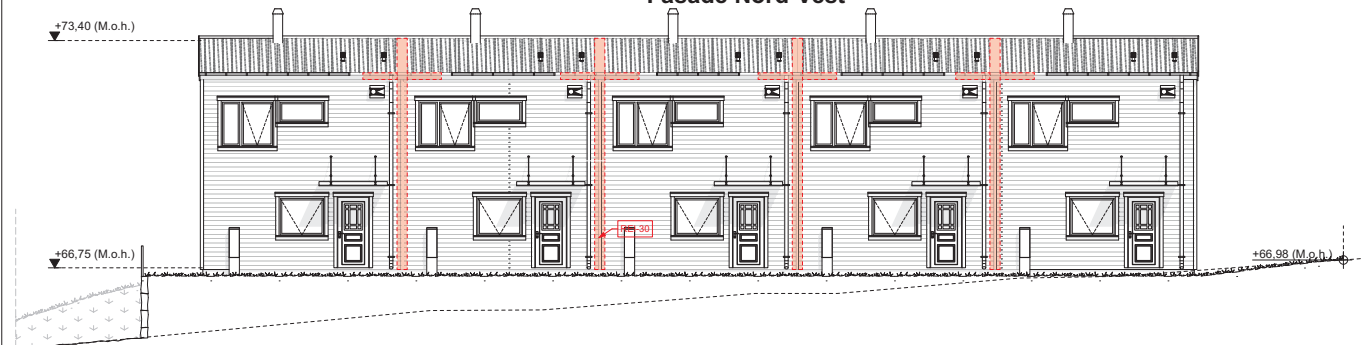
Fil Navn: 8000-03-286 - 2018 Ella pulttak (TEK17) - Hus2 - 23.11.2020.pin

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

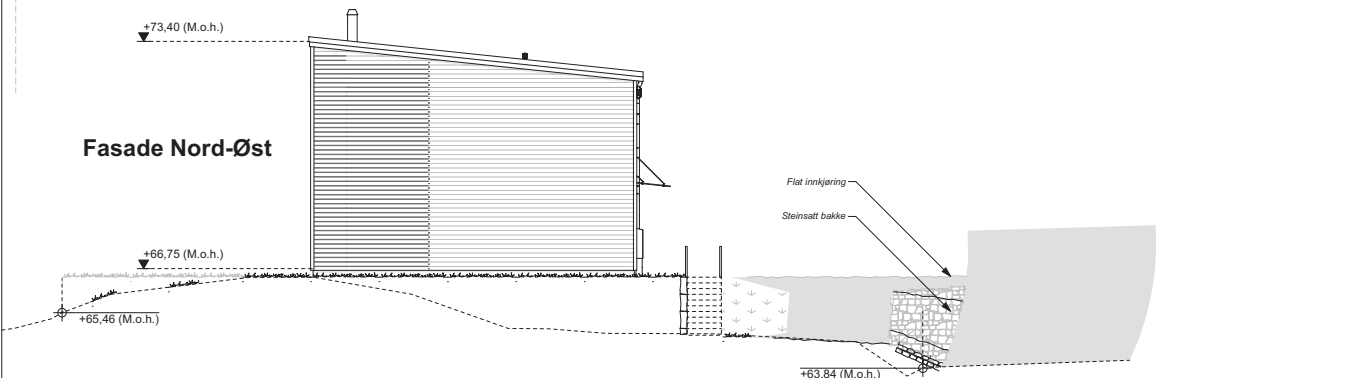


Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABCHus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fasade Nord-Vest



Fasade Nord-Øst



Eksisterende terreng

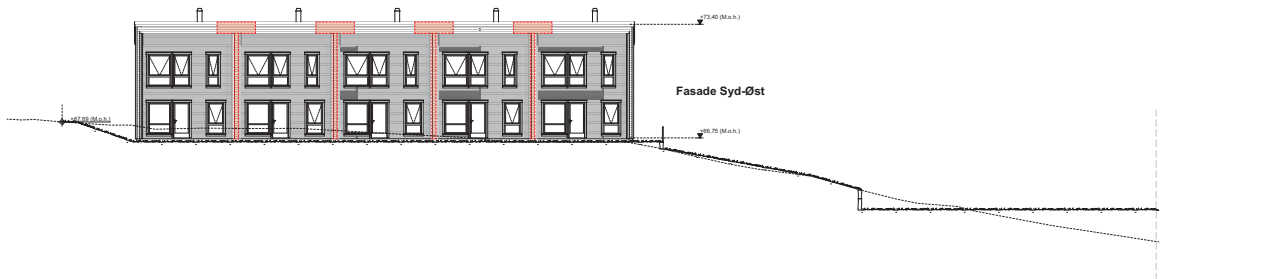
Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABCHus sin leveranse

Fil Navn: 8000-03-286 - 2018 Ella pulttak (TEK17) - Hus2 - 23.11.2020.pin

F Byggemeldingstegninger	BS	MH	23.11.2020
E Kontraktstegning	BS	MH	26.10.2020
D Teknisk vurdering	PRO	CQJ	23.10.2020
C Tilbuds kontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	21.10.2020
B Skisseprosjekt 8000-03-286	BS	MH	21.10.2020
A Huskatalog 2018 (TEK17)	BS	ALK	14.mars.2018
Prosjektinformasjon			
8000-03-286			
Hus2 - Ella 2018 med pulttak			
Byggherren		Byggherrens adresse	
Englekor Eiendom AS		Halden	
Felt B4, 1783 Halden		5019	
Fasade 3 og 4		23.11.2020 - 09:53	
Arkitekt		ARK	
2018 (TEK17) Ella (Pulttak) (Saltak) (Flatt tak)		1:100 A3 08	

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



BRA (Bruksareal)	
BRA Leil1 1 Etasje	44,4
BRA Leil1 2 Etasje	44,0
BRA Leil2 1 Etasje	44,4
BRA Leil2 2 Etasje	44,0
BRA Leil3 1 Etasje	44,4
BRA Leil3 2 Etasje	44,0
BRA Leil4 1 Etasje	44,4
BRA Leil4 2 Etasje	44,0
BRA Leil5 1 Etasje	44,4
BRA Leil5 2 Etasje	44,0
Totalt	442,0 m²

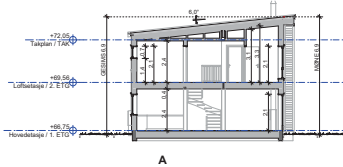
BYA (Bebyggd Areal)	
BYA	260,2
Totalt	260,2 m²

Grunnflate	
Grunnflate	255,9
Totalt	255,9 m²

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

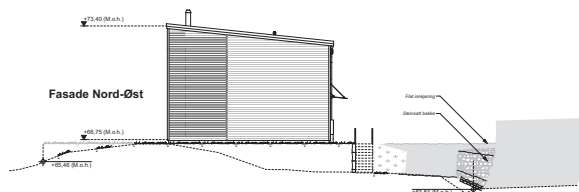
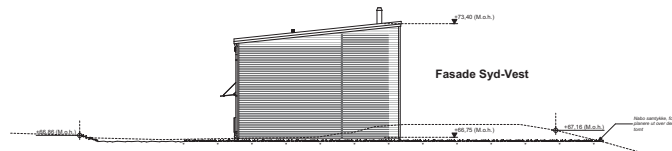


Byggeområde	BS	MH	Dato
F Byggeområdestegninger	BS	MH	23.11.2020
E Kontraktstegning	BS	MH	26.10.2020
D Teknisk vurdering	PRO	CQJ	23.10.2020
C Tilbuds kontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	21.10.2020
B Skisseprosjekt 8000-03-286	BS	MH	21.10.2020
A Huskatalog 2018 (TEK17)	BS	ALK	16.01.2018

Prosjektinformasjon		Kontaktpersoner	
8000-03-286		abchus	
Hus2 - Ella 2018 med pulttak		Halden	
Englekor Eiendom AS		5019	
Felt B4, 1783 Halden			
Prosjektleder	23.11.2020 - 09:53	Byggherrens tekniske ansvar	23.11.2020 - 09:53
Arkitekt	2018 (TEK17) Ella (Pulttak) (Saltak) (Flatt tak)	Byggherrens tekniske ansvar	2018 (TEK17) Ella (Pulttak) (Saltak) (Flatt tak)
		Arkitekt	ARK 1.200 A3 07

Fil Navn: 8000-03-286 - 2018 Ella pulttak (TEK17) - Hus2 - 23.11.2020.pin

Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremidles eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



BRA (Bruksareal)

BRA Leil1 1 Etasje	44,4
BRA Leil1 2 Etasje	44,0
BRA Leil2 1 Etasje	44,4
BRA Leil2 2 Etasje	44,0
BRA Leil3 1 Etasje	44,4
BRA Leil3 2 Etasje	44,0
BRA Leil4 1 Etasje	44,4
BRA Leil4 2 Etasje	44,0
BRA Leil5 1 Etasje	44,4
BRA Leil5 2 Etasje	44,0
Totalt	442,0 m²

BYA (Bebyggd Areal)

BYA	260,2
Totalt	260,2 m²

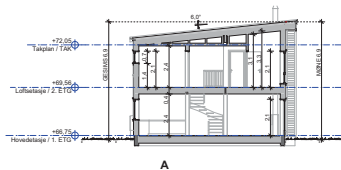
Grunnflate

Grunnflate	255,9
Totalt	255,9 m²

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæring er ikke en del av ABCHUS sin leveranse



F Byggemeldingstegninger	BS	MH	23.11.2020
E Kontraktstegning	BS	MH	26.10.2020
D Teknisk vurdering	PRO	CQJ	23.10.2020
C Tilbuds kontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	21.10.2020
B Skisseprosjekt 8000-03-286	BS	MH	21.10.2020
A Huskatalog 2018 (TEK17)	BS	ALK	16.mars.2018
Prosjektinformasjon	2018	50119	
8000-03-286			
Hus2 - Ella 2018 med pulttak			
Byggherren	Englekor Eiendom AS	Halden	
Felt	B4, 1783 Halden	50119	
Prosjektleder	Alle Fasader og Snitt - 2	23.11.2020 - 09:53	23.11.2020
Arkitekt	ABCHUS AS	2018 (TEK17) Ella (Pulttak) (Saltak) (Flatt tak)	ARK 1:200 A3 08

