



Velkommen til

Asakveien 82,
1785 Halden

Velkommen til

**Asakveien 82,
1785 Halden**

Enebolig m/ 3 soverom, terrasse på 34 m² og dobbelgarasje m/ el-lader | Nærhet til skog og mark

Velkommen til Asakveien 82! En enebolig med åpen planløsning i første etasje og en stor terrasse.

Boligen ligger i et etablert og familievennlig nabolag på Bratner, med nærhet til skog og mark. Hovedetasjen har en åpen løsning mellom stue og spisestue, med store vindusflater. Herfra er det utgang til en terrasse på 34 m². Etasjen har tre soverom, hvorav ett med egen utgang til terrassen. Nydelige solforhold på tomten med herlig kveldssol.

Hele hovedetasjen er lekkert pusset opp i moderne farger.

Høydepunkter:

Dobbelgarasje på ca. 39 m² med elbillader fra 2021

Takfornyng utført i 2021

Luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2023

Stor tomt

Velkommen til visning!



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	5 150 000
<u>Omkostninger</u>	kr	130 100
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	5 280 100

<u>BRA Total/BRA-i</u>	295/256 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1985
<u>Energikarakter</u>	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Asakveien 82, 1785 Halden.

Registerbetegnelse

Gnr. 79, bnr. 42 i Halden kommune.

Adkomst

Se kart på finn-annonsen.

Beliggenhet

Meget barnevennlig, attraktivt og trygt beliggende i en blindvei på Bratner. Like inntil området er Venås- og Høyåsmarka med utmerket lysløypenett og fantastiske stier i hopetall. Det er kort vei til Venåshytta, som er et perfekt turmål på utflukter med familien. Gangvei til Gimle barneskole der også Halden ishall ligger. På Næridsrød er det matbutikk, og flere barnehager ligger i nærområdet.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig.

Areal

BRA - i: 256 m².

BRA - e: 39 m².

BRA totalt: 295 m².

TBA: 34 m².

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 124 m².

1. etasje

BRA-i: 132 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m².

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m².

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

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

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

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

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

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

Antall soverom

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

2

Parkering

Eiendommen har en garasje på ca. 39 m² med to elektriske porter og installert elbillader. I tillegg er det gruset parkeringsareal på egen tomt.

Standard

Dette er en enebolig over to plan med en nylig og gjennomført oppgradert hovedetasje i tillegg til kjeller. Boligen ble oppført i 1985, og store deler av første etasje, inkludert gulv, vegger, tak og dører, ble modernisert i 2025. Med to vedovner og en nyere varmepumpe er boligen godt utstyrt for et komfortabelt innneklima.

Entré og gang:

Fra et vindfang kommer du inn i en åpen og lys gang. En tidligere vegg mot spisestuen er fjernet, noe som skaper en umiddelbar følelse av rom og en god forbindelse mellom sonene i etasjen. De nylagte gulvene og slette veggene fra 2025 setter en moderne standard som følger deg videre inn i boligen.

Stue og spisestue:

Hovedetasjen har en todelt stueløsning. Spisestuen ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet og har god plass til et stort spisebord. Herfra er det en åpen løsning mot stuedelen, som ligger et par trinn ned. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og en takhøyde som gir en luftig atmosfære. En ny vedovn og en Panasonic varmepumpe fra 2023 sørger for både hygge og effektiv oppvarming.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en praktisk U-formet innredning fra Marbodal (2001) med rikelig skap- og

benkeplatt. Innredningen har profilerte fronter i tre, og benkeplaten i laminat gir gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med en nyere komfyr fra 2022 og oppvaskmaskin fra 2023. En smart barløsning ved vinduet gir en hyggelig plass for en rask frokost.

Soverom i 1. etasje:

Hovedetasjen inneholder tre soverom, alle oppgradert med nye overflater i 2025.

Hovedsoverommet har direkte utgang til terrassen. De to andre rommene har en god størrelse som gjør dem fleksible i bruk, enten som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad i 1. etasje:

Badet ble pusset opp i 2010 og har flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med en bred servantinnredning med god oppbevaringsplass i skuffer og skap, et gulvmontert toalett og et dusjkabinett. Mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon.

WC-rom i 1. etasje:

I tilknytning til gangen er det et separat toalettrom på ca. 2,4 m². Rommet er innredet med en servantinnredning med bollevask og et gulvmontert toalett.

Terrasse:

Fra stuen og hovedsoverommet er det utgang til en stor terrasse på ca. 34 m². Her er det god plass til både sittegruppe og spisebord, og uteplassen fungerer som en fin utvidelse av boligen på varme dager.

Innredede rom i kjeller:

Kjelleren inneholder flere innredede rom, inkludert et som er brukt som kjellerstue, wc, treningsrom og et annet som oppholdsrom. Disse rommene er omgjort fra tidligere boder og er ikke godkjent for varig opphold, blant annet fordi vinduene ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei. Endringene er søknadspliktige. Se punktet "Innhold" for mer informasjon.

Bad i kjeller:

Badet i kjelleren er fra 1998 og har flislagt gulv med gulvvarme. Det er innredet med servant, speil og dusjkabinett. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Badstue:

I tilknytning til badet ligger en badstue med trepanel på vegger og tak. Rommet er utstyrt med en elektrisk badstuovn.

Vaskerom:

Kjelleren har et stort vaskerom på ca. 11,5 m². Her er det opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og plassering for varmtvannsbereder. Rommet har også en egen utgangsdør. Vaskerommet er fra byggeår og har et oppgraderingsbehov.

WC-rom i kjeller:

Kjelleren har også et separat toalettrom på ca. 1,5 m², utstyrt med vegghengt servant, speil og gulvmontert toalett.

Overflater:

Gulvoverflater: Fliser, laminat, belegg og tregulv i 1. etasje. Fliser, laminat, belegg og betonggulv i kjelleren.

Vegger: Slettmalte vegger, våtromstapet, strie og tapet i 1. etasje. Slettmalte vegger, trepanel, mur og strietapet i kjelleren.

Himling: Slettmalt himling, trepanel, tak-ess og mdf-panel i 1. etasje. Trepanel i himling i kjelleren.

Lagring:

Boligen har god lagringsplass med fem boder i kjelleren og garderobeplass i 1. etasje. I tillegg medfølger en dobbelgarasje på ca. 39 m² med to elektriske porter.

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

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

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, gang/trapp, wc-rom, bad, kjøkken, spisestue, stue og tre soverom.

Kjeller: Kjellerstue, gang/treningsrom, innredet rom, wc-rom, vaskerom, bad, badstue, gang og fem boder. Flere av rommene i kjeller er ikke godkjent som rom til varig opphold.

Terrasse på ca. 34m² med utgang fra stue og soverom.

Eiendommen disponerer garasje på ca. 39m².

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

Kjelleren avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 21.01.1985, som er vedlagt i salgsoppgaven. I kjelleren har opprinnelig rom definert som "vedbod" blitt innredet, to udefinert rom har blitt innredet til kjellerstue, et annet udefinert rom har blitt omgjort til treningsrom og opprinnelig "matbod" har blitt omgjort til wc. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendige godkjennelser er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn

ved omsøking, disse setter bl. a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold. Opprinnelig badstu og vaskerom har blitt omgjort til en mindre badstu, bad og vaskerom.

Den bygningssakkyndige bemerker i sin eierskifterapport at vinduer i kjeller tilfredsstill ikke krav til rømningsvindu med hensyn til størrelse og plassering. Rommene kan derfor ikke anses som godkjente oppholdsrom.

Det er etablert gangforbindelse og kjellerdør mot det fri fra vaskerom som ikke fremkommer på tegning. Kjellerdør er vist på tegning plassert i motsatt ende av kjeller.

I 1. etasje har trappen blitt flyttet, vegg mellom gang og stue har blitt fjernet og døren inn til kjøkkenet har blitt flyttet.

Byggeår

1985.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Store deler av 1. etasje oppgradert med nye dører, gulv, vegger og tak.
- Spotter montert i stue/gang av Elisenberg Elektro AS.

2023:

- Varmepumpe montert av O.Hansens Eftf.as.
- Ny oppvaskmaskin.

2022:

- Ny komfyr.

2021:

- Takfornyning utført.
- Byttet garasjeporter.
- Elbillader montert av Elisenberg Elektro AS.
- Ytterkledning malt.
- Pipehatt byttet.
- Terrasse behandlet.

2020:

- Montert utvendig screens og byttet duk på markiser.

2010:

- Bad i 1. etasje oppgradert. Utført av Bygderørleggern, Nordsjø Ide og Design AS, Rolf Andreassen og Sønner AS, Riis elektro AS.

1998:

- Bad i kjeller oppgradert.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Bolavi AS.

Type takst

Eierskifterapport.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport.

Bygning:

Enebolig oppført i 1985. Boligen er oppført med grunnmur/yttervegger av leca i underetasje og yttervegger i bindingsverk av tre. Etasjeskillere er i trekonstruksjon. Yttervegger i underetasje er av leca. Øvrige yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående/liggende malt trepanel fra 1985. Mengde isolasjon antas å være ca. 15 cm med vindsperre. Ytterkledningen ble sist malt i 2021. Grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset og malt. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Drenering fra byggeår 1985 med synlig knotteplast. Takvann ledes mot avløpssystem. Det er støpt gulv mot grunn i underetasjen. Mengde isolasjon er ukjent, og det er ukjent om det er etablert fuktsperre mot grunn. Deler av kjelleren ligger under terreng. Innredete rom har malte murvegger og påforede vegger av slettmalt og trepanel. Himlingene er av trepanel. Grunnforhold er ikke kjent og det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, men vurderes til å være stabile da det ikke ble registrert tegn til setninger. Tomten er relativt flat rundt boligen med gruset gang- og parkeringsarealer, grus mot grunnmur på flere sider, gressarealer og diverse beplantning. Terrenget rundt boligen er relativt flatt og det registreres stedvis manglende fall bort fra grunnmur. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Tak:

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre og utbygg i stue av sperretak. Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som fraviker fra dagens standard til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering/lufting. Takets oppbygning består av undertak av bordtak og takpapp, opplekting og takstein av betong. Undertaket antas å være fra 1985. Det ble utført takfornyning i 2021. Taket har renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Skorsteinen er helbeslått over tak med feiertrinn. Nedløp og takrenner ble byttet i 2010, og pipehatt ble byttet i 2021.

Pipe/Illdsted:

Det er vedovner i stue i 1. etasje og i kjellerstue. Ny vedovn ble montert i kjeller og 1. etasje (årstall ikke opplyst). Skorsteinen er helbeslått over tak. Siste tiltak på røykløp ble utført 16.05.2024.

Vinduer:

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass i malte karmen, med lufteventil i de fleste vinduer. Vinduene er av type fastkarm og toppsving, med datostempling fra 1985-2016. Enkelte vinduer ble skiftet fra 2011 og nyere. Utvendige screens ble montert og duk på markiser ble byttet i 2020.

Dører:

Ytterdør fra byggeår 1985. Ståldør til kjeller i utvendig kjellernedgang. Store deler av 1. etasje ble oppgradert i 2025 med nye dører.

Trapper/adkomst:

På original tegning var trappen vist mellom vindfang og kjøkken, men er senere flyttet til gangen. I kjelleren er trappen flyttet og plassert i kjellerstuen. Det er en utvendig kjellernedgang.

Balkong/terrasse:

Boligen har en terrasse på ca. 34m² med utgang fra stue og soverom, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg og terrassebord på oversiden. Terrassen ble sist behandlet i 2021. Det foreligger tegninger av utvidelse av terrassen, datert 12.04.1988.

VVS-installasjoner:

VVS-anlegg fra byggeår 1985, bestående av kobberrør, avløp og sluker i plast. Hovedstoppekran med vannmåler er plassert på vaskerom. Det er en 194 liters varmtvannsbereder fra Norema, plassert på vaskerom i rom med sluk. Produksjonsår for bereder er ukjent. Inventar og montering på bad ble utført i 2010.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer og yttervegger. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Vaskerommet har lufteventil i yttervegg.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av elektrisk gulvvarme, panelovner, vedovner i stue i 1. etasje og kjellerstue, samt en luft-til-luft varmepumpe av type Panasonic i stuen, montert i 2023. Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i kjellerstue. Anlegget er delvis åpent/skjult, med totalt 14 kurser inkludert hovedsikring. Det er fremlagt samsvarserklæringer for montering av varmepumpe (2023), bytte av termostat (2022), og montering av elbillader med nye stikkontakter i garasje (2021). Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist 26.06.2011 med tilfredsstillende resultat. Det er registrert åpning rundt bryter på vaskerom, deler av anlegget er utdatert med ujordete stikkontakter, og det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for alt arbeid etter 1999. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Garasje:

Garasje på ca. 39m² bygget med tak mot boligens ene gavlvegg. Den er oppført med støpt plate på mark og ringmur av lecablokker. Veggene er i uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer, undertak av bord/plater og yttertekkning med betongtakstein. Garasjen har to elektriske porter med portåpner, som ble byttet i 2021. Det er montert el-billader i garasjen i 2021.

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:

- Kjeller Bad - Membran, tettesjiktet og sluk | Badet er ikke utført som et komplett våtrom. Vegger er kledd med trepanel og det er ikke registrert vanntett sjikt på vegger. For våtrom skal det være vanntett sjikt på gulv og vegger for å sikre konstruksjonen mot fukt. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannpåvirkning. TG3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt på vegger. Konsekvens/tiltak: Oppgradering må påregnes for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring. Kostnadsestimat er basert på full oppgradering av våtrom med utskifting av tettesjikt og overflater. Våtrommet har nådd forventet levetid. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen, og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak. Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- Kjeller Vaskerom - Overflate vegger og himling | Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger. Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Vegger er utført med malte sponplater. Overflatene fremstår med høy alder og det registreres åpne skjøter, sprekker og slitasje. Løsningen er ikke utført som et våtrom og er sårbar for fuktpåvirkning ved lekkasje fra installasjoner. Overflatene vurderes ikke å gi tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og oppgradering må påregnes for å tåle dagens og videre bruk. TG3 settes på bakgrunn av alder, slitasje og manglende fuktsikre overflater i våtsone. Konsekvens/tiltak: Kostnadsestimat er vurdert i punkt 7.3.3 membran.