Fil Navn: 8000-03-286 - 2018 Ella pulttak (TEK17) - Hus2 - 23.11.2020.pin






50/19

Dato: 15.10.2020


Målestokk: 1:500

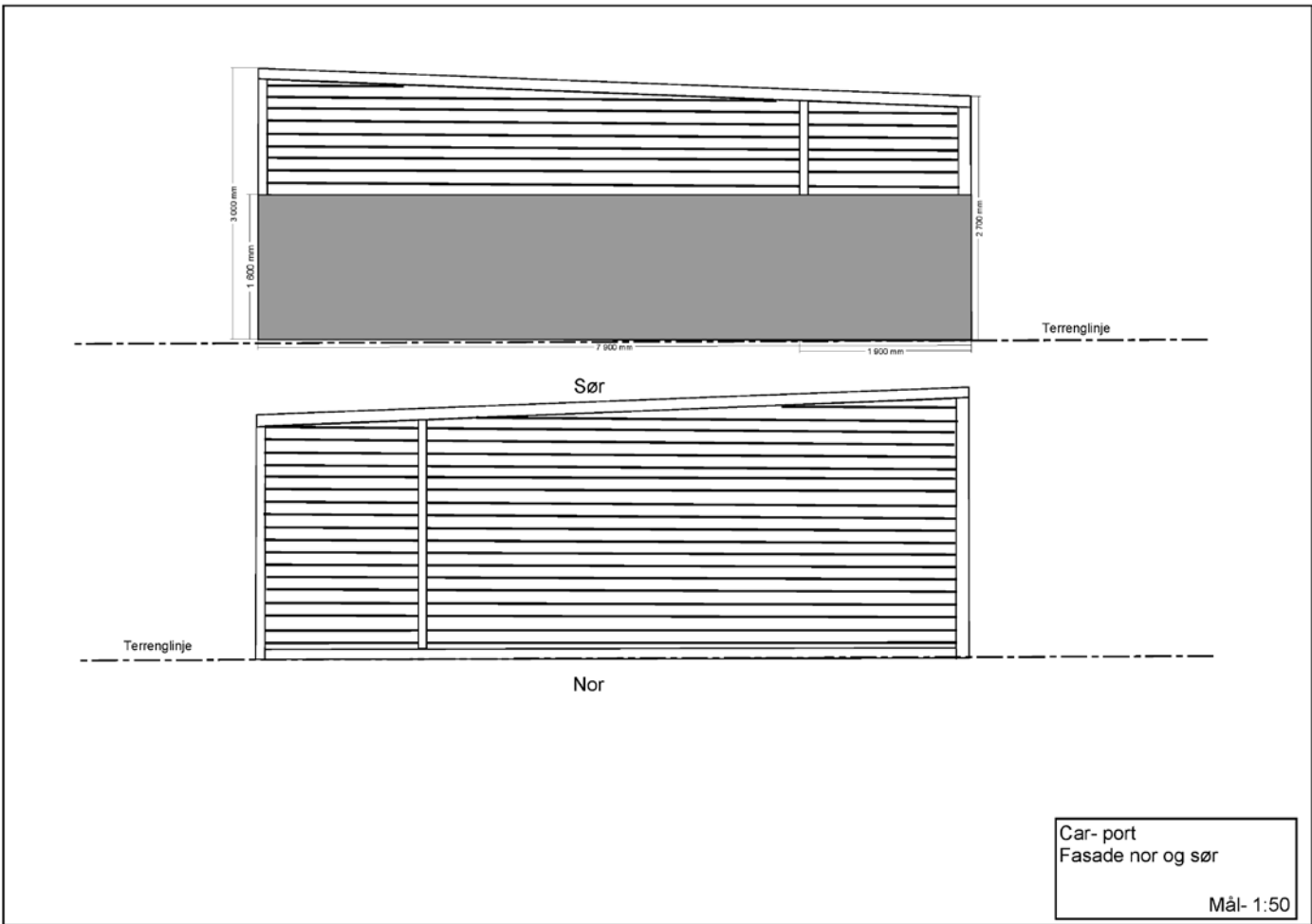
Koordinatsystem: UTM 32N



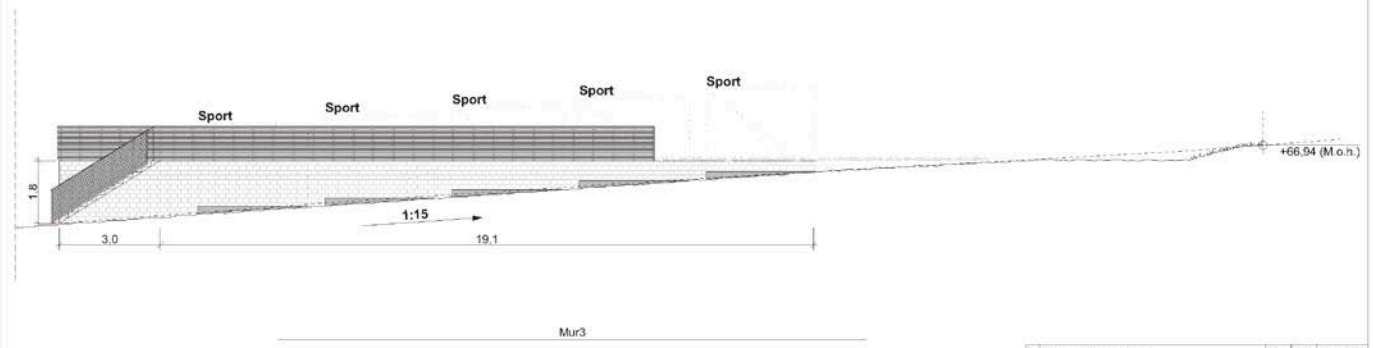
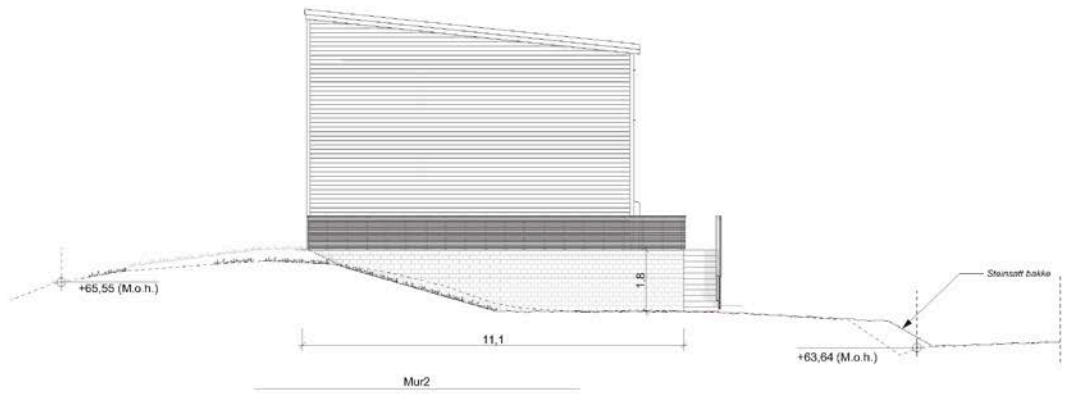
-  Uteoppholdsareal
-  Eksisterende kotelinjer
-  Nye kotelinjer



REV. NR.	BESKRIVELSE	MH	23.11.2020
SIGN.			REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN			
8000-03-285 og 286			
TILTAKSNAVER		KOMMUNE	
Englekor Eiendom AS		Halden	
BYGGEPLASS		50/19	
Felt B4, 1783 Halden			
TEGNINGSNAVN		PUBLISERING TID	SKALA
Snitt murer		23.11.2020 - 09:41	1:500
		FORMAT	TEGN.-NR.
		A4	



Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

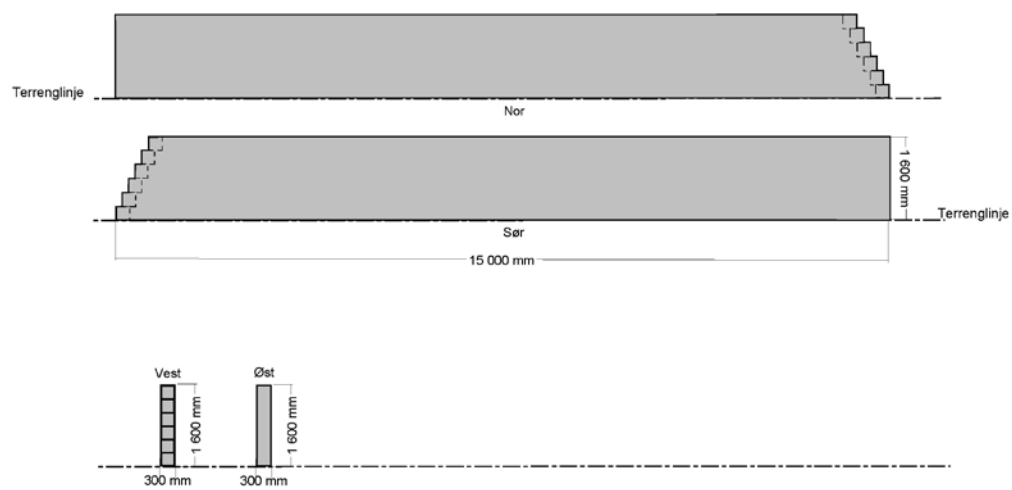


Eksisterende terreng
Nytt terreng

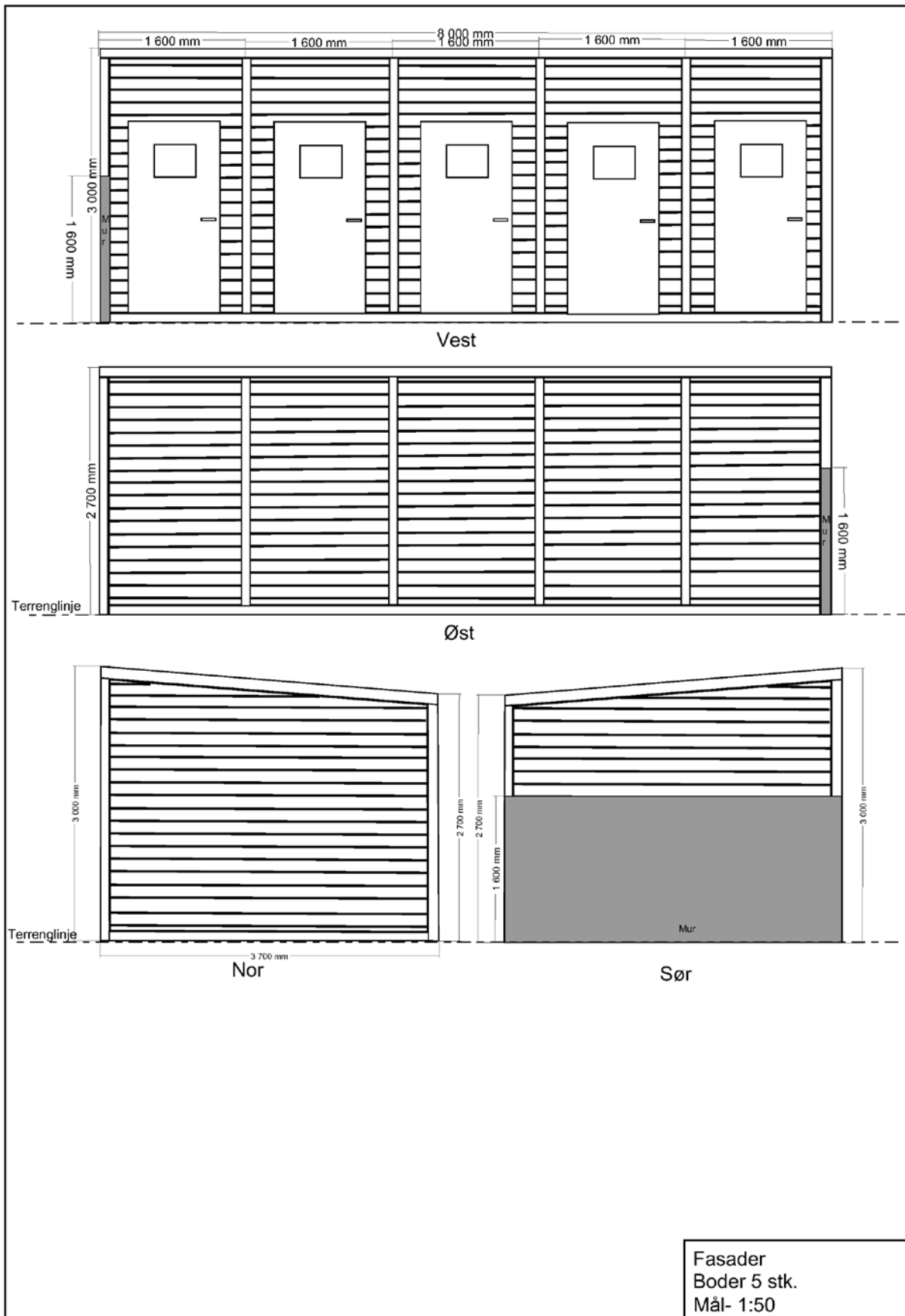
Rekkverk/gjerdet på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

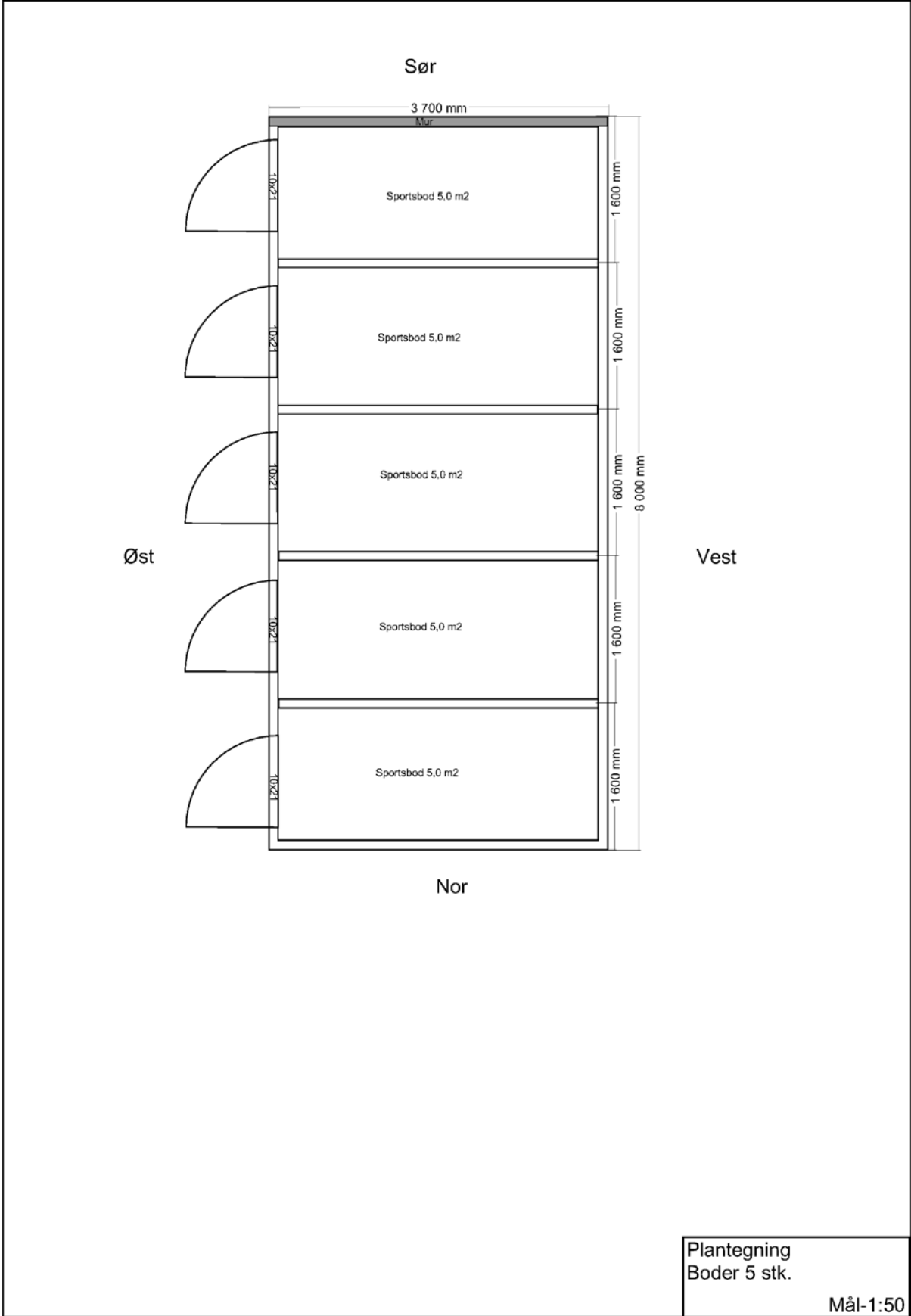
FI Navn: 8000-03-286 - 2018 Ella pulttak (TEK17) - Hus2 - 23.11.2020.pln

F Byggemeldingstegninger	BS	MH	23.11.2020
E Kontraktstegning	BS	MH	26.10.2020
D Teknisk vurdering	PRO	COJ	23.10.2020
C Tilbuds kontroll (Spjekkliste 1:100)	BS	MH	21.10.2020
D Skisseprosjekt 8000-03-286	BS	MH	21.10.2020
A Huskatalog 2018 (TEK17)	BS	ALK	05.nov.2018
8000-03-286			
			
Englekor Eiendom AS Felt B4, 1783 Halden		Halden 5019	
23.11.2020 - 09:53 REV: 6.1 - 05.nov.2018 2018 (TEK17) Ella (Pulttak) (Salsak) (Fjort tak)		ARK:1:100 AS 09	



Mur
 Fasade Øst, vest, nor, sør
 Mål 1:50





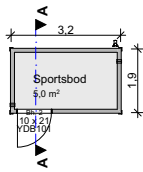
Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremidles eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



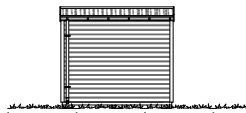
Veggerdragere:
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengstet

Teknisk:
EL - Sikringskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling



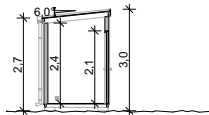
Hovedetasje



Fasade 1



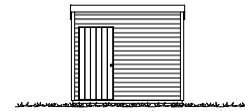
Fasade 2



A



Fasade 4

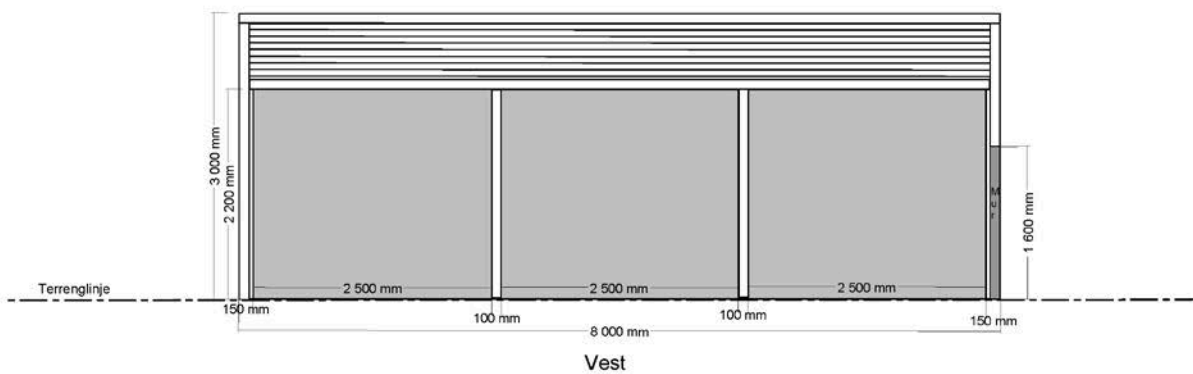
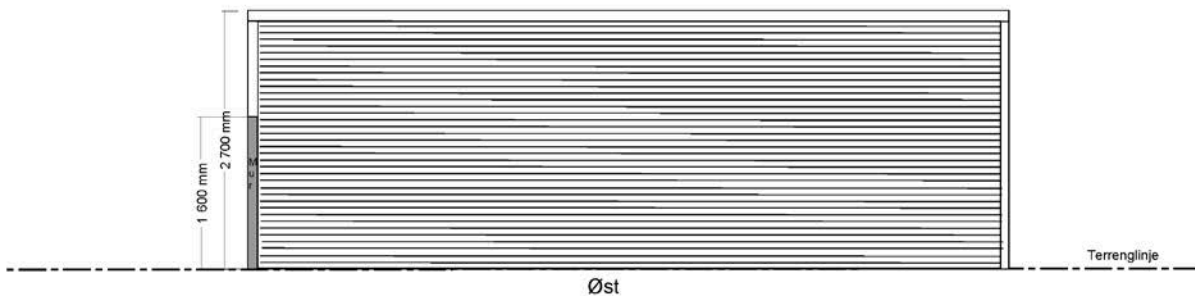


Fasade 3

BRA (Uoppvarmet)	
Hovedetasje	5,0
	5,0 m ²
BYA (Bebyggd Areal)	
Hovedetasje	6,1
	6,1 m ²

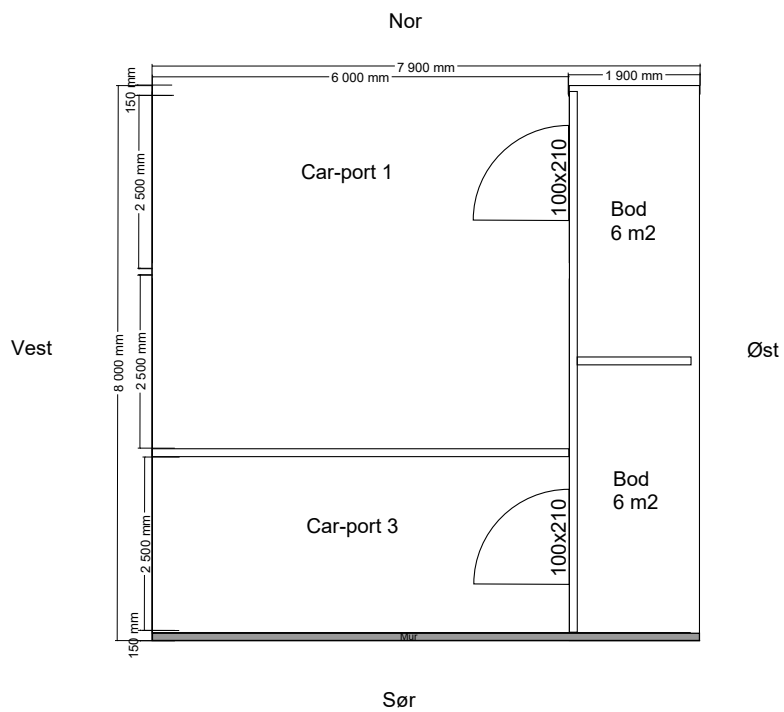
Fil Navn: 8000-03-285-286 2020 Sportsbod - v1 - Rev.D - 07.12.2020.pln

F Byggemeldingstegninger	BS	MH	07.12.2020
E Kontraktstegning	BS	MH	07.12.2020
D Teknisk vurdering	PRO	PRO	07.12.2020
C Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	07.12.2020
B Skisseprosjekt (Sjekkliste 1:50)	BS	MH	07.12.2020
A 2020 Huskatalog	BS	ALK	2020
REV: 5019			
PROSJEKTANT: PROSJEKTBYRÅ		BYGGHERR: Halden	
8000-03-285 og 286		abchus	
Sportsbod		5019	
Felt B4, 1783 Halden		Halden	
Englekor Eiendom AS		Halden	
Forsikringsforretning		Halden	
Hovedetasje, Snitt A, Alle Fasadene		07.12.2020 - 11:25	
ANVISNING: 2020 Sportsbod - v1 - Rev.D - ARK - 20.11.2020		1:100	
		12	




Car- port
Fasade Øst og Vest

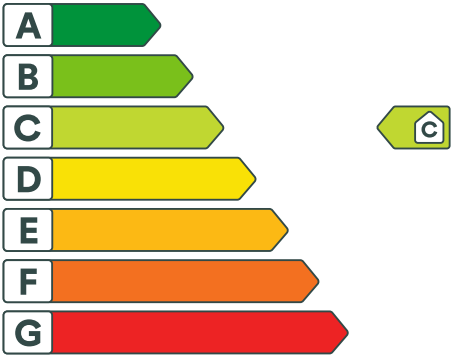
Mål- 1:50




Car- port
 Plantegning
 Mål- 1:50




Adresse Mikaels vei 6, 1783 HALDEN	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288378
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300943067
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 39
Seksjonsnummer 3	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 energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 88,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
116,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 116,61 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 482 kWh
---	---



Mikaels vei 6, 1783 HALDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Mikaels vei 6, 1783 HALDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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




Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>


Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løppenummer for forretning: 613333697
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 959159092

Navn
 HALDEN KOMMUNE

Adresse
 Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orghr
 992397500

Navn
 ENGLEKOR UTVIKLING AS

Bruksenhe
 Adresse
 Strandveien 15, 1366 LYSAKER

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr
 3001

Gnr
 50

Bnr
 39

Nye seksjoner


Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3001	50	39	0	1	118 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3001	50	39	0	2	118 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3001	50	39	0	3	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3001	50	39	0	4	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3001	50	39	0	5	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3001	50	39	0	6	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3001	50	39	0	7	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1614672 Tinglyst: 23.12.2021
 STATENS KARTVERK


Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn Halden				Kommunens adresse Postboks 150, 1751 Halden				Kontaktperson CHRISTIAN RUSTADBAKKEN							
1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn Englekor Utvikling AS				Fødselsnr./Org.nr. 992 397 500				E-postadresse Helge.aamoth@obos.no							
Adresse Strandveien 15				Postnummer 1366		Poststed Lysaker		Telefonnummer 98837212							
2. Opplysninger om eiendommen															
Kommunenr. 3001		Kommunens navn Halden			Gårdsnr. 50		Bruksnr. 39		Festenr.						
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 992 397 500				Navn Englekor utvikling AS						Eierandel (oppgis som brøk) 1/1					
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	118	B	13				25				37			49
2	B	118	B	14				26				38			50
3	B	88	B	15				27				39			51
4	B	88	B	16				28				40			52
5	B	88	B	17				29				41			53
6	B	88	B	18				30				42			54
7	B	88	B	19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 676				Nevner = 676											
Dato 21.10.21				Innsenderens underskrift 											
														Rune Nilsson	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift	
21.10.21		Rune Nilsson

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksnetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksnetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.


9. Innsendte plantegninger	
X Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

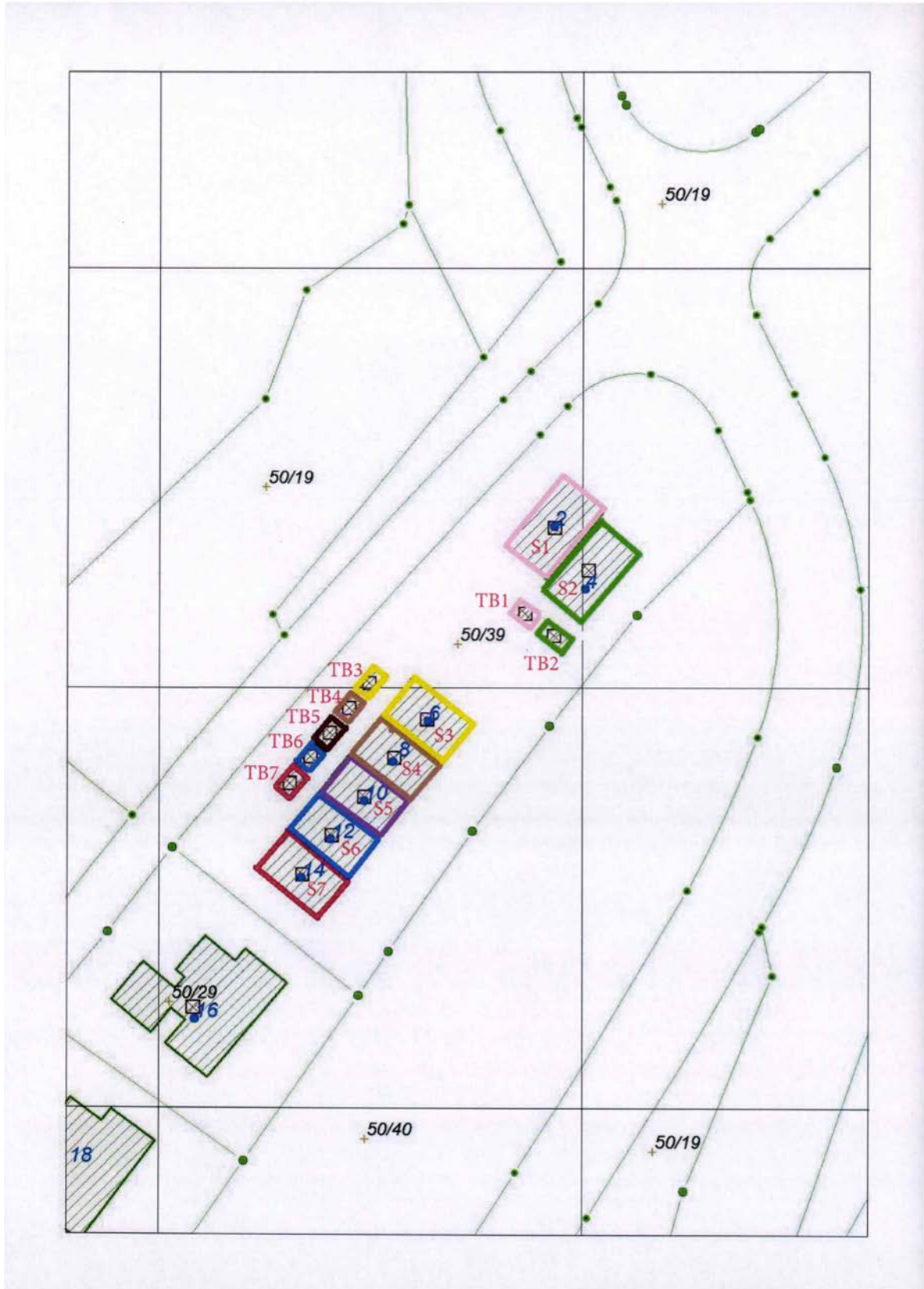
10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 21.10.21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Rune Nilsson
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