- Kjeller Vaskerom - Overflate gulv | Gulv er belagt med eldre belegg fra byggeår. Det registreres sprekker i belegg og manglende oppbrett ved vegger, hvor det er montert fotlister. Det er stedvis målt motfall på gulvet slik at vann ikke ledes mot sluk. Ved manglende oppbrett og utilstrekkelig fall vil lekkasjevann kunne trenge ut i konstruksjonen og påvirke tilstøtende bygningsdeler. Overflaten har høy alder og tilfredsstillende ikke dagens krav til rom med vanninstallasjoner. Oppgradering må påregnes for å tåle dagens og videre bruk. TG3 settes på bakgrunn av slitt belegg, motfall, manglende oppbrett og høy alder. Konsekvens/tiltak: Kostnadsestimat er vurdert i punkt 7.3.3 membran.

- Kjeller Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk | Det er ikke registrert synlig tettesjikt på vegger. Gulvbelegg har skader og er lagt uten oppbrett mot vegg og dører. Tettesjiktet vurderes derfor ikke å ha tilfredsstillende funksjon. Rommet er ikke utført som et komplett våtrom. For rom med vanninstallasjoner skal gulv og vegger ha vanntett sjikt for å beskytte konstruksjonen mot fukt. Utførelsen gir økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra installasjoner. Vaskerommet er fra byggeår og har passert forventet levetid. Oppgradering må påregnes for å tåle dagens og videre bruk. TG3 settes på bakgrunn av manglende og svekket tettesjikt samt høy alder. Konsekvens/tiltak: Kostnadsestimat er basert på oppgradering av vaskerom med utskifting av tettesjikt og overflater. Rommet har passert forventet levetid og tilfredsstillende ikke dagens krav. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Terrengforhold
- Yttervegger
- Vinduer og ytterdører
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Balkonger, verandaer og lignende
- 1. etasje Bad - Overflate vegger og himling
- 1. etasje Bad - Overflate gulv
- 1. etasje Bad - Membran, tettesjiktet og sluk
- Kjeller Bad - Overflate vegger og himling
- Kjeller Bad - Overflate gulv
- Kjøkken
- Kjeller - Veggens og himlingens overflater
- Kjeller - Gulvets overflate
- Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

TGIU:

Ikke angitt i rapport.

Tilleggsopplysninger:

- Det ble ikke utført hulltaking mot vaskerom i kjeller, fra vegger med vanninstallasjoner da disse står på betong uten bunnsvill med kontakt mot gulv. Ved fuktmåling i hull mot bad ble det ikke målt unormale verdier ved kontroll av bunnsvill i tilstøtende vegg med trepigger.
- Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med håndrekkler på begge sider.
- Det er ikke montert snøfanger på tak i område hvor det kan oppholde seg personer under takflaten. Manglende snøfanger kan medføre risiko for at snø og is raser ned ved temperaturendringer. Det anbefales å vurdere montering av snøfanger for å redusere risiko for personskade.
- Rekkverkshøyde måles til 0,89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Bygderørleggern, Nordsjø Ide og Design AS, Rolf Andreassen og Sønner AS, Riis elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad 2010. Ref tidligere eier og kvitteringer.

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

Ja.

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

Det antas at dette ble skiftet ved oppussing av bad. Står ikke spesifisert.

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.

Noe fuktinntregning ved eldre vinduer på garasje samt noe i tak er observert. Det er utbedret tetting rundt luftehatt på huset. Utført av Hellbjerg & Bjerkeli AS.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hellbjerg & Bjerkeli AS

Beskrivelse av arbeidet: Ikke gjort noen utbedringer på garasje da dette fremstår normalt mtp alder. Utbedret luftehatt tak på hus se forrige punkt.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hellbjerg og Bjerkeli AS
Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt.

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

Ja.

Mus på loft i 1995 ref tidligere eier. Rettet av tidligere eier.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: O.Hansens Eftf.as

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elisenberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter i stue/gang. Montert elbillader 2021.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut diverse lamper. Byttet ut diverse stikk og brytere til nye pga det visuelle.

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

Ja.

Diverse endringer av kjeller, gjort av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Pusset opp og diverse endringer av kjeller gjort av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Rapporter i forbindelse med tidligere salg.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja.

Se tidligere punkt.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Eier

Eier

Ida Madeleine Bergman og Henryk Mathisen.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet.

Tomteareal

Tomtestørrelse 1214 m².

Beskrivelse av tomten

Tomten er pent opparbeidet og relativt flat rundt boligen. Den består av gruset gang- og parkeringsarealer, grus mot grunnmur på flere sider, samt store gressarealer og diverse beplantning. Eiendommen fremstår som velstelt med gode solforhold.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 5 150 000,-

Omkostninger Kr 130 100,-

Totalpris inkl. omk. Kr 5 280 100,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 128 750.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 130 100.

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

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kr 13 017 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 35 kubikkmeter for vann og avløp. Det må påregnes en vesentlig høyere sum ved et mer normalt forbruk. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 109 206 for år 2024.

Formuesverdi sekundær: Kr 4 436 824 for år 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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

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

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

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

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

Eiendommen

Eierform

Eiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.11.1985, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen. Eiendommen har adkomst via privat vei med delt vedlikeholdsansvar. Det foreligger ingen tinglyst avtale i forbindelse med veiretten men adkomsten har vært den samme siden oppføring av boligen. Det foreligger en tinglyst overenskomst fra 1985 som gir naboeiendom (gnr. 79, bnr. 18 og 28) rett til å koble seg på avløpsledningen over eiendommen. Vedlikeholdskostnader for felles ledning deles likt mellom partene.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID G-KPLAN), vedtatt 04.03.2024. I planen er hele eiendommen på 1 215 m² avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende (områdenavn BA30). Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

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

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Heftelser

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

1985/3105-1/2 17.06.1985 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overenskomst datert 11. juni 1985 gir eier av gnr. 79, bnr. 18 og 28 (Steinlia) rett til å koble seg på avløpsledninger for spillvann og overvann fra gnr. 79, bnr. 42 (denne eiendommen). Dette inkluderer rett til nødvendig graving og fremtidig vedlikehold på gnr. 79, bnr. 42. Kostnader for vedlikehold av felles ledninger fra tilknytningspunktet til offentlig nett deles likt mellom de berørte eiendommene.

1988/1797-1/2 24.03.1988 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 79 BNR: 38

Overenskomst datert 24. mars 1988 gir eier av gnr. 79, bnr. 38 (Granheim II) rett til å koble sin spill- og overvannsledning til fellesledningen fra gnr. 79, bnr. 42 (denne eiendommen) og gnr. 79, bnr. 18 (Steinlia). Eier av gnr. 79, bnr. 38 får også rett til å koble sin vannledning til ny vannledning til Steinlia. Vedlikeholdskostnader for felles ledninger fordeles likt mellom de berørte eiendommene. Eier av gnr. 79, bnr. 38 er ansvarlig for kostnader ved eventuell overbelastning av felles kloakkledning som følge av tilknytningen.

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

Legalpant

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av elektrisk gulvvarme, panelovner, vedovner i stue i 1. etasje og kjellerstue, samt en luft-til-luft varmepumpe av type Panasonic i stuen, montert i 2023. Det er gulvvarme på bad i 1. etasje, bad i kjeller og vaskerom i kjeller. Det er også en elektrisk badstuovn. Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke

med.

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

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

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

Strømforbruk

Eiendommen er tilknyttet Norgespris, en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. Denne prisen gjelder frem til 31. desember 2026. I tillegg til Norgespris betales nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger er det en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; forbruk over dette faktureres til markedspris.

Energikarakter

D.

Energiklasse

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

Utleie

Adgang til utleie

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

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

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

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

kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivning. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

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

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om

mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se 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.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på den annonserte visningen, må du melde deg på. Visningen vil bli avlyst, om ingen er påmeldt 2 timer innen oppsatt visningstidspunkt. Ta gjerne kontakt med megler på telefon 975 45 669 før visningen, hvis du har noen spørsmål. Velkommen! Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmelger1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Meglere vederlag er avtalt til 1% av salgssum. I tillegg betales vederlag for markedspakke kr 22 190, tilretteleggingshonorar kr 4 500 og oppgjørsgebyr kr 8 750. Oppdragstaker krever dekning av alle utlegg i tillegg til vederlaget. Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000 sammen med utlegg og påløpte kostnader.

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

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

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

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

Finansiering og forsikring

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Anders Hauge

Eiendomsmegler MNEF

anders.h@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 975 45 669

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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





Tilbehør og løsøre

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

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

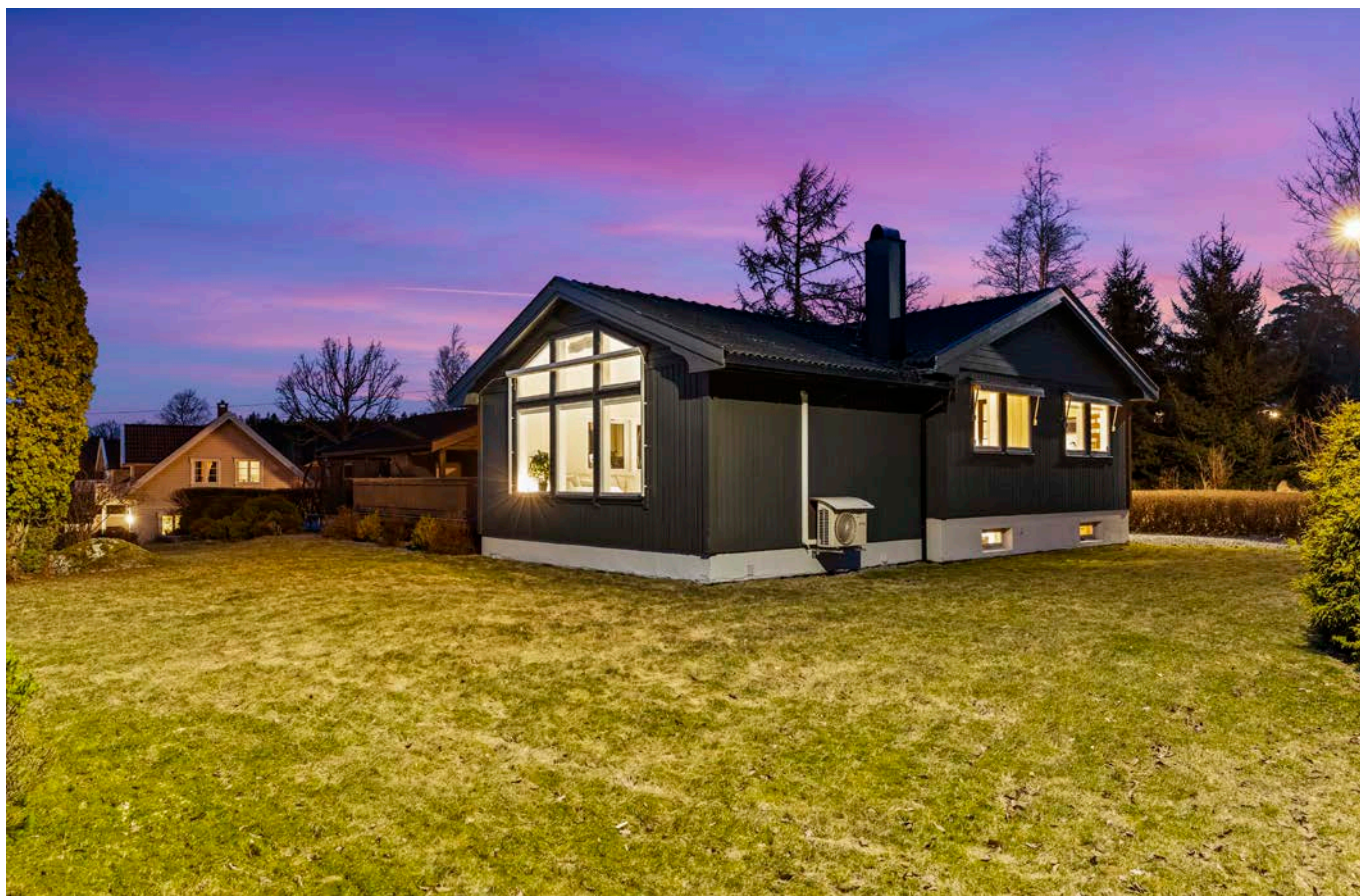
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 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/avgrensingskabel 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



Eiendommen har en stor, gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.



Eiendommen ligger høyt og fritt med gode solforhold.



Terrassen er oppført i trekonstruksjon og ble sist behandlet i 2021.



Den romslige terrassen på ca. 34 m² har god plass til både sittegruppe og grill.



Boligen ligger på en romslig tomt med gressarealer og diverse beplantning. Taket ble fornyet i 2021.