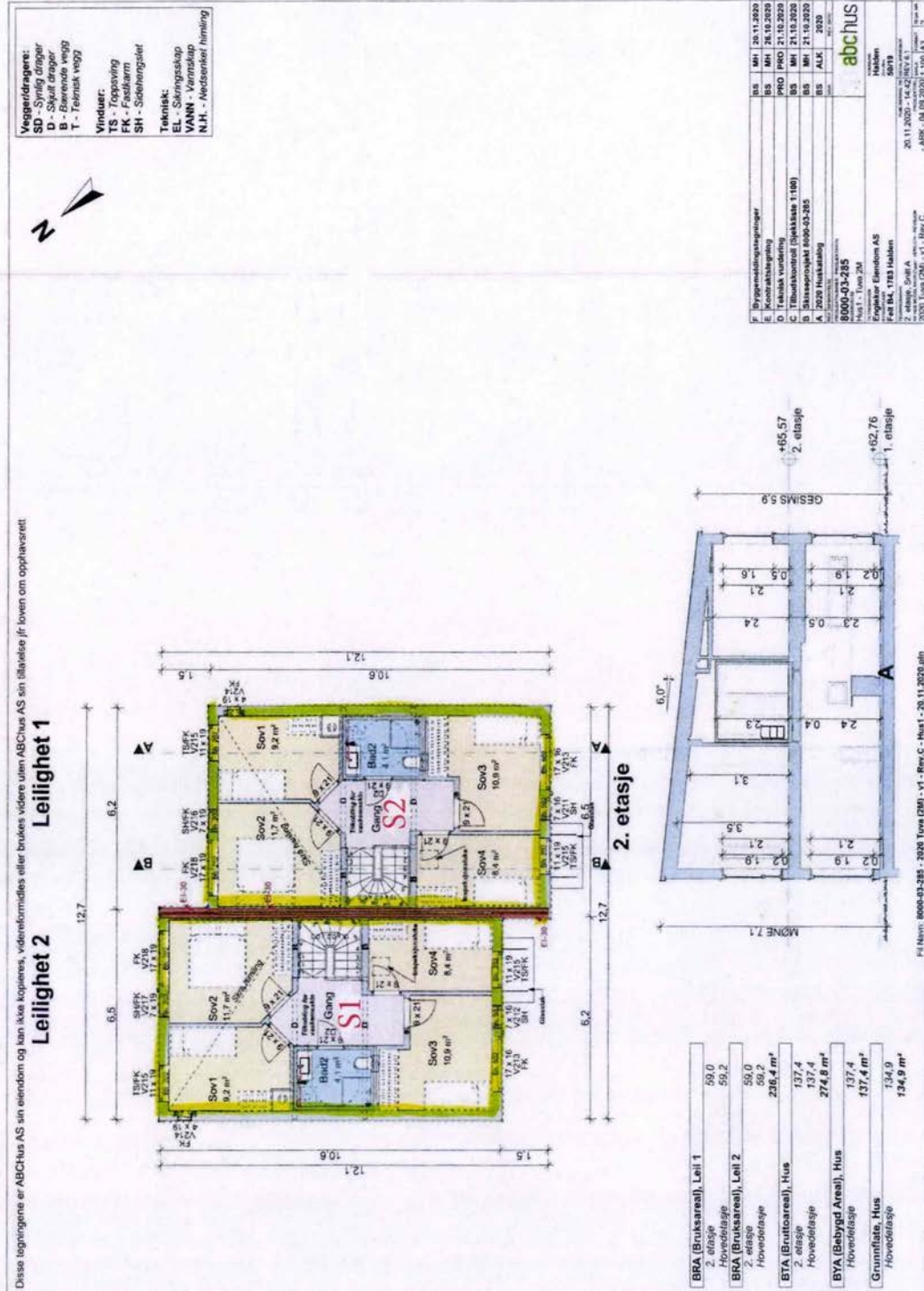
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

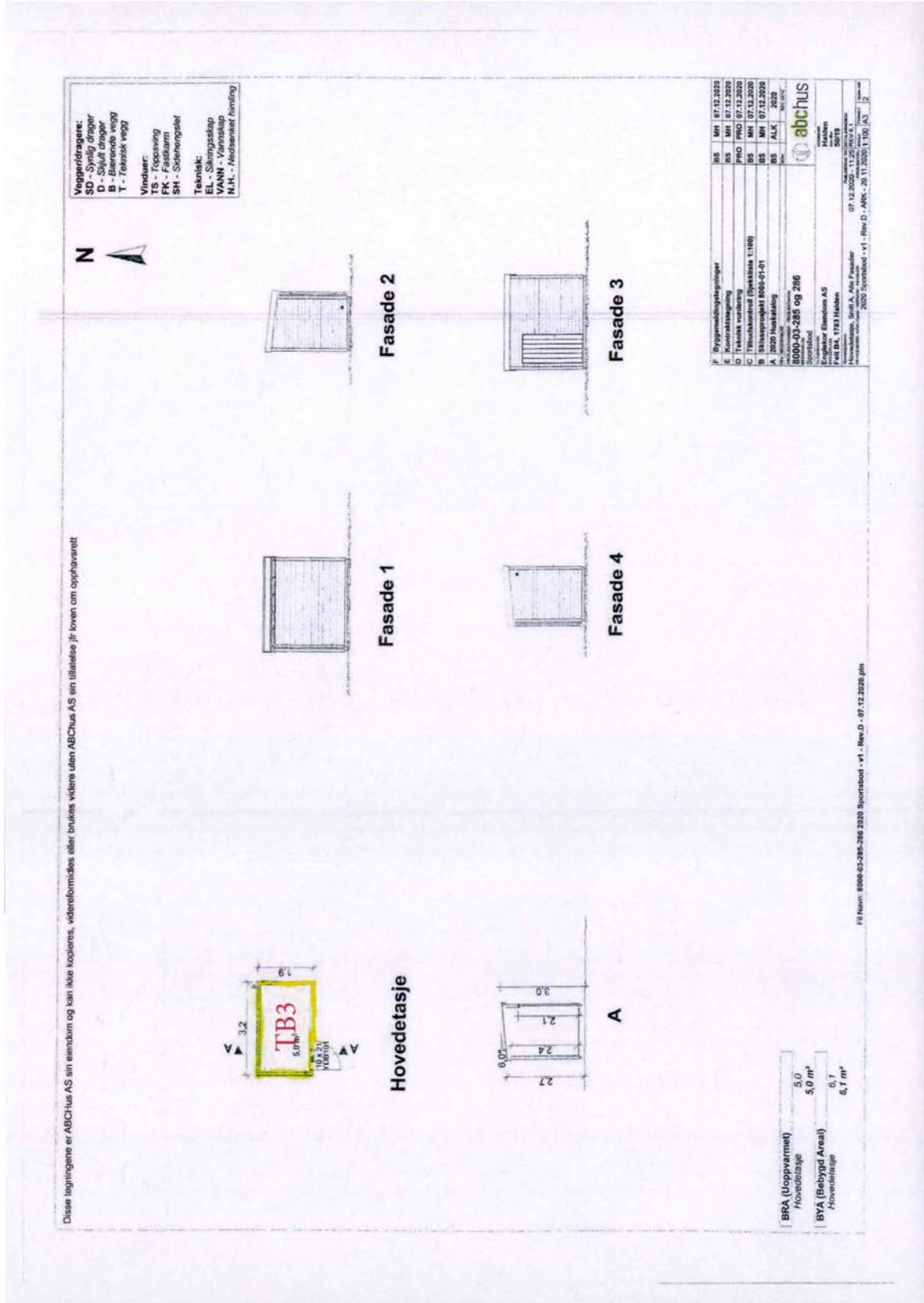
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3001	Kommunens navn Halden	Gårdsnr. 50	Bruksnr. 89	Festenr.
Dato 4/12-21	Underskrift 	Stempel Halden kommune Matrikkelmyndigheten		