Plantegning

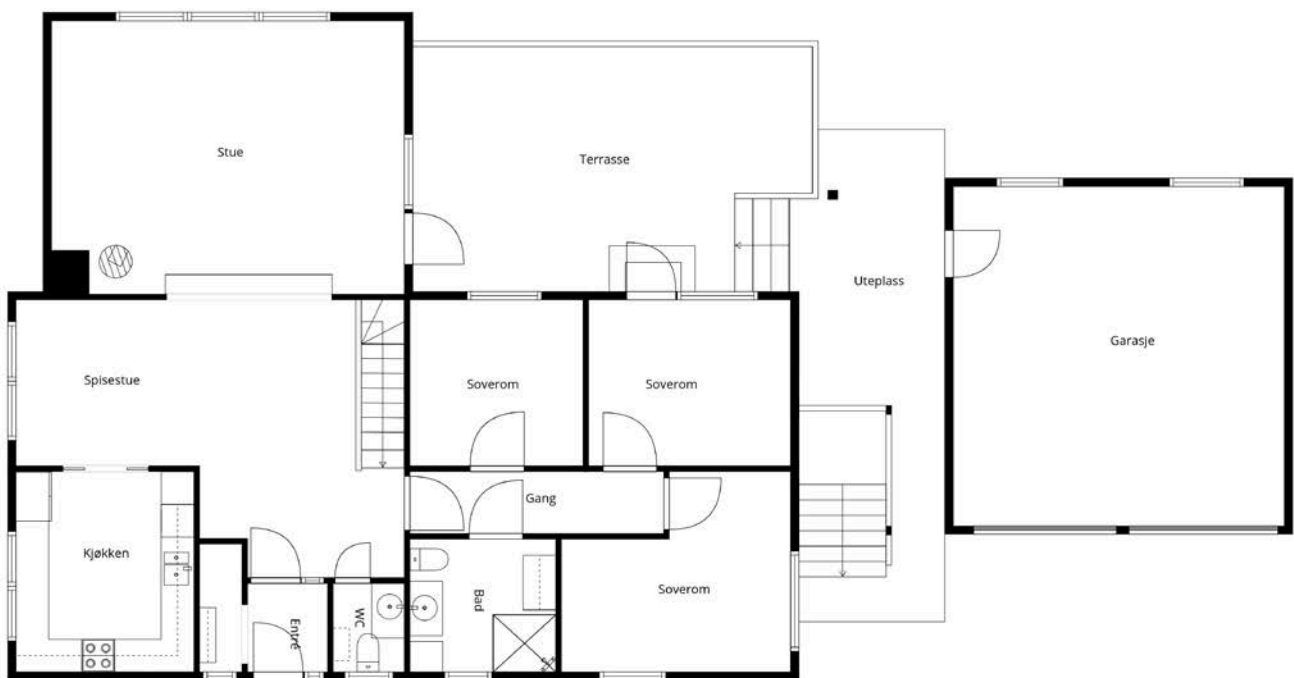


FOTO
etetera

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



I stuen er det enstavs parkett og store vinduer som rammer inn utsikten mot hagen.



Stuen er utstyrt med en nyere luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic, installert i 2023, som sikrer effektiv oppvarming.



En gjennomtenkt planløsning med god sammenheng mellom boligens ulike soner.



De store vindusflatene og den gode takhøyden i stuen skaper en luftig og romslig atmosfære.



Fra stuen er det direkte utgang til den store terrassen på ca. 34 m².



Stuen er plassert noen trinn ned fra spisestuen, noe som skaper en fin soneinndeling i oppholdsrommet.



Den åpne løsningen gir en god flyt mellom spisestue og stue, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.



Både vedovn og varmepumpe bidrar til fleksible oppvarmingsmuligheter gjennom året.



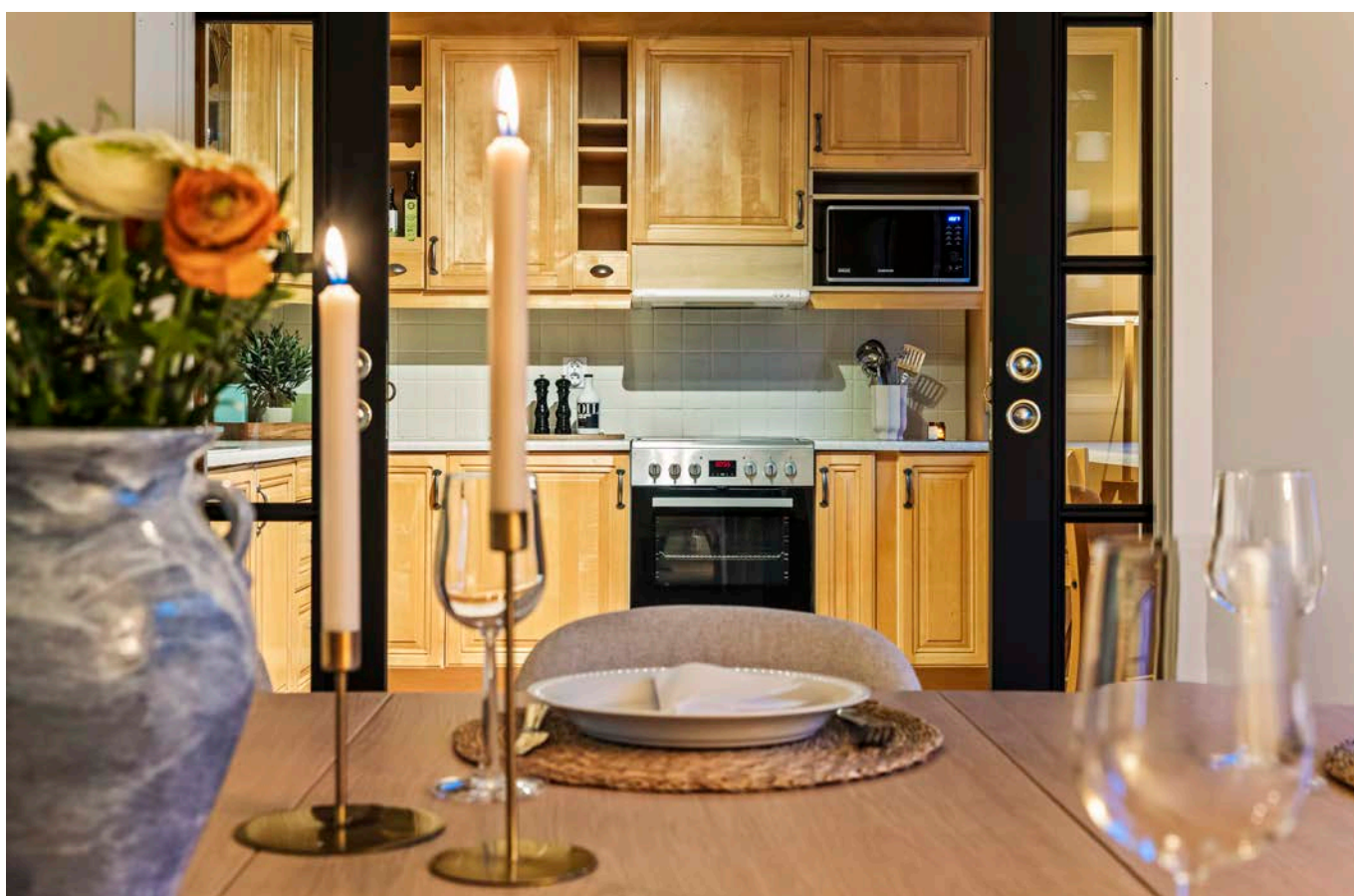
Fra gangen er det en åpen og lys overgang til boligens sosiale soner. Store deler av etasjen er nylig oppgradert med nye gulv og overflater.



Fra spisestuen er det skyvedører inn til kjøkkenet, som gir fleksibilitet mellom åpen og lukket løsning.

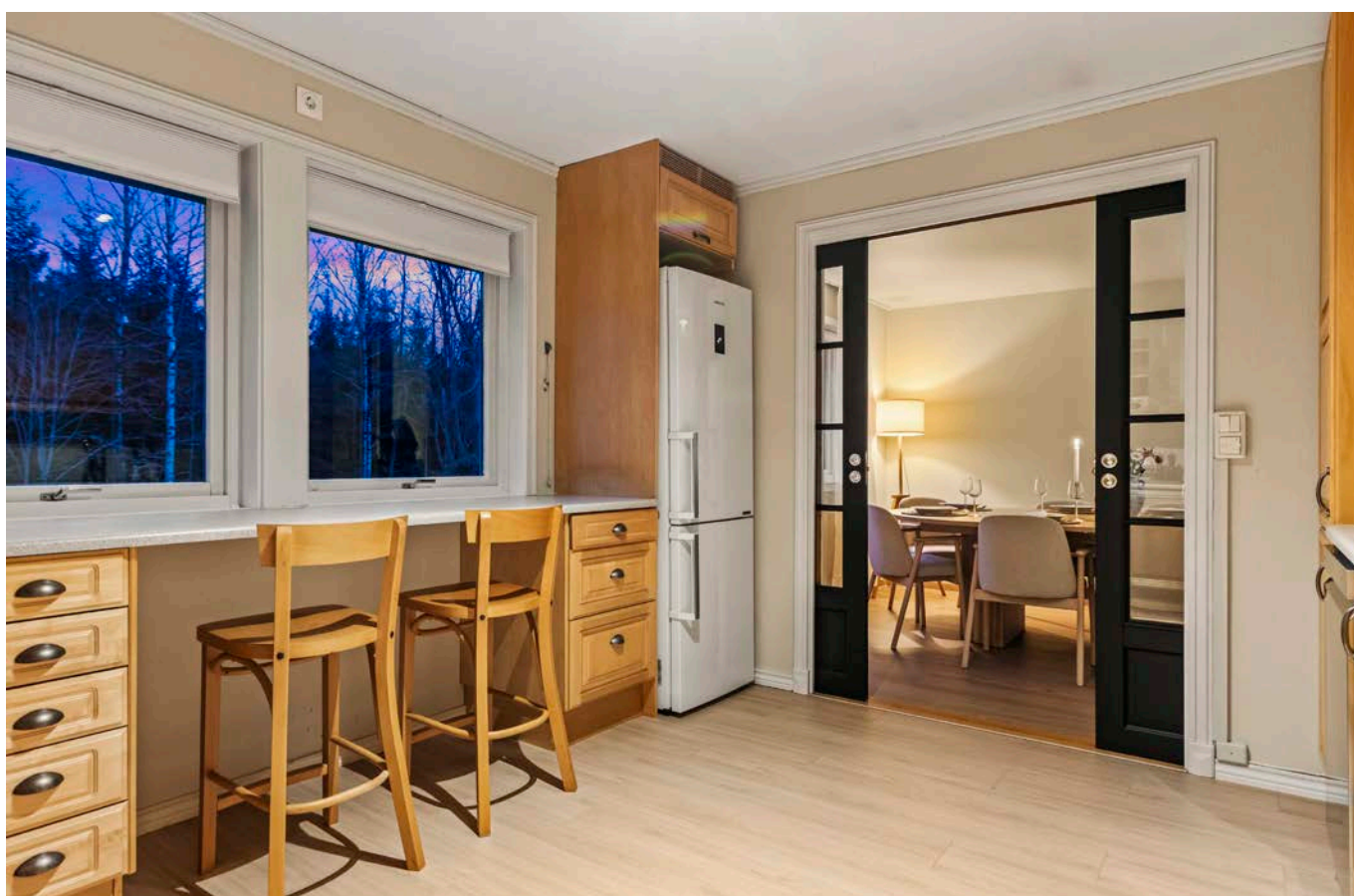


Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i tre, og det er fliser mellom benk og overskap.

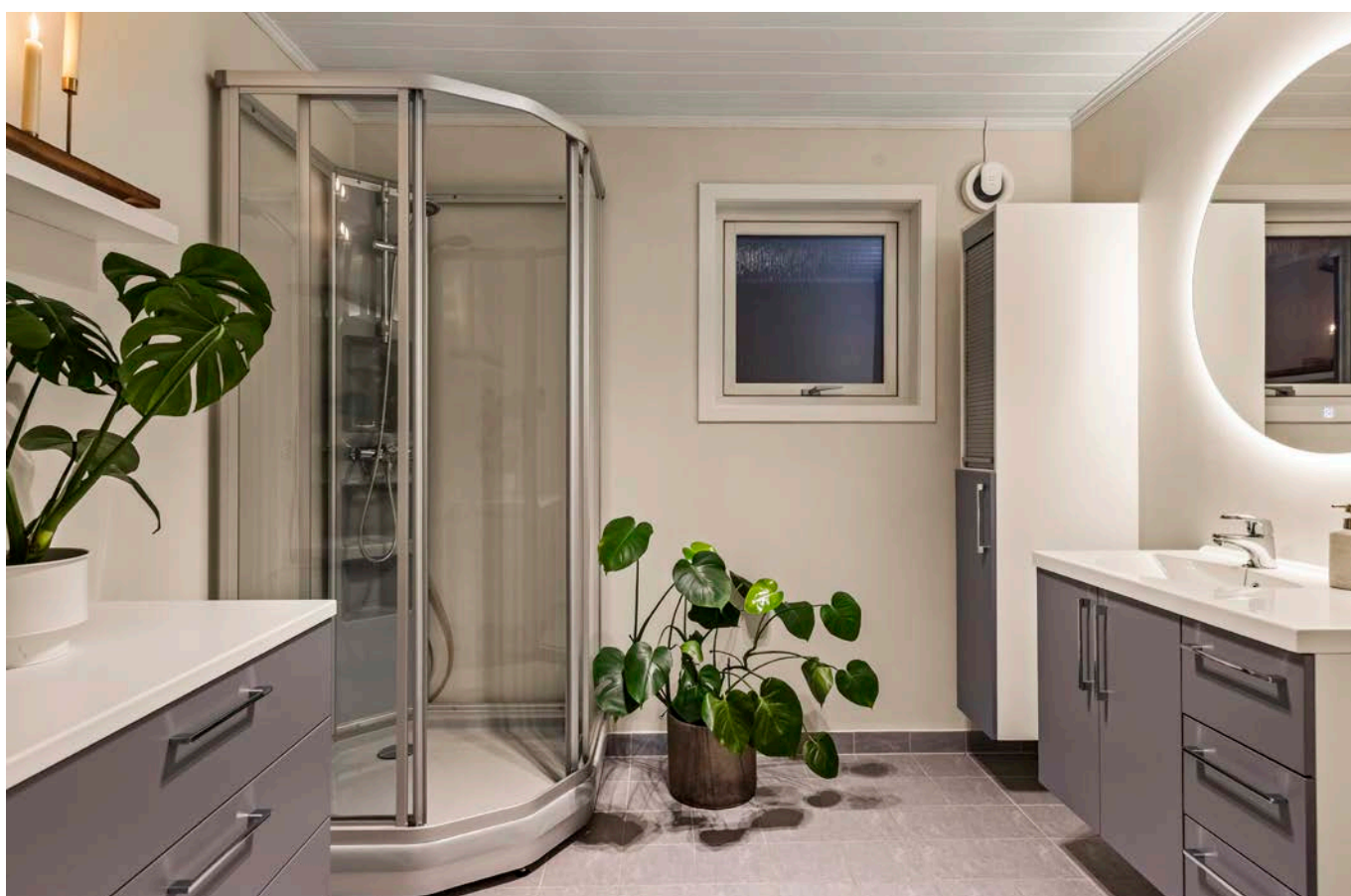




Godt med oppbevaringsplass i både over- og underskap, samt vitrineskap for ekstra eksponering.