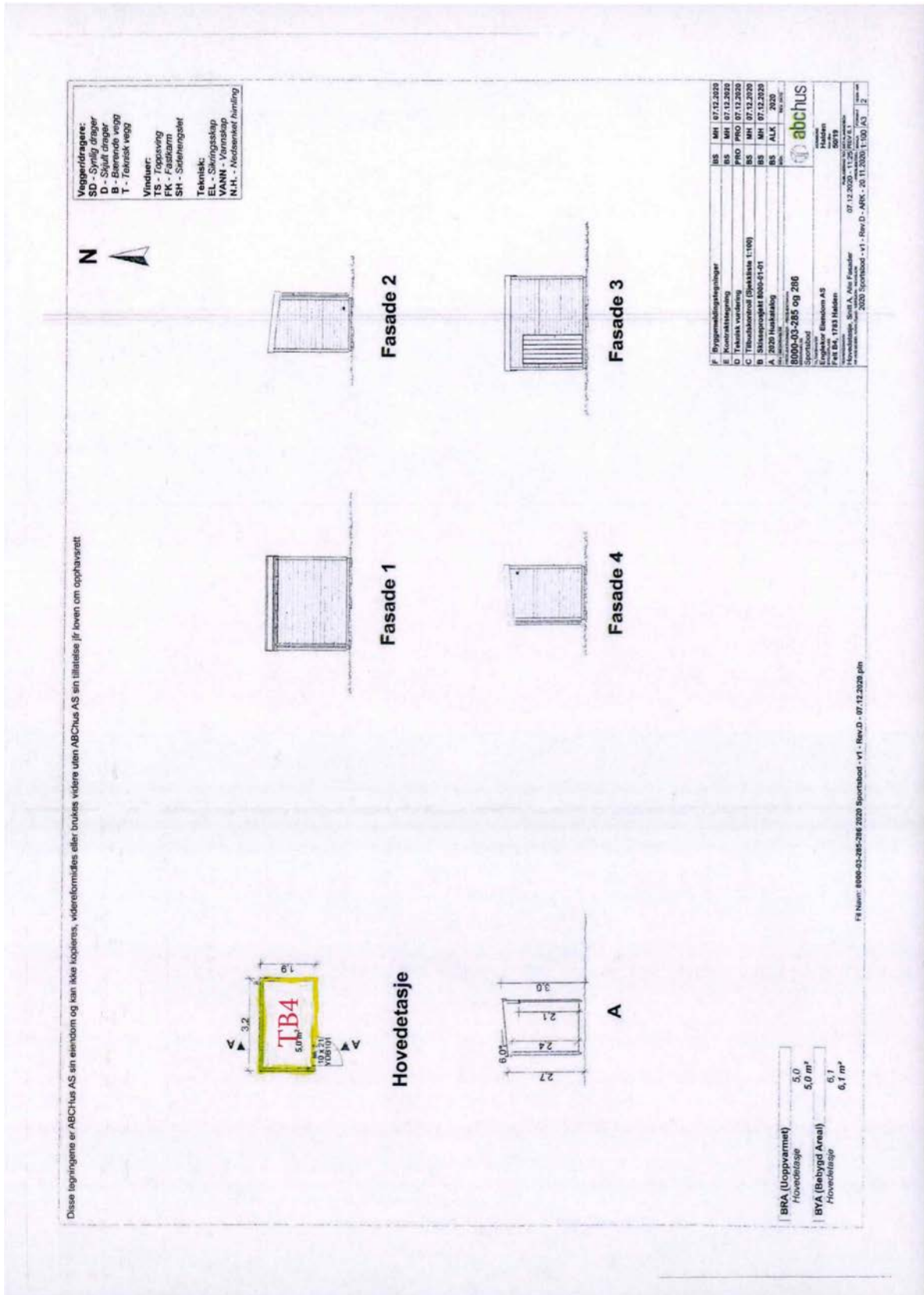
Dato 21.10.21	Innsenderens underskrift 	Rune Nilsson
------------------	---	--------------

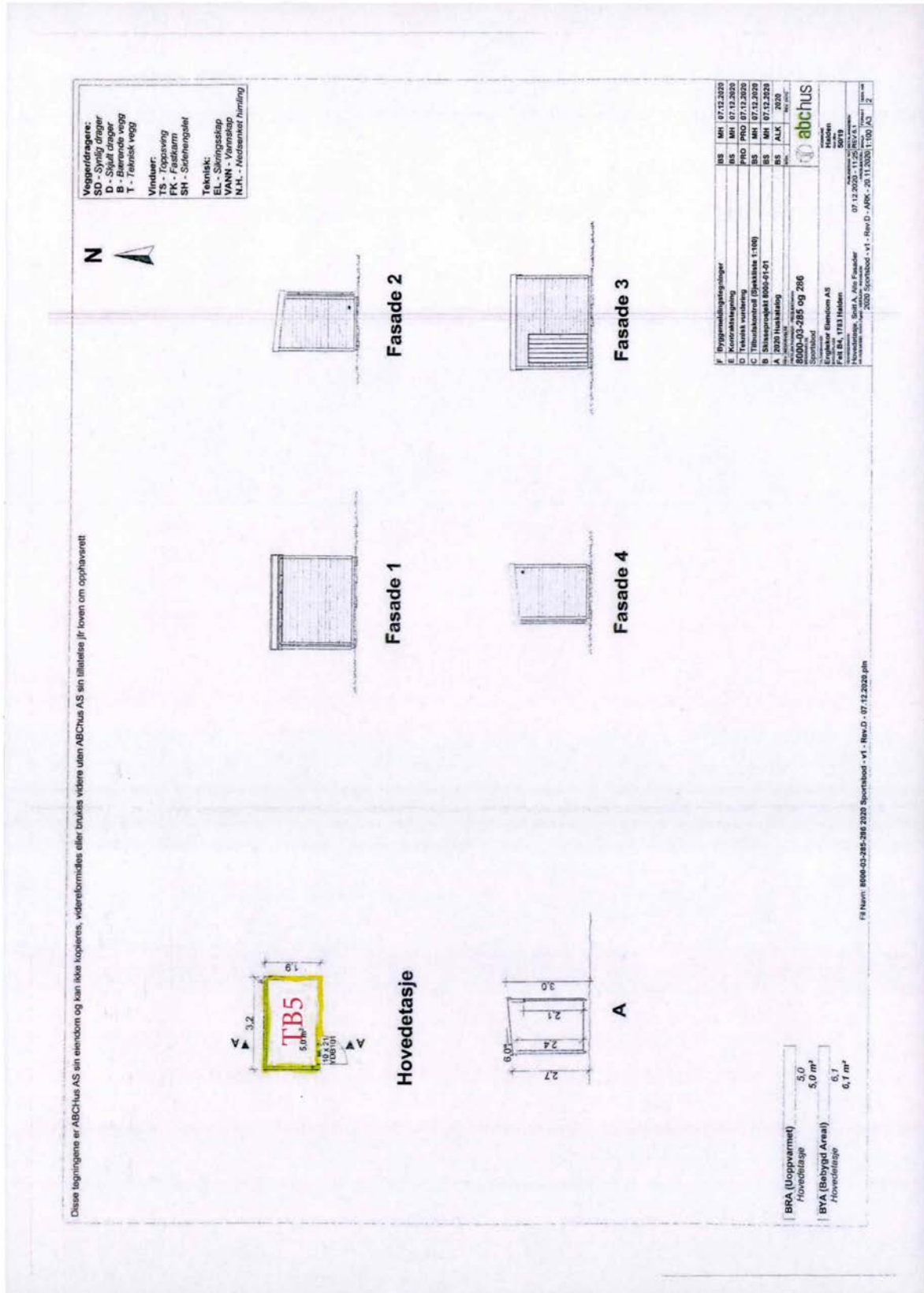
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													
Dato				Innsenderens underskrift															
21.10.21																			
															Rune Nilsson				