En praktisk barløsning ved vinduet gir en hyggelig spiseplass for raske måltider.



Badet i første etasje ble pusset opp i 2010 og har flislagt gulv med gulvvarme for god komfort.



Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer, speil med belysning og et dusjkabinett.



Hovedsoverommet har direkte utgang til terrassen.



Soverommet har nylig oppgraderte overflater og god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Et av de tre soverommene i hovedetasjen, med god plass til seng og oppbevaring.





Boligen har totalt tre soverom i første etasje, alle med nylig oppgraderte overflater.



Praktisk, separat WC-rom i første etasje på ca. 2,4 m², utstyrt med servanttinnredning med bollevask.

Plantegning

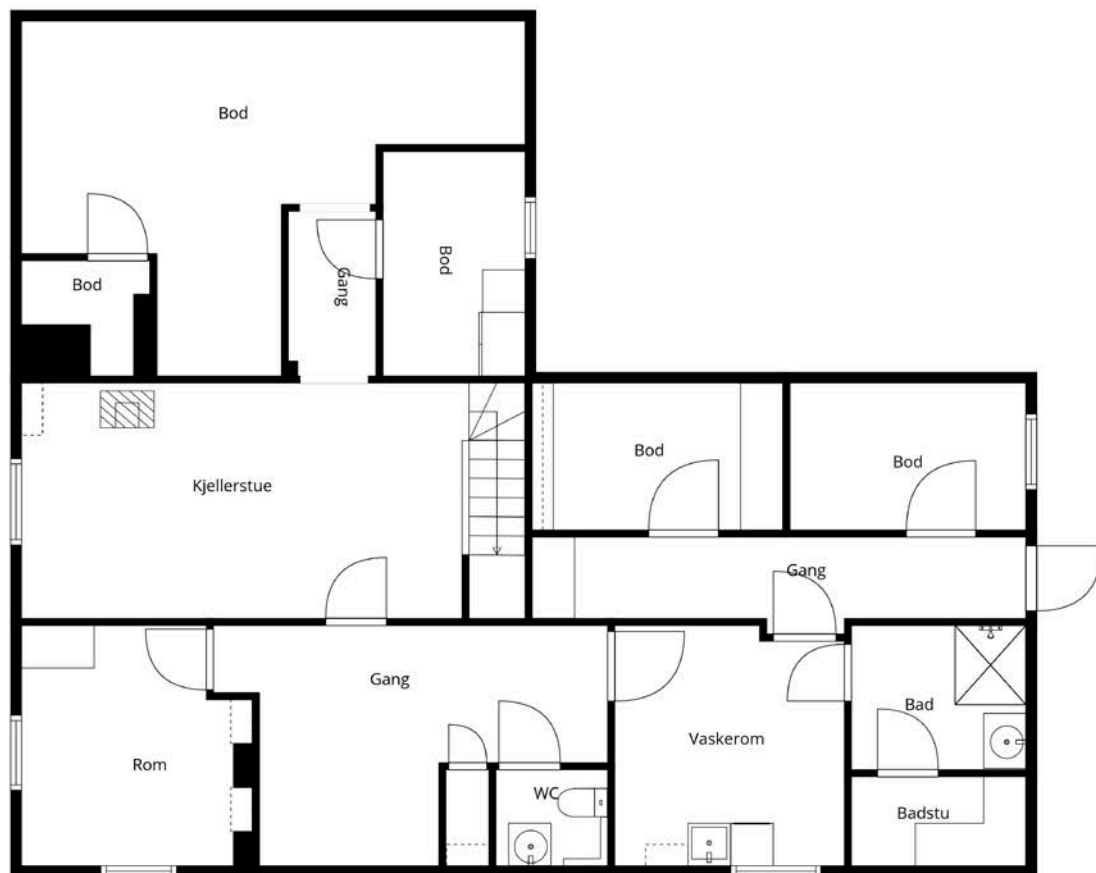


FOTO
et cetera

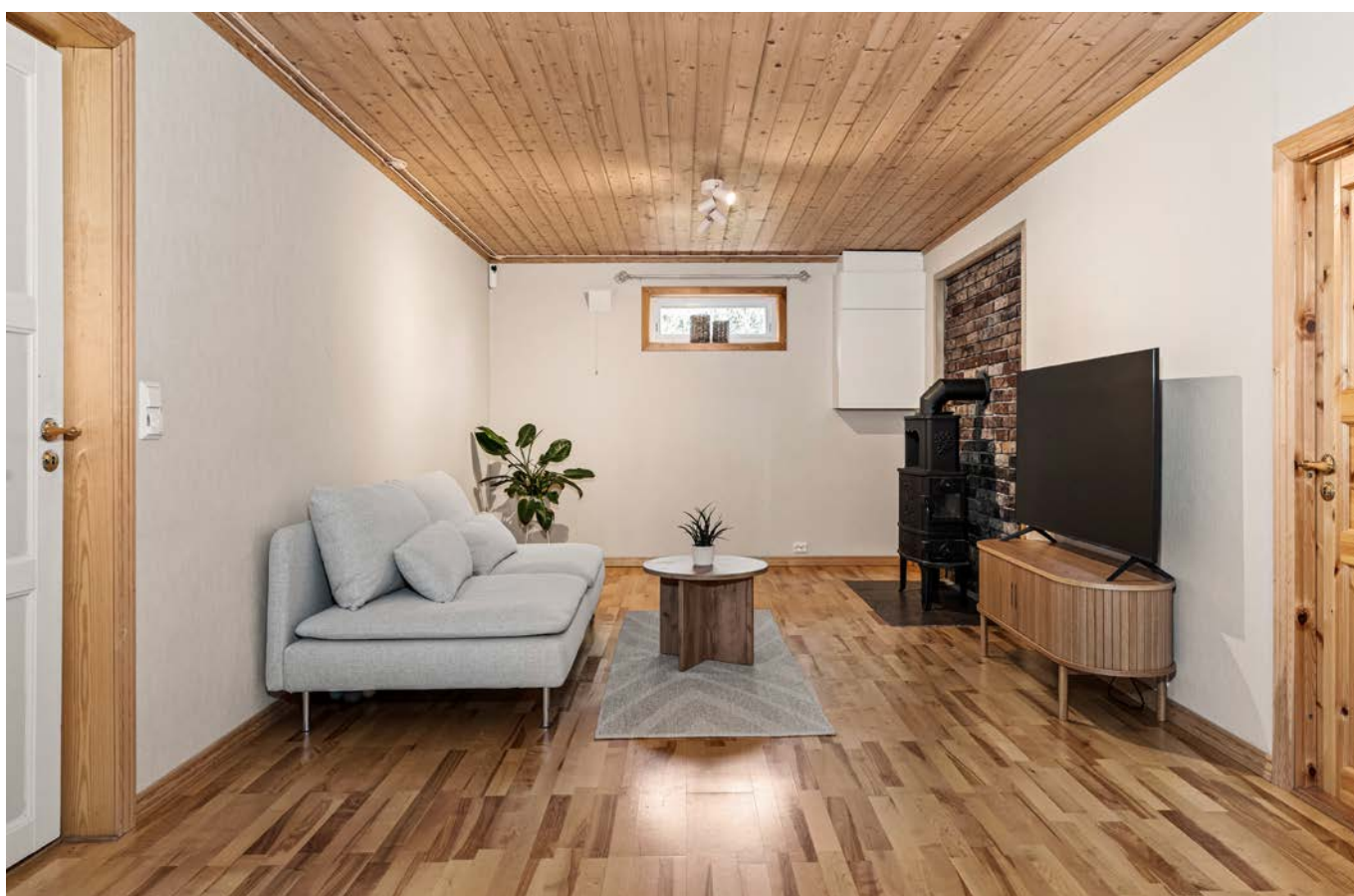
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning. Avvik Kan Forekomme.

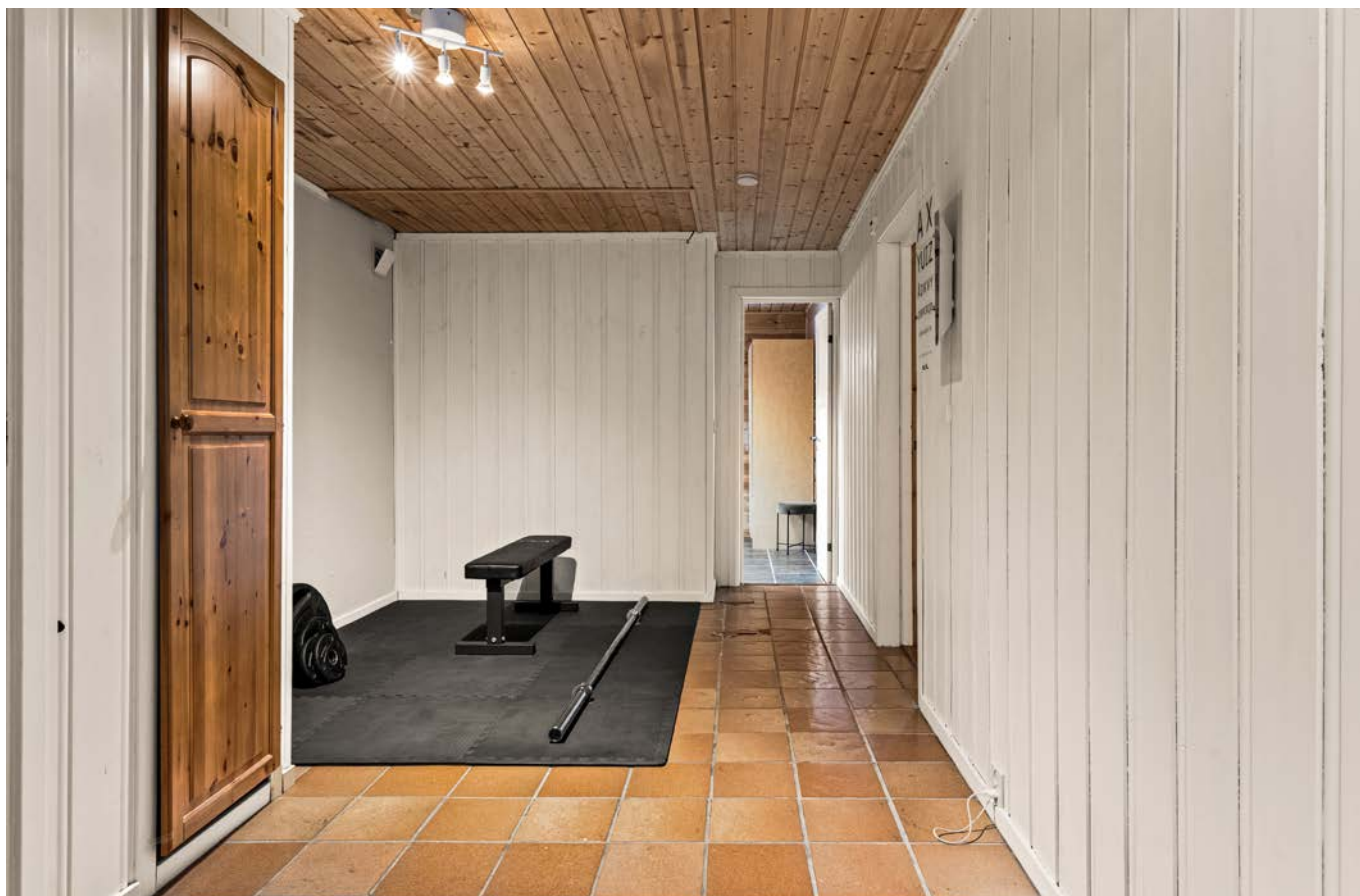


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Innredet rom i kjelleren med ny trapp. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.





Rom i kjelleren som i dag benyttes til trening. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Innredet rom i kjelleren med flislagt gulv og trepanel på veggene. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Stort vaskerom i kjelleren på ca. 11,5 m² med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



Bad i kjelleren fra 1998 med flislagt gulv med gulvvarme, servantinnredning og dusjkabinett.



I tilknytning til badet i kjelleren er det en badstue med elektrisk badstuovn.



Separat WC-rom i kjelleren med vegghegt servant og gulvmontert toalett. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Plantegning



FOTO
etetera

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™

Enebolig med garasje
Asakveien 82
1785 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Stian Blåvarp
Dato: 26/03/2026

Navestadveien 16
Borgenhaugen 1738
92850704
stian@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Ida Madeleine Bergman og Henryk Mathisen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1215 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1985

©mstr.no

3/29

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 19.03.2026

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Ida Madeleine Bergman og Henryk Mathisen

Tilstede under befaringen:

Henryk Mathisen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat rundt boligen med gruset gang- og parkeringsarealer, grus mot grunnmur på flere sider, gressarealer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med grunnmur/yttervegger av leca i underetasje og yttervegger i bindingsverk av tre utvendig kledd med trekledning. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Takkonstruksjon i tre med yttertekkning av takstein. Vinduer med isolerglass i malte karmen fra ulike perioder

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er oppført i 1985 og fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2 som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging på sikt. Det er også registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 3 som innebærer behov for utbedring.

Bygningsmessige avvik er i hovedsak knyttet til slitasje, elde og normal bruk over tid. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde byggets funksjon og tekniske standard. Forholdene er nærmere beskrevet i de enkelte punktene i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på visuell befarings uten destruktive inngrep og skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

ANNET:

OPPVARMING:

- Elektrisk gulvvarme
- Varmepumpe stue 1.etg
- Panelovner
- Vedovner stue 1.etg og kjellerstue

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

1.ETG

Vegger:Slettmalt, våtromstapet, strie og tapet
Tak:Slettmalt, trepanel, tak-ess og mdf panel
Gulv:Fliser, laminat, belegg og tregulv

KJELLER

Vegger:Slettmalt, trepanel, mur og strietapet
Tak:Trepanel
Gulv:Fliser, laminat, belegg og betong

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 7mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Planavvik målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 14mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Målte høydeforskjeller vurderes som normale med hensyn til bygningens alder. Det kan forekomme lokale ujevnheter i betonggulv i kjeller og ved eventuell oppussing kan det være behov for oppretting

GULV:

- Det registreres knirk enkelte steder på tregulv i stue
- Det registreres bom i enkelte fliser på gulv i gang/treningsrom i kjeller, samt noe uferdig finish på fliser hvor trapp tidligere har vært plassert
- Øvrige gulver fremstår med normal slitasje iht. alder
- Store deler av 1.etasje har blitt pusset opp siste året

VEGG/HIMLING:

- Enkelte riss/sprekker på tapet i kjeller
- Vaskerom fremstår med alder og har behov for oppgradering
- Øvrige vegger og himling fremstår med normal slitasje iht. alder
- Store deler av 1.etasje har blitt pusset opp siste året

ANNET:

- Wc rom 1.etasje på ca 2.4 kvm med servantinnredning med bollevask, speil og gulvmontert toalett. Rommet har malt belegg på gulv, strietapet på vegger og tak-ess i himling
- Wc rom kjeller på ca 1.5 kvm med vegghengt servant, speil og gulvmontert toalett. Rommet har belegg på gulv, trepanel på vegg og himling
- Badstu med fliser på gulv og trepanel på vegg og himling. Elektrisk badstuovn og det er etablert luting under ovn, samt på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Bad i 1. etasje pusset opp i 2010
- Enkelte vinduer skiftet fra 2011 og nyere
- Montert utvendig screens og byttet duk på markiser i 2020
- Takfornyning utført i 2021
- Byttet garasjeporter i 2021
- Elbillader montert i 2021
- Varmepumpe montert i 2023
- Store deler av 1. etasje oppgradert i 2025 med nye dører, gulv, vegger og tak
- Ny vedovn montert i kjeller og 1. etasje (årstall ikke opplyst)

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	132	-	-	34
Kjeller	124	-	-	-
SUM BYGNING	256	-	-	-
SUM BRA	256			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	-	39	-	-
SUM BYGNING	39	39	-	-
SUM BRA	39			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1.Etasje
-Vindfang, gang/trapp, wc rom, bad, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom

Kjeller
-Kjellerstue, gang/treningsrom, oppholdsrom, wc rom, vaskerom, bad, badstue, gang og 5 boder

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er ca 2.33-2.40 meter
-Takhøyden i kjeller er ca 1.95-2.32 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Garasje er medregnet i arealberegningen som garasje/uthus da den anses som frittstående selvom taket er bygget mot boligens gavlvegg
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Garasje bygget med tak mot boligens ene gavlvegg på ca. 39 m² oppført med støpt plate på mark og ringmur av lecablokker. Vegger i uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Saltakkkonstruksjon med plassbygde sperrer, undertak av bord/plater og yttertekking med betongtakstein. Garasjen har to elektriske porter med portåpner. Portåpning målt til ca. 2,48 m bredde og ca. 2,11 m høyde. Innvendig høyde fra betonggulv til underkant takstol er ca. 2,40 m. Det er montert el-billader i garasjen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Stian Blåvarp

Takstmann BMTF

26/03/2026

Stian Blåvarp

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Merknader:

-Drenering opplyses å være fra byggeår 1985. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drensavvik kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplst. Manglende topplst kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplst for å sikre korrekt funksjon

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

-Det bemerkes noe avflasset puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, gruset mot grunnmur på fleste steder, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Boligen har kjeller og er dermed mer utsatt for fuktpåvirkning fra terreng. Terreng rundt boligen er relativt flatt og det registreres stedvis manglende fall bort fra grunnmur. Ved utilstrekkelig fall vil overflatevann kunne bli liggende mot konstruksjonen og gi økt fuktbelastning mot grunnmur og vegger mot terreng. Dette kan over tid medføre fuktproblemer i rom som ligger under terreng. Forholdet bør sees i sammenheng med punkt 1.1 Drenering

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra 1985. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindspærre, mengde isolasjon og tilstand på vindspærre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner med denne alder avviker fra dagens krav til isolasjonsmengde og tetthet rundt vinduer og dører, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Varmetap vil kunne oppstå og er ikke unormalt i slike veggkonstruksjoner

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

Merknader:

- Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten synlig luftespalte. Ved manglende lufting kan fukt bli stående i konstruksjonen over tid og øke risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte bak kledning for å sikre nødvendig uttørking av konstruksjonen
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm og lufteventil i fleste vinduer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 1985-2016. Ytterdør fra byggeår 1985. Ståldør til kjeller i utvendig kjellermedgang.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
 - 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:

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
- Tettingliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på eldste vinduer. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
- Tørkesprekker/avflasset maling på innvendige/utvendige trekarm og vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

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

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre og utbygg i stue av sperretak, utvendig teknet med takstein av betong.

- Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå
- Konstruksjonen til utbygg er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

Merknader:

- Grunnet manglende tilkomst til utbygg, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig
- Det er registrert flere hull i fluenett i gesims. Skadet fluenett kan gi tilgang for fugl eller insekter til konstruksjonen. Det er på befaringdagen ikke observert tegn til innvendig påvirkning. Utbedring anbefales for å opprettholde beskyttelsen
- Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som fraviker fra dagens standard til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering/lufting

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

- Undertaket antas å være i fra 1985
- Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Selger opplyser at nedløp og takrenner er byttet i 2010. Pipehatt byttet i 2021

- Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå og tak
- Utbygg har ikke loft da det er skråhimling innvendig, kun kontrollert fra stue innvendig og utvendig via tak

Merknader:

- Det opplyses om at det er utført takfornyning i 2021. Dette forlenger levetiden for tekkingen noe samt det kosmetiske, men forlenger ikke bruks- og levetid for undertaket
- Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
- Ved inspeksjon fra tak registreres det mindre sprekker og avskalling på enkelte takstein. Med bakgrunn i alder er det viktig å opprettholde vedlikehold for å sikre takets funksjon og levetid
- Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket rundt luftehatt, årsak er ukjent, men selger opplyser at det har blitt utført tetting rundt luftehatt utvendig siste året. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
- Det er ikke montert snøfanger på tak i område hvor det kan oppholde seg personer under takflaten. Manglende snøfanger kan medføre risiko for at snø og is raser ned ved temperaturendringer. Det anbefales å vurdere montering av snøfanger for å redusere risiko for personskade. Dette er også nevnt under lovligheter senere i rapporten
- Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
- Undertak og taktekking er fra byggeår, forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket bør planlegges i tiden fremover

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 1. etasje. Loftet er ikke gangbart. Det registreres lufting ved takfot via raftepapp samt ventiler i gavlvegger. Luftingen er ikke gjennomgående ved utbygg.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

Ikke mulig å innrede loft uten å gjøre større tiltak på takkonstruksjon.

Selger opplyser at store deler av isolasjon på loft har blitt løftet og det har blitt rengjort under mot himling i 1.etasje siste året.

Merknader:

-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert. Ved manglende isolasjon kan det oppstå kondens i røret, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning på undertak og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etterisolere avløpsluftingen

-Det observeres fuktmerker på papp over isolasjon rundt avløpsluftingen. Forholdet fremstod tørt på befaringdagen.

Ved kontroll under isolasjonen ble det ikke registrert tegn til fukt eller skader i konstruksjonen

-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har terrasse på ca 34 kvm med utgang fra stue og soverom, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format.

-Selger opplyser om at terrassen ble sist behandlet i 2021. Videre fremtidig vedlikehold må kunne regnes med

Merknader:

- Rekkverkshøyde måles til 0.89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
- Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg
- Terrasegulv fremstår med alder og slitasje, det er sprekker og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
- Rekkverk fremstår med høy alder og værslitasje. Det registreres oppsprekking og slitasje i treverket. Vedlikehold må påregnes og utskifting bør påregnes på sikt

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det opplyses om at badet er fra 2010.

Bad på ca 6.4 kvm med fliser på gulv, våtromstapet på vegg og mdf panel i himling. Badet har servantinnredning med skaper, skuffer og speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

- Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
- Vindu og omramming i våtsonen virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
- Vegger er kledd med våtromstapet. Løsningen fungerer tilfredsstillende slik rommet brukes i dag med dusjkabinett, men ved direkte vannsprut på veggene over tid vil tapetet kunne ta skade og redusere levetiden på overflaten

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall fra dør og vegger mot sluk, fall rundt sluk har ikke tilstrekkelig 1:50 fall 80 cm ut fra senter sluk
- Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør er 14mm. Oppkant på 30mm mot terskel
- Høyde sokkelflis ca 8 cm

Merknader:

- Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
- Det registreres manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg til toalett. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant. Tiltak bør utføres for å etablere tilfredsstillende oppkant og tettesjikt ved gjennomføringen

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt under fliser er ukjent. Selger har fremlagt noe dokumentasjon, men dette beskriver ikke eksakt hva som er utført av tettesjikt.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg på wc rom 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, tegn til mansjett under klemring

Merknader:

- Det mangler tilstrekkelig tetning rundt gjennomføringer. Gjennomføringer bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
- Vegger er utført med malt våtromstapet. Det registreres løs tapet, åpne skjøter og ujevn utførelse i dusjsonen og i veggjørner. Tapetet fremstår ikke fagmessig montert enkelte steder og det registreres rørgjennomføringer uten tilfredsstillende tetting bak dusjkabinett. Utførelsen gir redusert fuktsikring og medfører økt risiko for fuktpåvirkning ved bruk. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader på befaringsdagen. Over halvparten av forventet levetid er forbigått og videre bruk av rommet forutsetter at dusjkabinett benyttes slik at veggene ikke utsettes for direkte vannsprut

7.2 Bad kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

15/29

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 1998.

Bad på ca 3.5 kvm med fliser på gulv og som sokkel, trepanel på vegger og i himling.
Badet har servantinnredning med skap, speil og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

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

Merknader:

- Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader
- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
- Vegger er kledd med trepanel. Med dagens bruk med dusjkabinett fungerer løsningen tilfredsstillende, men ved lekkasje fra installasjoner eller vannpåvirkning på veggene vil konstruksjonen være sårbar og skade kan oppstå over tid

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall fra dør og vegger mot sluk, fall rundt sluk har ikke tilstrekkelig 1:50 fall 80 cm ut fra senter sluk
- Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør er 5mm
- Høyde sokkelflis ca 7 cm

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 1998

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt under fliser er ukjent. Ikke membran på vegger. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

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

-Det var fra tidligere utført hulltaking fra tilstøtende vegg på vaskerom for kontroll av fukt. Ved måling på samme sted ble det ikke målt unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

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

-Plastsluk med vannlås

Merknader:

-Badet er ikke utført som et komplett våtrom. Vegger er kledd med trepanel og det er ikke registrert vanntett sjikt på vegger. For våtrom skal det være vanntett sjikt på gulv og vegger for å sikre konstruksjonen mot fukt. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannpåvirkning. Oppgradering må påregnes for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring

-TG3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt på vegger

-Kostnadsestimat er basert på full oppgradering av våtrom med utskifting av tettesjikt og overflater. Våtrommet har nådd forventet levetid. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen, og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak

7.3 Vaskerom kjeller

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 1985.

Vaskerom på ca 11.5 kvm med belegg på gulv, slett malte vegger med fotlist og trepanel i himling.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereeder og stoppekran med vannmåler. Luftventil i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med slitasje og har oppgraderingsbehov

Merknader:

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbildet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

-Vegger er utført med malte sponplater. Overflatene fremstår med høy alder og det registreres åpne skjøter, sprekker og slitasje. Løsningen er ikke utført som et våtrom og er sårbar for fuktpåvirkning ved lekkasje fra installasjoner.

Overflatene vurderes ikke å gi tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og oppgradering må påregnes for å tåle dagens og videre bruk

-TG3 settes på bakgrunn av alder, slitasje og manglende fuktsikre overflater i våtsone

-Kostnadsestimat er vurdert i punkt 7.3.3 membran

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med fotlist, gulvvarme og sluk i gulv ved vask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles generelt ledefall fra dør og vegger mot sluk, på et punkt måles det motfall fra sluk mot vegg som ikke er ok

-Høydeforskjell topp sluk til topp belegg ved dører er mellom 16-21mm

Merknader:

-Gulv er belagt med eldre belegg fra byggeår. Det registreres sprekker i belegg og manglende oppbrett ved vegger, hvor det er montert fotlister. Det er stedvis målt motfall på gulvet slik at vann ikke ledes mot sluk. Ved manglende oppbrett og utilstrekkelig fall vil lekkasjevann kunne trenge ut i konstruksjonen og påvirke tilstøtende bygningsdeler. Overflaten har høy alder og tilfredsstillende ikke dagens krav til rom med vanninstallasjoner. Oppgradering må påregnes for å tåle dagens og videre bruk

-TG3 settes på bakgrunn av slitt belegg, motfall, manglende oppbrett og høy alder

-Kostnadsestimat er vurdert i punkt 7.3.3 membran

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av belegg på gulv uten oppbrett mot vegger og dører. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

-Det ble ikke utført hulltaking fra vegger med vanninstallasjoner da disse står på betong uten bunnsvill med kontakt mot gulv. Ved fuktmåling i hull mot bad ble det ikke målt unormale verdier ved kontroll av bunnsvill i tilstøtende vegg med trepigger.