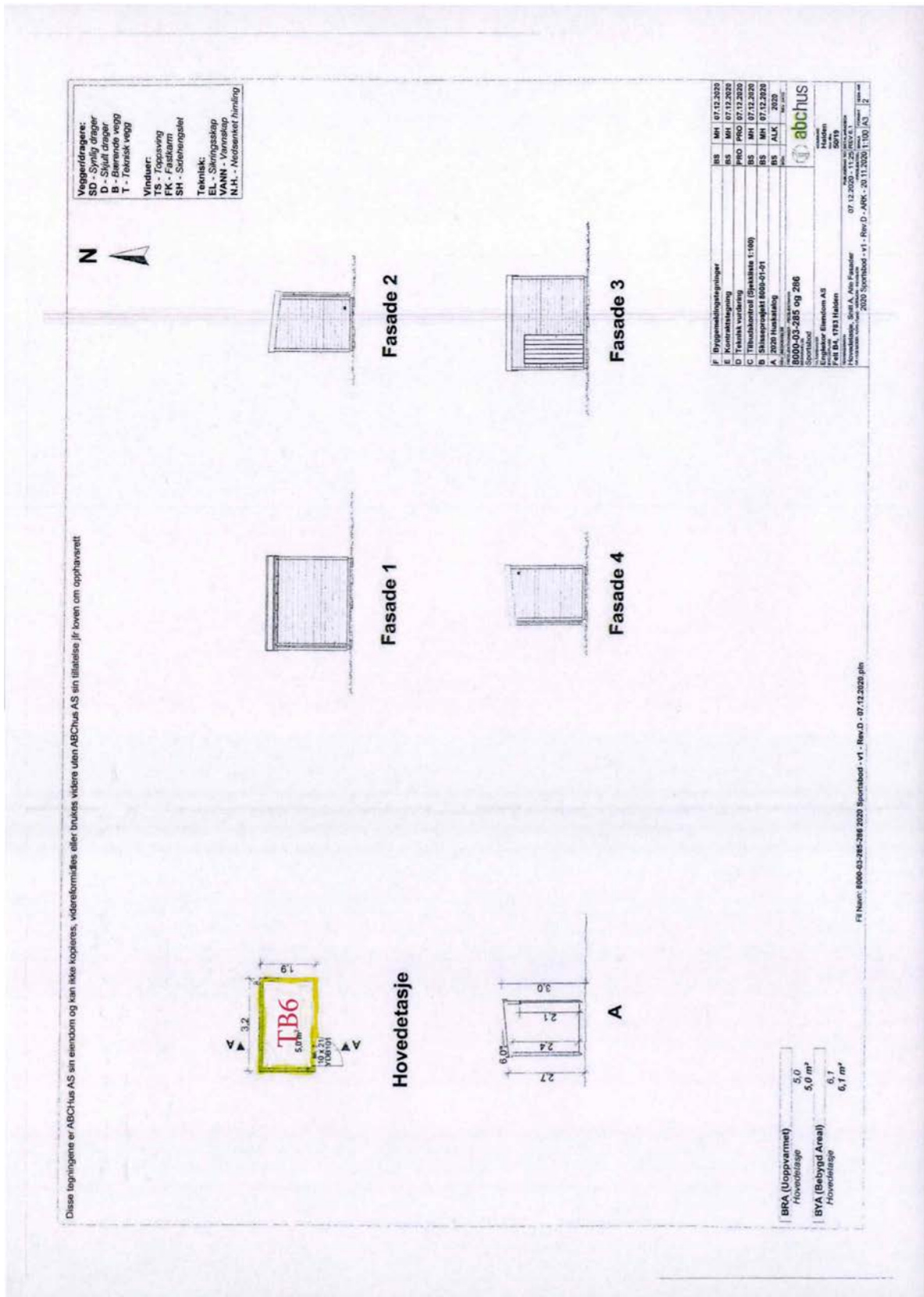


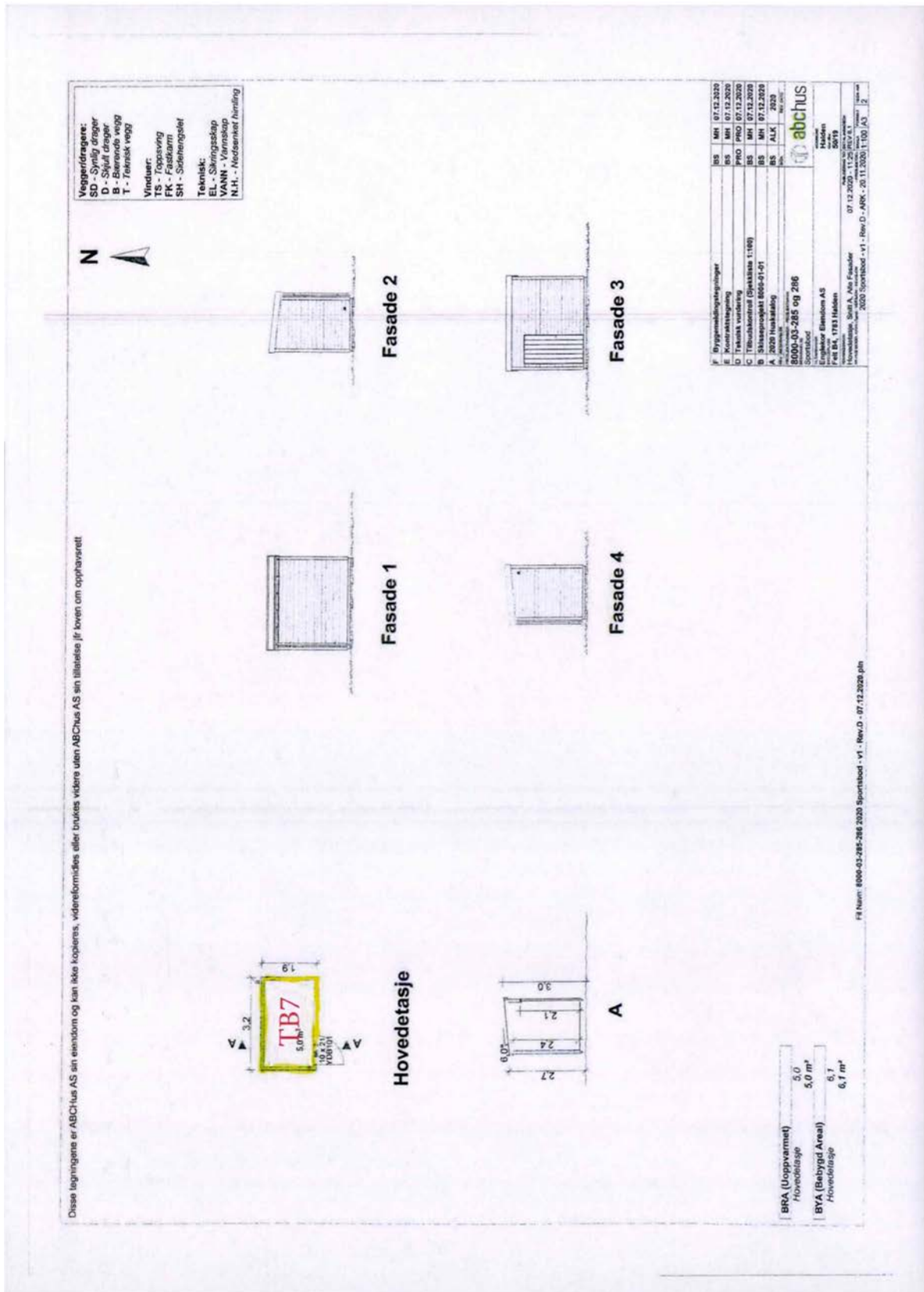












Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Pan Eiendomsutvikling AS		Plas  Doknr: 1493636 Tinglyst: 05.12.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Oldtidsveien 703		
Postnummer: 1747	Poststed: Skjeberg	
Fødselsnr./Org.nr. 998750520	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Englekor Utvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 992397500

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101	Halden	50	19		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3101	Halden	50	39		3
	3101	Halden	50	39		1
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

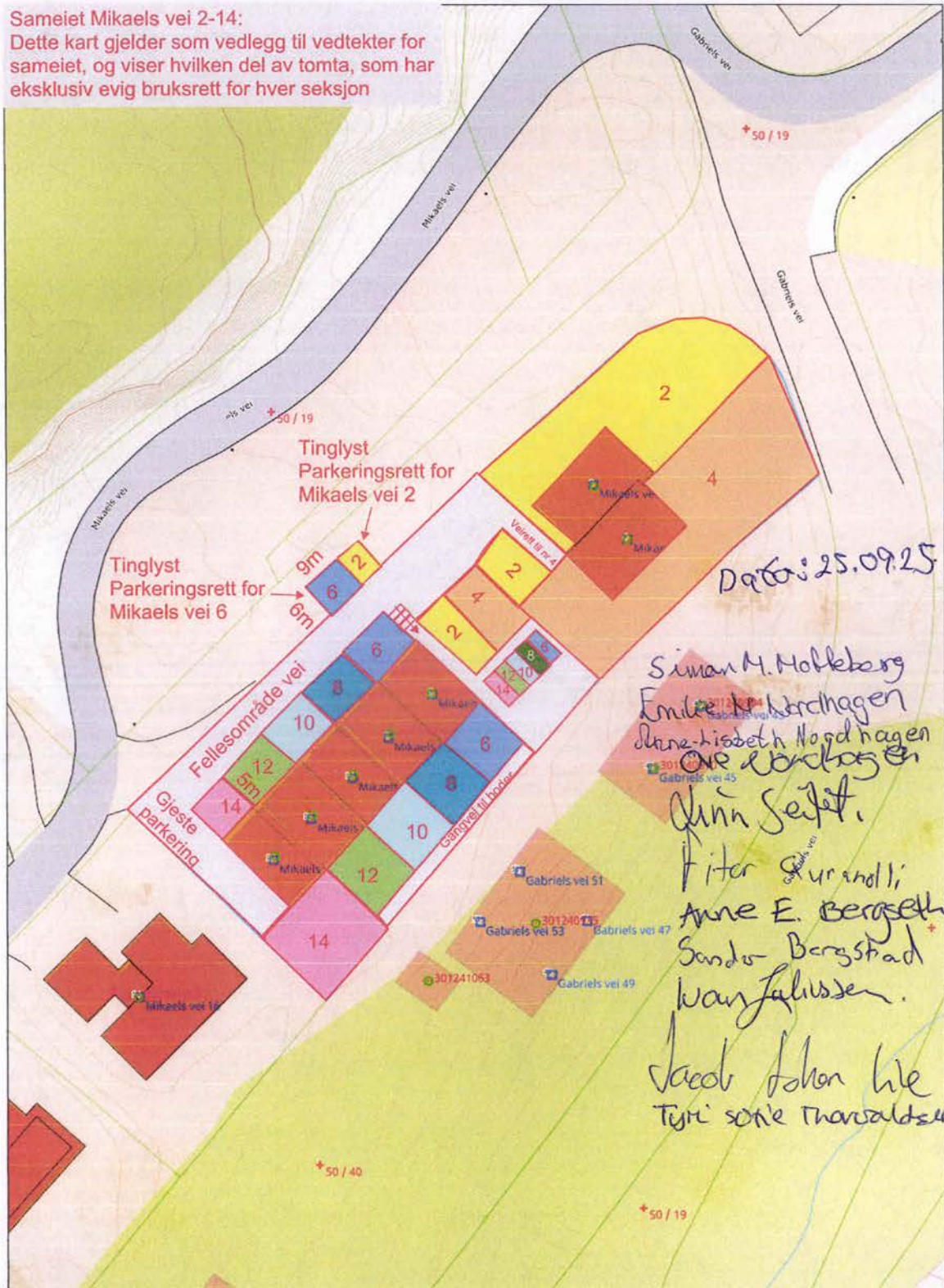
Dato 24.09.2025	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Vida Telle</i>
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Nåværende og fremtidige eiere av Mikael's vei 6, Gnr 50/39/3 har evig rett til å bruke området til parkering på Gnr 50/19 på et areal på 6x6 meter. Området fremgår av vedlagte kart og ligger nord /vest for Mikael's vei nr 6.	
Tilsvarende har også nåværende og fremtidige eiere av Mikael's vei 2, Gnr 50/39/1 evig rett til å bruke område på Gnr 50/19 på et areal på 3x6 meter. Området fremgår av vedlagte kart og ligger nord / vest for Mikael's vei nr 6	
Eier av disse parkeringsrett, må for fremtiden dele på kostnader for vedlikeholde området med subbus, evt asfalltere området selv.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Halden 24.09.2025	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingstven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Sameiet Mikael's vei 2-14:
Dette kart gjelder som vedlegg til vedtekter for sameiet, og viser hvilken del av tomta, som har eksklusiv evig bruksrett for hver seksjon





Sender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt
987898135
org.nr./fødselsnr.