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

-Plastsluk uten løs vannlås

Merknader:

-Det er ikke registrert synlig tettesjikt på vegger. Gulvbelegg har skader og er lagt uten oppbrett mot vegg og dører. Tettesjiktet vurderes derfor ikke å ha tilfredsstillende funksjon. Rommet er ikke utført som et komplett våtrom. For rom med vanninstallasjoner skal gulv og vegger ha vanntett sjikt for å beskytte konstruksjonen mot fukt. Utførelsen gir økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra installasjoner. Vaskerommet er fra byggeår og har passert forventet levetid. Oppgradering må påregnes for å tåle dagens og videre bruk

-TG3 settes på bakgrunn av manglende og svekket tettesjikt samt høy alder

-Kostnadsestimat er basert på oppgradering av vaskerom med utskifting av tettesjikt og overflater. Rommet har passert forventet levetid og tilfredsstillende ikke dagens krav. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak

8. Kjøkken

©mstr.no

18/29

8.1 Kjøkken**TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1985

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2001 og type er Marbodal.

Kjøkkenet på ca 12.1 kvm med laminat på gulv, malt tapet på vegg og tak-ess i himling.

Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Det er montert fliser mellom overskap og benkeplate som opplyses og være malt. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

Selger opplyser at hvitevarer er av nyere dato. Komfyr fra 2022 og oppvaskmaskin fra 2023.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

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

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

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

Merknader:

-Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet men anbefales alltid

-Dels sår og merker på innredninger og fronter som kommer av bruk og alder

-Det registreres riss i mykfug overgang benkeplate og vegg

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkkenet er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Deler av kjelleren ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger av slettmalt og trepanel. Trepanel i himling.

Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på bad.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere der det er påforede vegger

Merknader:

- Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, forøvrig ukjent bak påførede vegger
- Det registreres saltutslag på yttervegg i en bod. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
- Påførede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørring mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
- Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist setninger.
- Det er påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

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

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

Merknader:

- Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
- Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder
- Det ble ikke målt unormale høydeforskjeller på gulv i rom hvor det ligger gulv, betonggulv med noe lokale ujevnheter, oppretting av gulver ved innredning av rom bør forventes
- Tilstand på gulver er skrevet mer om under tidligere punkter og merknader andre rom i rapporten

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg bod, det var fra tidligere tatt hull i yttervegg på oppholdsrom ved treningsrom.

Til info:

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

Merknader:

- Ved måling av påføret veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng
- Ved fuktsøk på leca vegger mot terreng ble det registrert noe forhøyede verdier enkelte steder. Forhøyede måleverdier kan ha sammenheng med fukt påvirkning fra omkringliggende masser og forholdet kan sees i sammenheng med punkt 1.1 Drenering. Skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser
- Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påførede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

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

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 1985
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, 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 på vaskerom og er funksjonstestet
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
- Selger har fremlagt faktura av inventar og montering av dette på bad fra 2010. Utført av Bygderørleggern, datert 15.10.2010

Merknader:

- Det anbefales montering av automatisk lekkasjesikring på kjøkken, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet men anbefales alltid
- Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
- Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må påregnes oppgraderinger eller utskiftninger ved fremtidig oppussing av rom med vanninstallasjoner
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS-installasjoner før 2010. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om utførelsen er fagmessig utført

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

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

EIERSKIFTERAPPORT™

194 liter varmtvannsbereder fra Norema, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via fast installasjon og plassert i rom med sluk.

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

-Det er ikke observert tegn til lekkasjer på befaringdagen

Merknader:

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Panasonic, plassert i stue

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

-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon, utført av O. Hansens Eftf As. Datert 24.02.2023

Merknader:

-Det anbefales at det utføres service da dette bør gjøres hvert 2 år

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på bad og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det er ikke etablert tilluft til vaskerom og bad i kjeller. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

-Wc-rom 1.etasje har bare tilluft, men ingen ventil på yttervegg eller vindu. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

22/29

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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 26.06.2011

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1985

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 tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i kjellerstue. Anlegget er delvis åpent/skjult, det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

-Montering av varmepumpe, utført av O. Hansens Eftf. As. Datert 24.02.2023

-Bytte termostat, utført av Riis Elektro. Datert 07.10.2022

-Montering av elbil lader samt ny stikkontakter i garasje, utført av Elisenberg Elektro. Datert 08.11.2021

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 takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 26.06.2011

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer på el-anlegget

Merknader:

-Det registreres åpning rundt bryter på vaskerom hvor veggboкс ikke er tilstrekkelig tildekket. Forholdet vurderes som mangelfull utførelse og utbedring anbefales

-Deler av anlegget til boligen er gammelt/utdatert, det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret

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

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger av garasje og utvidelse av terrasse, datert 12.04.1988

-Det foreligger godkjente tegninger for boligen, datert 15.03.1985. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:

-1.etasje: På original tegning er trapp vist mellom vindfang og kjøkken, ved dagens bruk er trapp flyttet til gang og hvor tidligere trapp var plassert er det i dag garderobe. Videre er det på tegning vist vegg mellom gang og spisestue, denne eksisterer ikke ved dagens bruk og dør til kjøkken er flyttet fra gang til spisestue

-Kjeller: Trapp er flyttet og er ved dagens bruk plassert i kjellerstue. Rom som på tegning er vist som gang og treningsrom er ved dagens bruk tatt i bruk som treningsrom/gang og kjellerstue. Vedbod er innredet og fremstår som oppholdsrom og matbod/klesbod er innredet som wc-rom. Innenfor vaskerom er badstue redusert i størrelse og deler av arealet er tatt i bruk som bad. Det er etablert gangforbindelse og kjellerdør mot det fri fra vaskerom som ikke fremkommer på tegning. Kjellerdør er vist på tegning plassert i motsatt ende av kjeller.

-Nevnte endringer berører omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Det bes ta kontakt med kommunen for eventuell bruksendring

-Kjeller: Flere rom i kjeller er ved dagens bruk innredet som oppholdsrom, men dette samsvarer ikke med fremlagte tegninger og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu med hensyn til størrelse og plassering. Rommene kan derfor ikke anses som godkjente oppholdsrom. Det anbefales avklaring med kommunen

-Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med håndrekk på begge sider

-Det er ikke montert snøfanger på tak i område hvor det kan oppholde seg personer under takflaten. Manglende snøfanger kan medføre risiko for at snø og is raser ned ved temperaturendringer. Det anbefales å vurdere montering av snøfanger for å redusere risiko for personskade

-Rekkverkshøyde måles til 0.89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 26.11.1985. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

-Det foreligger ikke ferdigattest for garasje, men det foreligger melding om innflytting, datert 02.01.1989. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste utførte tiltak bruksenhet, datert 26.01.2026, siste utførte tiltak røykløp, datert 16.05.2024

-Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

-Vedovn i stue observeres og ha sprekk i brannplate

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>-Drenering opplyses å være fra byggeår 1985. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drensavvik kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med</p> <p>-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon</p> <p>-Det er påvist riss/sprekker flere steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner</p> <p>-Det bemerkes noe avflasket puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten</p>
1.3	Terrengforhold
	Boligen har kjeller og er dermed mer utsatt for fuktpåvirkning fra terreng. Terreng rundt boligen er relativt flatt og det registreres stedvis manglende fall bort fra grunnmur. Ved utilstrekkelig fall vil overflatevann kunne bli liggende mot konstruksjonen og gi økt fuktbelastning mot grunnmur og vegger mot terreng. Dette kan over tid medføre fuktproblemer i rom som ligger under terreng. Forholdet bør sees i sammenheng med punkt 1.1 Drenering
2.1	Yttervegger
	<p>-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten synlig luftespalte. Ved manglende lufting kan fukt bli stående i konstruksjonen over tid og øke risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte bak kledning for å sikre nødvendig uttørring av konstruksjonen</p> <p>-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold</p> <p>-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes</p> <p>-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad</p> <p>-Tettingslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på eldste vinduer. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye</p> <p>-Tørkesprekker/avflasket maling på innvendige/utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid</p> <p>-Forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>-Det er registrert flere hull i fluenett i gesims. Skadet fluenett kan gi tilgang for fugl eller insekter til konstruksjonen. Det er på befaringdagen ikke observert tegn til innvendig påvirkning. Utbedring anbefales for å opprettholde beskyttelsen</p> <p>-Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som avviker fra dagens standard til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering/lufting</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>-Det opplyses om at det er utført takfornyning i 2021. Dette forlenger levetiden for tekkingen noe samt det kosmetiske, men forlenger ikke bruks- og levetid for undertaket</p> <p>-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein</p> <p>-Ved inspeksjon fra tak registreres det mindre sprekker og avskalling på enkelte takstein. Med bakgrunn i alder er det viktig å opprettholde vedlikehold for å sikre takets funksjon og levetid</p> <p>-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket rundt luftehatt, årsak er ukjent, men selger opplyser at det har blitt utført tetting rundt luftehatt utvendig siste året. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon</p> <p>-Undertak og taktekking er fra byggeår, forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket bør planlegges i tiden fremover</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert. Ved manglende isolasjon kan det oppstå kondens i røret, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning på undertak og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etterisolere avløpsluftingen</p> <p>-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>-Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørring og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg</p> <p>-Terrassegulv fremstår med alder og slitasje, det er sprekker og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes</p> <p>-Rekkverk fremstår med høy alder og værslitasje. Det registreres oppsprekking og slitasje i treverket. Vedlikehold må påregnes og utskifting bør påregnes på sikt</p>
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	<p>-Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep</p> <p>-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming</p> <p>-Vegger er kledd med våtromstapet. Løsningen fungerer tilfredsstillende slik rommet brukes i dag med dusjkabinett, men ved direkte vannsprut på veggene over tid vil tapetet kunne ta skade og redusere levetiden på overflaten</p>
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	<p>-Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler</p> <p>-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering</p> <p>-Det registreres manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg til toalett. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant. Tiltak bør utføres for å etablere tilfredsstillende oppkant og tettesjikt ved gjennomføringen</p>
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>-Det mangler tilstrekkelig tetning rundt gjennomføringer. Gjennomføringer bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep</p> <p>-Vegger er utført med malt våtromstapet. Det registreres løs tapet, åpne skjøter og ujevn utførelse i dusjsonen og i veggghjørner. Tapetet fremstår ikke fagmessig montert enkelte steder og det registreres rørgjennomføringer uten tilfredsstillende tetting bak dusjkabinett. Utførelsen gir redusert fuktsikring og medfører økt risiko for fuktpåvirkning ved bruk. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader på befaringsdagen. Over halvparten av forventet levetid er forbigått og videre bruk av rommet forutsetter at dusjkabinett benyttes slik at veggene ikke utsettes for direkte vannsprut</p>
7.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	<p>-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader</p> <p>-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger</p> <p>-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbildet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette</p> <p>-Vegger er kledd med trepanel. Med dagens bruk med dusjkabinett fungerer løsningen tilfredsstillende, men ved lekkasje fra installasjoner eller vannpåvirkning på veggene vil konstruksjonen være sårbar og skade kan oppstå over tid</p>
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	<p>-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug</p> <p>-Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler</p> <p>-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>-Dels sår og merker på innredninger og fronter som kommer av bruk og alder</p> <p>-Det registreres riss i mykfug overgang benkeplate og vegg</p> <p>-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold</p>
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	<p>-Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, forøvrig ukjent bak påforede vegger</p> <p>-Det registreres saltutslag på yttervegg i en bod. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.</p> <p>-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid</p>
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	<p>-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilærøppug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside</p> <p>-Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder</p>
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>-Ved fuktsøk på leca vegger mot terreng ble det registrert noe forhøyede verdier enkelte steder. Forhøyede måleverdier kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra omkringliggende masser og forholdet kan sees i sammenheng med punkt 1.1 Drenering. Skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser</p> <p>-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>-Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn</p> <p>-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått</p> <p>-Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må påregnes oppgraderinger eller utskiftninger ved fremtidig oppussing av rom med vanninstallasjoner</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima</p> <p>-Det er ikke etablert tilluft til vaskerom og bad i kjeller. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbildet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette</p> <p>-Wc-rom 1.etasje har bare tilluft, men ingen ventil på yttervegg eller vindu. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt på vegger -Kostnadsestimat er basert på full oppgradering av våtrom med utskifting av tettesjikt og overflater. Våtrommet har nådd forventet levetid. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen, og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	-TG3 settes på bakgrunn av alder, slitasje og manglende fuktsikre overflater i våtsone -Kostnadsestimat er vurdert i punkt 7.3.3 membran
7.3.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	-TG3 settes på bakgrunn av slitt belegg, motfall, manglende oppbrett og høy alder -Kostnadsestimat er vurdert i punkt 7.3.3 membran
7.3.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG3 settes på bakgrunn av manglende og svekket tettesjikt samt høy alder -Kostnadsestimat er basert på oppgradering av vaskerom med utskifting av tettesjikt og overflater. Rommet har passert forventet levetid og tilfredsstillende ikke dagens krav. Endelig omfang kan først avklares ved åpning av konstruksjonen og kostnaden kan øke dersom det avdekkes forhold som krever mer omfattende tiltak
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, 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

Henryk Mathisen

Ida Madeleine Bergman

Boligen

Asakveien 82

1785 Halden

3101-79/42/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 5380260057 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Bygderørleggern, Nordsjø Ide og Design AS, Rolf Andreassen og Sønner AS, Riis elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad 2010. Ref tidligere eier og kvitteringer.

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

♦ **Ja**

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

Det antas at dette ble skiftet ved oppussing av bad. Står ikke spesifisert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Noe fuktinntregning ved eldre vinduer på garasje samt noe i tak er observert.

Det er utbedret tetting rundt luftehatt på huset. Utført av Hellbjerg & Bjerkeli AS.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hellbjerg & Bjerkeli AS

Beskrivelse av arbeidet: Ikke gjort noen utbedringer på garasje da dette fremstår normalt mtp alder. Utbedret luftehatt tak på hus se forrige punkt.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hellbjerg og Bjerkeli AS

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt.

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?

♦ Ja

Mus på loft i 1995 ref tidligere eier. Rettet av tidligere eier.

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

♦ 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: O.Hansens Eftf.as

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Elisenberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter i stue/gang. Montert elbillader 2021.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut diverse lamper. Byttet ut diverse stikk og brytere til nye pga det visuelle.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Diverse endringer av kjeller, gjort av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pusset opp og diverse endringer av kjeller gjort av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rapporter i forbindelse med tidligere salg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Se tidligere punkt.

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

♦ **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: tirsdag 17. mars 2026 09:04
Til: Nina Thorstensen
Emne: Svar: Forespørsel om bekreftelse på siste elektriske tilsyn, Asakveien 82, 79/42/0/0 i Halden kommune. (gjelder saksnummer 5526456)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg 7359992906161980 ble gjennomført 26.6.2011 og ingen pålegg utestående.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

10. mars 2026 kl. 14:16 skrev Nina Thorstensen:

Hei,

Vi har fått i oppdrag å selge Asakveien 82, 79/42/0/0 i Halden kommune, tilhørende Henryk Mathisen eller Ida Madeleine Bergman.

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

Målernr: 7359992906161980

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 42	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	203 Grimsrød
Veiadresse:	Asakveien 82, gatenr 1150	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1785 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Best. grunneiendom	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Bruksnavn:	Asakveien 82	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:	17.07.1981	Skyld:			
Areal:	1 214,8 kvm				
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/79/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/79/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	10.01.2013	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.01.2013	Berørt	3101/79/10	0,0
			Berørt	3101/79/40	0,0
			Berørt	3101/79/42	0,0
Sammenslåing	Forretning:	21.10.1983	Avgiver	0101/79/43	-659,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/79/42	659,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.07.1981	Avgiver	3101/79/10	-1 215,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/79/42	1 215,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Asakveien 82	H0101	Bolig	235,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.04.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	30.04.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6185088			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			97,0		97,0				
H01	1		138,0		138,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Asakveien 82	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.04.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1988
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.01.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6196063			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				

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

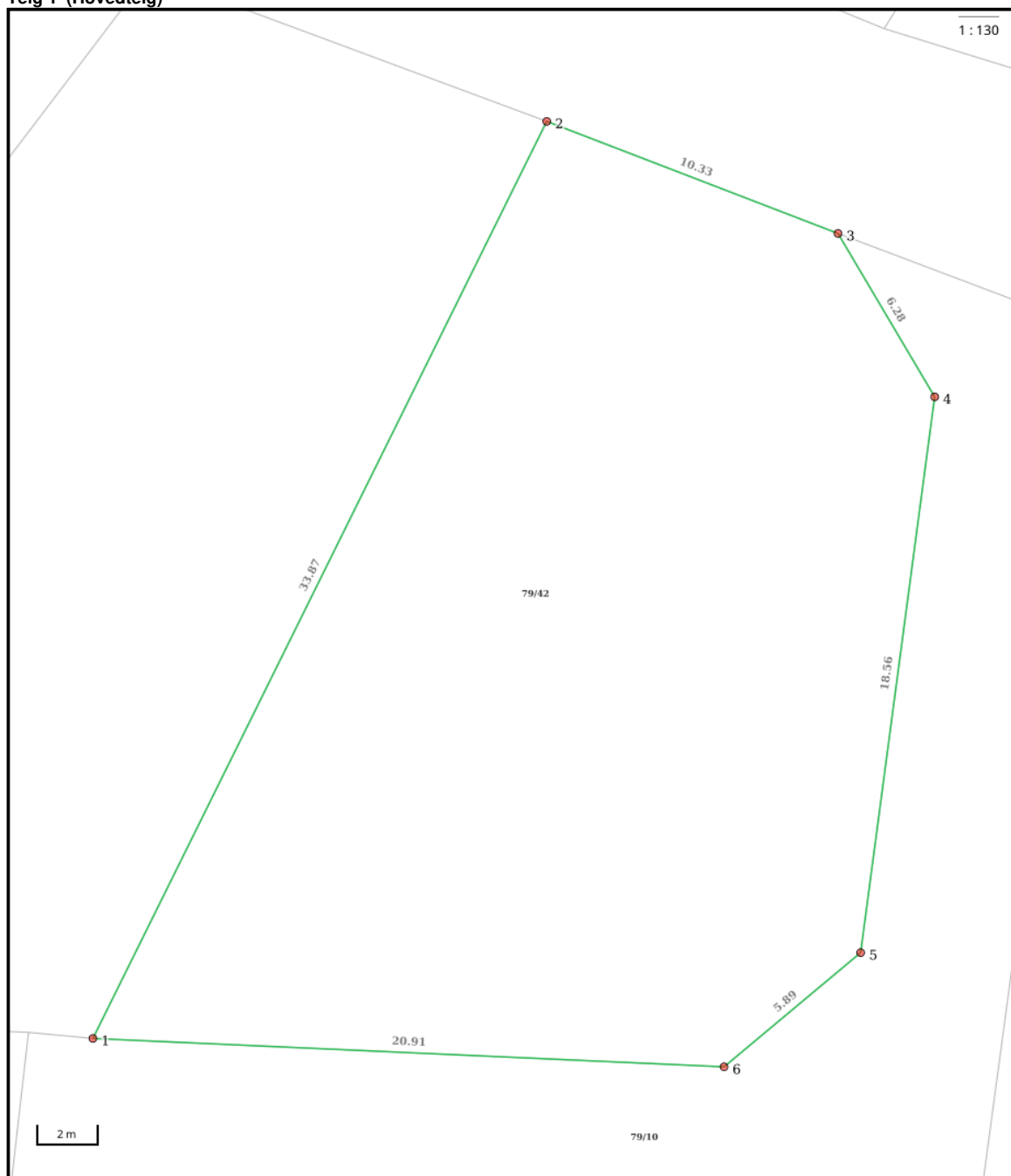
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

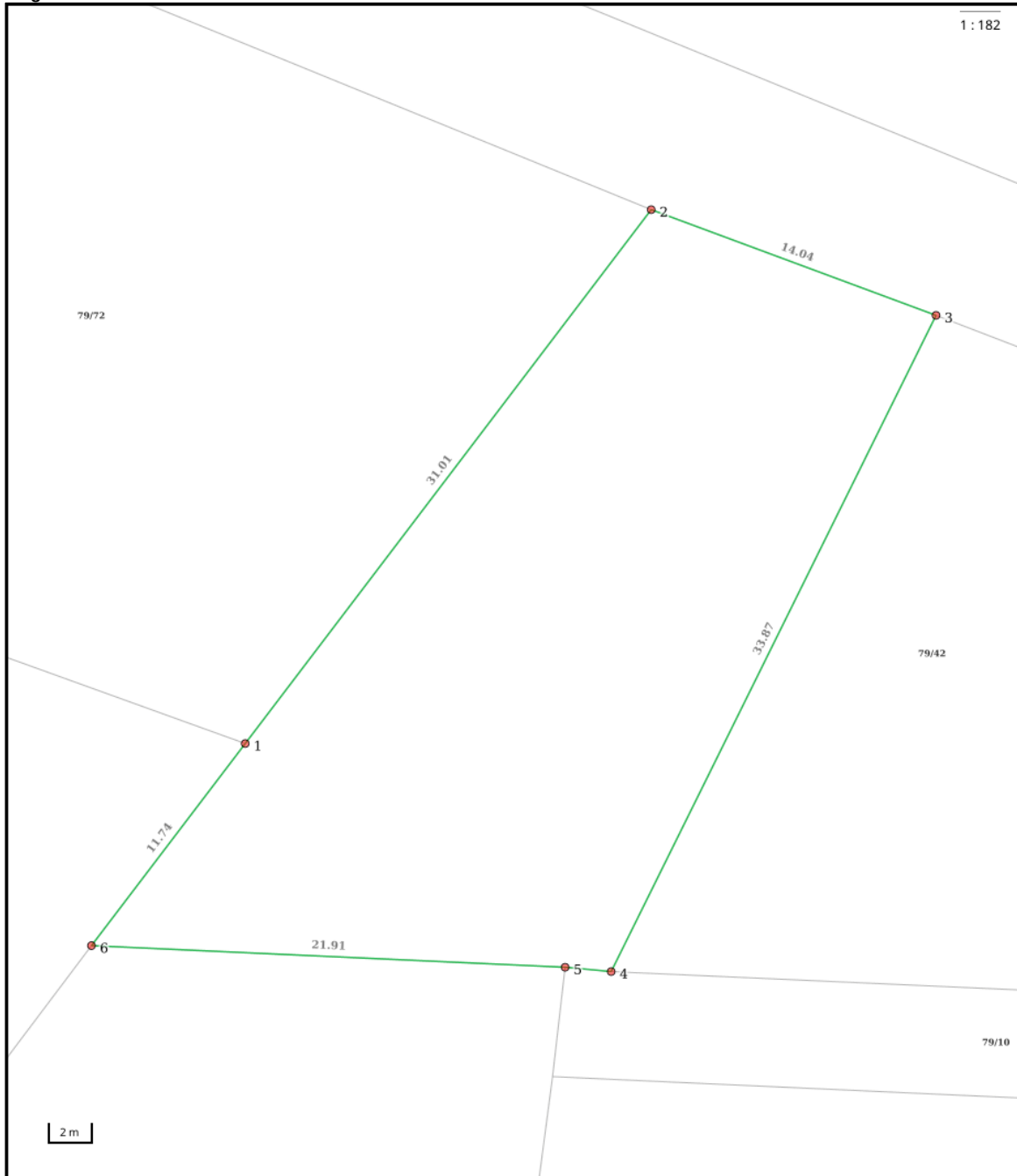
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 555,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 800,40	638 473,19	33,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 558 831,98	638 485,42	10,33m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 558 829,15	638 495,35	6,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 558 824,05	638 499,02	18,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 558 805,51	638 498,24	5,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 558 801,34	638 494,08	20,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



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:** 659,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 809,39	638 455,40	31,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 558 835,66	638 471,87	14,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 558 831,98	638 485,42	33,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 558 800,40	638 473,19	2,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 558 800,41	638 471,05	21,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 558 799,44	638 449,16	11,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽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: 10.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237749910	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6185088	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Asakveien 82, 1785 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjellerstue	Vedkamin	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø
1/etg. stue	Vedovn	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.01.2026	Tilsyn	16.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237749910

BruksenhetId	237763330	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer 6196063

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Asakveien 82, 1785 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237763330.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakveien 82, 1785 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18042488	354	31.12.2025	Stipulert forbruk	35

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakveien 82, 1785 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 091,64 kr
Eiendomsskatt	7 807,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	4 841,79 kr
Sum	21 695,67 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunddel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	25%	17.5 m3	29.18	1/1	0 %	510,56 kr	510,56 kr
Innbet. forskudd vann	25%	-17.5 m3	29.18	1/1	0 %	-510,56 kr	-510,55 kr
Fjorårets avløpsmengde	25%	17.5 m3	47.53	1/1	0 %	831,69 kr	831,69 kr
Innbet. forskudd avløp	25%	-17.5 m3	47.53	1/1	0 %	-831,69 kr	-831,70 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets vannforbruk	15%	17.5 m3	26.84	1/1	0 %	469,72 kr	469,72 kr
A kto vann innev. år	15%	35 m3	24.81	1/1	0 %	868,19 kr	217,05 kr
Innbet. forskudd vann	15%	-17.5 m3	26.84	1/1	0 %	-469,72 kr	-469,71 kr
Fjorårets avløpsmengde	15%	17.5 m3	43.72	1/1	0 %	765,15 kr	765,15 kr
A kto avløp innev. år	15%	35 m3	39.50	1/1	0 %	1 382,59 kr	345,64 kr
Innbet. forskudd avløp	15%	-17.5 m3	43.72	1/1	0 %	-765,15 kr	-765,16 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
					Sum	13 016,78 kr	3 254,20 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 10.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakveien 82, 1785 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 1 215 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30



Kommuneplanens arealdel

2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)
med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)
og 4.3.2024 kommunal- og distriktsdepartementet

INNHOLD

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner	
1.1 Formål.....	4
1.2 Definisjoner.....	4
Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav	
2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel.....	5
2.2 Krav om reguleringsplan.....	6
2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.....	8
2.4 Rekkefølgekrav	11
Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler	
3.1 Utbyggingsavtaler.....	12
Kap. 4 Utearealer	
4.1 Minste uteoppholdsarealer.....	13
4.2 Parkering.....	14
Kap. 5 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 friluftsmål (LNF).....	33
9.5 LNF-Spreid bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF).....	35
9.6 LNF-Spreid næringsbebyggelse (LSN).....	36
9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	37

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

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

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

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

§ 1.2 Definisjoner

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

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak gjelder:

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

5

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

1. Større bygge- og 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 fortetting med 4 eller flere nye boenheter.
6. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 4 eller flere nye boenheter.
7. Fortetting i kulturhistorisk viktige områder, jf. også kap. 5.
8. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) og opprettelse av ny eiendom i bestemmelsesområdene B100-B219².