Rettkupp
Advokat J.I. Brataas
Nordstrømgveien 5
4170 Oslo
24.3.2021

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Underskrevne, Englekor Utvikling AS, org.nr. 992 397 500 (v/ daglig leder Rune Wahl Nilsson), som hjemmelshaver til gnr. 50 bnr. 19 i Halden kommune (kommunenr. 3001), erklærer herved at følgende gnr/ bnr i Halden kommune skal ha adkomstrett (veirett) over eiendommen på regulert opparbeidet adkomstvei:

- 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, 50/36.

Veiretten skal kun gjelde alminnelig kjøring for adkomst til eiendommene for eier av eiendommene og gjester. Kostnadene med vedlikehold og utbedring av veien skal deles likt mellom de eiendommene som benytter veien som adkomstvei, jf. veilova § 54.

Veiretten vil gjelde for den som til enhver tid er eier av eiendommene (realservitut). Dersom veiretten skal utvides til ytterligere parseller ved utskilling av tomter, må det inngås ny avtale med grunneier av gnr. 50 bnr. 19.

Veiretten skal også omfatte nødvendig bruk av anleggsmaskiner og transport ifm. oppføring av bygningsmasse med tilhørende anlegg på eiendommene, mot plikt til å sette veien i stand igjen etter at anleggsfasen er ferdig.

Englekor Utvikling AS sørger for, samt dekker utgiftene til tinglysning av adkomstrettene på gnr. 50 bnr. 19.

Englekor Utvikling AS er under erverv av arealer som skal benyttes til adkomst til følgende gnr/bnr i Halden kommune: 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, 50/36. Når kjøpet er i orden og tinglyst, samt arealene er fradelt, skal det inngås og tinglyses ny avtale om adkomstrett (veirett) på regulerte opparbeidede adkomstveier på dette arealet.

18/2 - 21

Sted, dato



For Englekor Utvikling AS
daglig leder Rune Wahl Nilsson



Doknr.: 366539 Tinglyst: 26.03.2021
STATENS KARTVERK

MIKAELS VEI 6

Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Odde bro	8 min
Linje 34, 630, 633	0.7 km
Halden stasjon	9 min
Linje RE20	4 km

SKOLER

Låby skole (1-7 kl.)	17 min
270 elever, 13 klasser	1.4 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.)	5 min
391 elever, 19 klasser	2.8 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
344 elever, 14 klasser	2.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
335 elever, 15 klasser	3.5 km
Halden vgs - avd. Porsnes	8 min
1200 elever, 61 klasser	4.1 km
Halden vgs - avd. Risum	11 min
400 elever	6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Høgskolen i Østfold nr. 2	12 min
----------------------------------	---------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



KVALITET PÅ SKOLENE

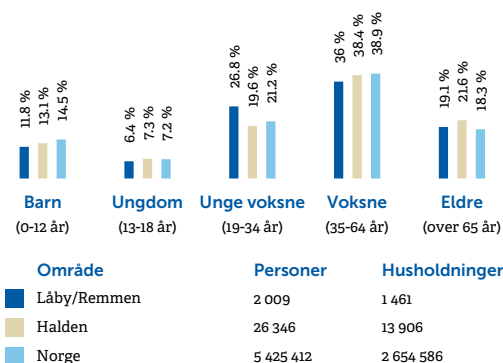
Veldig bra 83/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år)	19 min
32 barn	1.7 km
Karrestad barnehage (1-5 år)	22 min
42 barn	1.9 km
Trolltangen naturbarnehage (0-5 år)	4 min
38 barn	2.1 km



DAGLIGVARE

Spar Halden	9 min
Coop Extra Braveien	4 min
Post i butikk, PostNord	2.2 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

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100

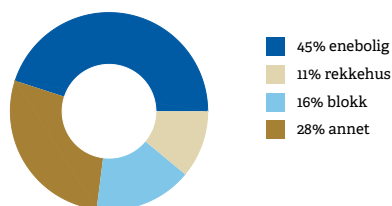
 TRAFIKK
Lite trafikk 86/100

 GATEPARKERING
Lett 86/100

SPORT

-  Høyskolen i Østfold **13 min** 
Aktivitetshall, fotball 1.2 km
-  Låby skole **16 min** 
Aktivitetshall, ballspill 1.4 km
-  Spenst Halden avd. Brødløs **4 min** 
-  Nivå Trening **7 min** 

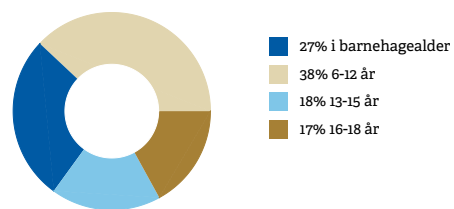
BOLIGMASSE



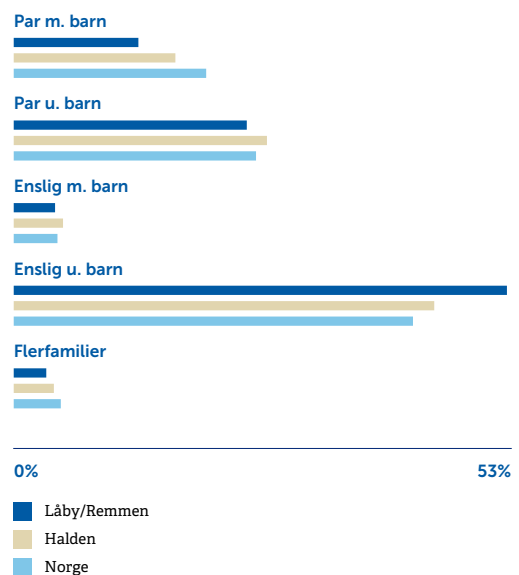
VARER/TJENESTER

-  Tista Senter **7 min** 
-  Apotek 1 Brødløs Halden **4 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

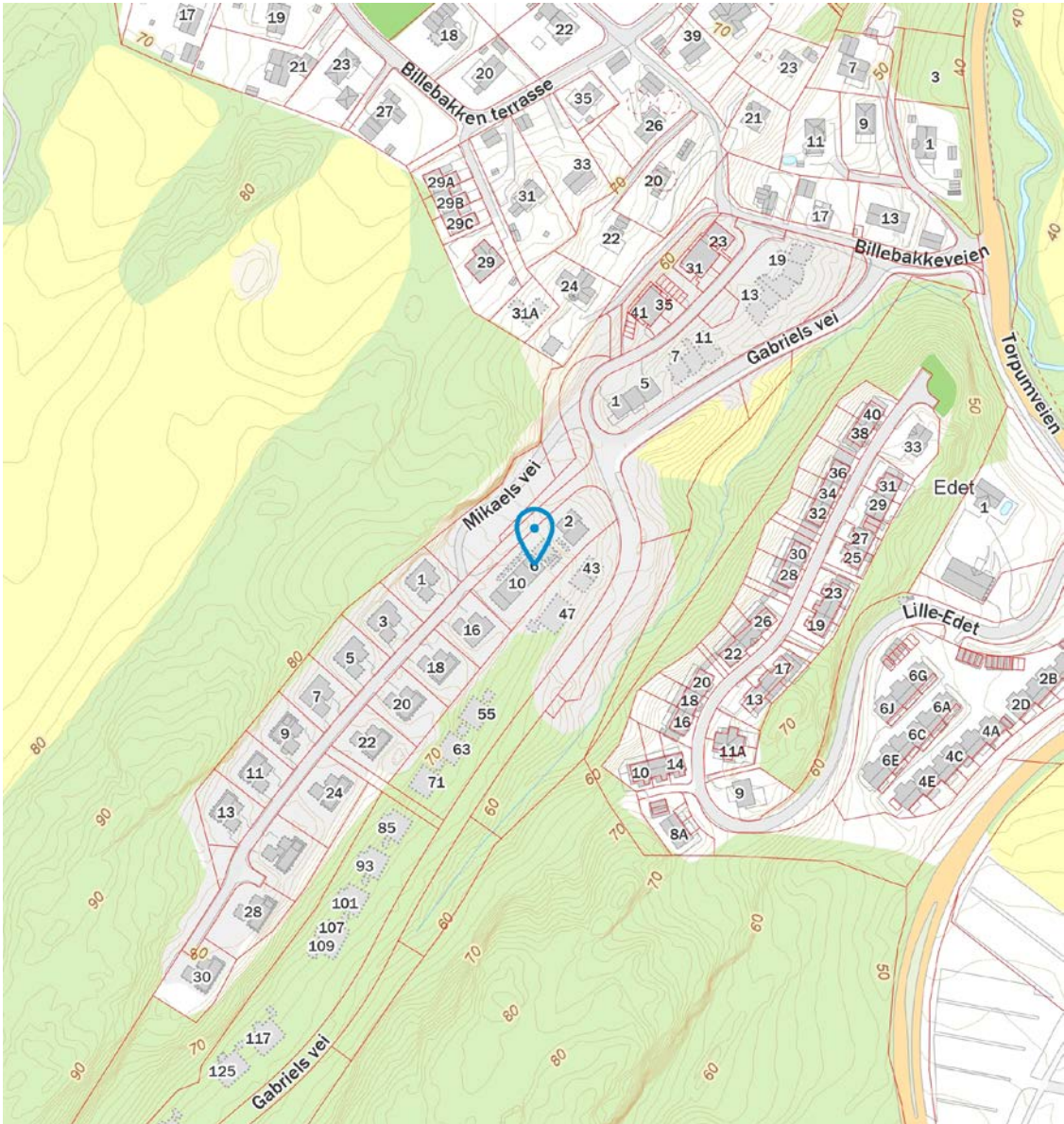


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separett	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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



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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

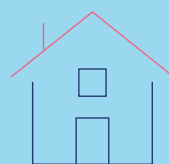
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Mikaels vei 6, 1783 HALDEN

Gnr 50, bnr 39, snr 3, , i Englekor B4 Boligsameie i Halden kommune.

Oppdragsnr. 5380260080

Bud stort kr: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Notater

Visste du at...

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

Oppdragsnummer 5380260080
Sist oppdatert 04.05.2026

EiendomsMegler  1

Anders Hauge
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 975 45 669
E-post: anders.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Halden
Wiels plass 2, 1771 HALDEN

eiendomsmegler1.no