Fritidsbebyggelse

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

¹ Jf. plan- og bygningsloven § 12-1, 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 Brødløs
- Infrastruktur Vaterland-Risum
- Grønland
- Jernbanetomta
- Sørfilteit/Isebakke

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapsensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

Skredikkerhet, 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 sjekklister for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 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 Veiledningsmaterieill og kompetanse

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

Nyttige linker:

- [Veiledningssiden plan](#)

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

a) Etablering av nye boligområder skal ta hensyn til skolekapasiteten i skolekretsen området tilhører.

b) Områdene som er angitt i tabellen nedenfor skal utbygges i følgende rekkefølge og med hovedsakelig følgende bygningstyper:

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

De enkelte feltene skal bygges ut i den rekkefølge som framgår av periodiseringen.

Strupe (B17 og B18) skal detaljreguleres basert på en områdeplan, og utbygging skal skje trinnsvis. Hovedvegsystem/adkomstveger for området skal forsøkes løses i en områdeplan. Områderegulering iverksettes snarest.

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

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

3.2.4 Kostnadsfordeling

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

3.2.5 Sosial boligutbygging

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

KAP. 4 UTEAREALER

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

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

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

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

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

13

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

Definisjoner:

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

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

Det stilles krav til 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 wettes 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
	Næring	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
	Industri/lager	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	Boligbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
	Pr. båt plass		Maks. 0,5	

15

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

16

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Områdene med verdifulle kulturmiljøer, avmerket som hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (P1-#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 tillates, under forutsetning av at bebyggelsen tilpasses miljøet.
- Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.
- Ved oppføring av nye bygninger etter brann skal plassering og utforming (bygningstypologi, volum, materialbruk mv.) samsvare med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk, jf. første ledd.

Retningslinjer til kap. 5:

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

17

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

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

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMEFUNKSikkerhet

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

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

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

Retningslinjer:

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

18

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

6.4.3 Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan og byggesak. Demping av trafikkestøy skal primært gjennomføres nær støykilden. Ved større utbyggingsprosjekter skal 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 nær kilden.

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

Retningslinjer:

Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær. Store karakteristiske trær som bør bevares er spesielt treslagene eik, aln, 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 kjerneområder og bufferzoner.

21

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

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

I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

22

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

Arealkartet viser inntegnet byggegrense mot sjø og vassdrag. For områder langs Halden-vassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget med tilhørende nedbøstelt 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:
 - o Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokaliserings på eiendommen.
 - o Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
 - o Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verneede vassdrag.
 - o Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
 - o Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbyggingen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.
- d) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnetninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
- e) Langs sjø og vassdrag kan det gjennomføres tiltak som legger til rette for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og ved badeplasser.

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

- a) Det kan ikke gjennomføres tiltak som fører til at det etableres nye boenheter/bruksenheter.
- b) Alle byggetiltak må vurderes i forhold til bygningens eksponering og beliggenhet.
- c) Utvidelser av eksisterende bygginger bør ikke gjennomføres mot sjøffront.
- d) Det må ikke foretas 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 sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås.
- g) Ny bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.
- h) Opparbeidet frittliggende uteplass eller plattform, samt svømmebasseng tillates ikke.
- i) Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturområde 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 naboerbebyggelse. Steilig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- j) Allmennhetens tilgang til sjø- og strandområdene må sikres.

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

- a) Ved fortetting og utbygging er tillatt grad av utnyttning på boligeiendommer %-BYA=35 %.
- b) Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) På tomter bebygd med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 m² BRA og maks. 50 m² BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter og 3 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
- d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.
- e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av 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 kapittelet gjelder for fritidsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig fritidsbebyggelse.

- a) Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenheter per eiendom.
- b) Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m². Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m² BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, anneks og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens 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 anneks. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
- d) Takterrasse tillates ikke.
- e) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b). Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.

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

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 nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn
 - Mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst
 - Andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst, under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres
- h) Høy kvalitet med hensyn til materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
- i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom det er gjort tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinntresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.
- j) Fritidsbebyggelse skal ikke oppføres i terreng brattere enn 1-4.

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

- k) Maksimalt tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom er 90 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/miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensete masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

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

28

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

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

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

- a) Saugbrugs nord-øst (BNG)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, friluftssinteresser og tilgrensede boligområder utredes og vurderes.

- b) Lundestadveien 4 – Del av gnr./bnr. 4/1 og 4/159 - (BN36, G83)

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.

I reguleringsplanen må behovet for eventuell utvidelse av offentlig vei sikres i plankart og bestemmelser.

Ved eventuelle søknader om dispensasjon må hensynet til mulig behov for utvidelse av offentlig vei sikres.

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

Retningslinjene i dette avsnitt gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Kunstgressbaner skal planlegges slik at drift og etterfylling av granulater skjer på en miljømessig forsvarlig måte som ikke medfører spredning av granulater til omgivelsene. Anleggelse av nye baner som baserer seg på bruk av gummi granulater bør ikke tillates.

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

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 tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser.
- Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

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

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

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

33

9.4.2.2 Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse

- For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.
- Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 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 størrørelse 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/ buffersoner på min. 15 meter mot dyrket mark.

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

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

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

9.5.3 Felles bestemmelser

- a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 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

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

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

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

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

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

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

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

§ 9.6.1 LNF-spredd næringsbebyggelse

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

36

4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 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 Ferdseil (6100)

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

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

Retningslinjer:

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

37

9.7.1.2 Småbåthavn (6230)

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebygger og naust.

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

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

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støvgrensener i henhold til tabell 2 i T-1442/2021 skal legges til grunn.

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

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

Flytebygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

9.7.1.3 Drikkevann (6500)

I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

38

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)

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

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

Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:

- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:

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

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

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

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:

- Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken
- Q_{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 turstignett, adkomst til markområder, strandområder mv.

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

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

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

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

Brødløs

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

Retningslinjer:

Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidigrettet 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 skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke. Spesifisert definisjon på skilt framgår av vedlegg 3.

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Refleksjer og blending skal unngås. Ved flere skilt på samme bygning skal det benyttes samme type lyskilde.

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur- og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

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

11.2.6 Krav til skiltplan

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

11.2.7 Transportmidelskilt

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

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

11.3.1 Virksomhetsskilt

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

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foliering på vindusflater. Føljen kan ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

11.3.2 Reklameskilt

Det er ikke tillatt med reklameskilt på fasade, tak eller markiser. Det er heller ikke tillatt med reklame som uthengskilt eller 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 utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål

VEDLEGG 1a og 1b

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

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Måstadv	G-122	21.10.1977
Et areal av Augustaborg	G-124	10.02.1967
Sommerro	G-168	11.10.1978
Solli	G-180	29.10.1979
Eklund	G-181	29.10.1979
Del av Folkvang	G-189	26.03.1980
Del av gnr.165 bnr.25, Øberg II	G-229	16.12.1983
Bekkensten	G-258	04.03.1986
Nordre karrestad	G-266	20.02.1986
Del av Leiret, Nybo	G-267	06.05.1986
Bittebo, 60/176	G-268	02.09.1986
Felt E, Stenrød vest	G-269	28.04.1986
Felt M, Stenrød vest	G-273	02.09.1986
Busterudkleiva 56, gnr 141 bnr 90	G-287	27.10.1987
Byggeselsplan for Stangeløkka	G-290	14.11.1988
Viks Risum	G-291	28.04.1987
Del av Risum skog / Slavetkirkgården	G-294	24.11.1987
Del av gnr.165 bnr.25 – Øberg	G-299	09.03.1976
Lilja	G-303	18.02.1988
Stenrød nord III	G-309	22.06.1988
Del av Flateby industriområde	G-312A	20.06.2002
Lilja / Tossehullet	G-319	09.03.1989
Harekas	G-321	09.03.1989
Strupe Idrettsanlegg	G-325	28.09.1989
Bjørklund II	G-343	14.02.1991
Bergheim	G-348	16.06.1994
Fredriksten golfpark	G-349	19.12.2002
Schulzedalen nord	G-351	08.09.1994
Nærridsrød nord	G-352	28.06.2000
Elgfossen, Enningdalen	G-353	09.03.1995
Buerskogen camping	G-354	09.03.1995
Del av Eklund	G-360	11.10.1996
Hyttefelt Sponvika	G-362	14.11.1995
Løvas boligområde	G-366	16.06.1994
Børnhøyden	G-372	01.03.2007
Fagerholt	G-378	25.03.1999
Brattøya	G-383	02.03.2000
Gang-og sykkel vei langs BRÅvn.	G-387	22.11.2001
Grimsrødthøgda, Fv 921, gang, og sykkel vei	G-389	06.03.2002
Rødsveien-Nimi RollAnkers vei Rv.104-fortau	G-390	30.05.2002
Halden fengsel	G-391	27.02.2003

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
Busterudkleiva 54	G-590	29.09.2005
Stenrød øst 2	G-591	15.12.2005
Skansen boligområde	G-594	23.11.2006
Asakåsen	G-596	23.11.2006
Flatebåsen	G-598	15.06.2006
Del av Lilja / Tossehullet	G-601	15.12.2005
Fuglesangen boligfelt	G-602	14.02.2008
Brekkerød II	G-603	15.04.2008
Grimsrødthøgda boligfelt	G-605	23.11.2006
Svalerødskilen	G-606	23.11.2006
Brekkerød / Strupe boligområde	G-607	14.02.2008
Sofienberg, Ystehede	G-609	19.10.2006
Aspedammen nord	G-610	09.04.2006
Hovsfjellet	G-613	29.09.2005
Fagerholt II	G-615	17.03.2005
Byggeselsplan 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
Eskevik, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4, 9, 11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløp torg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukkverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for Ulvehollet.	G-697	10.12.2015
Detaljregulering for Rv.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate	G-698	10.12.2020
Svinesundsparken nord	G-701	08.09.2016
Detaljregulering for Idd Kirke	G-705	14.02.2019
Orødnv 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Kongelund - Detaljregulering	G-709	12.05.2022
Detaljregulering for Bergeheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødababene	G-713	10.12.2020

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

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

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

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

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

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

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

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

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

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

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

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

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

Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning

Formålet omfatter uttak av mineraliske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Med uttakene følger i alminnelighet også behov for veier og fyllinger, og deponi av rene masser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen.

Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfanlegg, motorsportanlegg, skytebane, samt andre idrettsanlegg. Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rullestiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningsentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornyelsespark eller tempapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av robu, kommersielt leirsted med mer.

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund

Formålet grav- og urnelund omfatter krematorium og nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrengingrep, slik som godsterminal, godsleger, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre feilesbygget uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (båtopleg på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrengingrep.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn

Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn

Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasé for infrastruktur

Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønsteret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

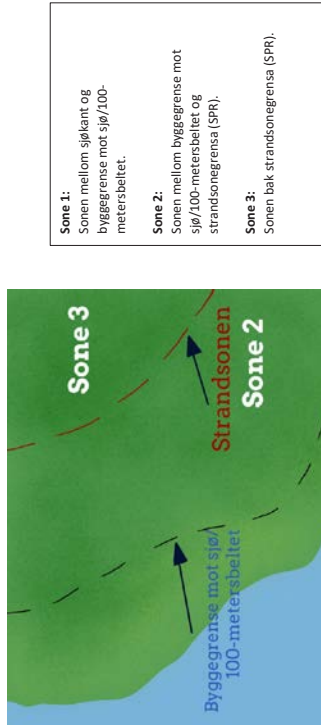
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- **Belyst skilt (direkte belyst skilt):** skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet
- **Fasadeskilt:** skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning
- **Frest skilt (konturskåret skilt):** skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate
- **Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem:** skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast
- **Henvisningsskilt:** skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende
- **Indirekte belyst skilt:** lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggene bak skiltet (koronaeffekt)
- **Lys-skilt:** skilt der lyskilden er integrert i skiltet
- **Løst-og-reklame:** lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg
- **Malt skilt:** skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg
- **Markise-skilt:** markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame
- **Nedhengsskilt:** skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende
- **Orienterings-skilt:** skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning
- **Piktogram:** grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé
- **Plateskilt:** tett plate/kasse/spøyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap
- **Reklameskilt:** skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)
- **Takskilt:** skilt montert på/over takgesims
- **Uthengsskilt:** skilt montert ut fra fasaden
- **Vindusdekor:** sevklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu
- **Virksomhetsskilt:** innretning som annonserer stedlig virksomhet
- **Skiltplan:** beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning
- **Temporære skilt:** flagg, banner, duk og seil
- **Transportmiddeleskilt:** skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



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:

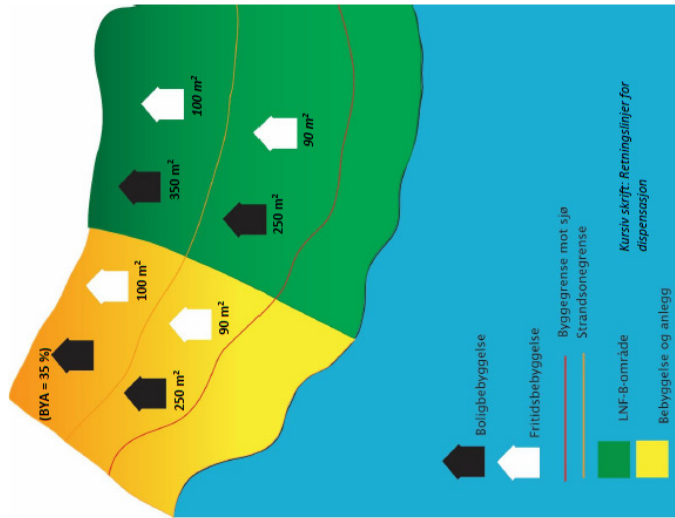
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 3
	Innenfor byggegrense mot sjø	Mellom bygge- og strandsonegrense	Utenfor strandsonen	Utenfor strandsonen
TEMA BESTEMMELSE/RETN.LINJE	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL			
	FRITIDSBOLIG § 8.2.3	LN-SPRETT & BEBYGGELSE OG ANLEGG BOLIG § 9.1.1 § 9.4.2.2	LN-SPRETT & BEBYGGELSE OG ANLEGG BOLIG § 9.1.2 § 9.4.2.3	FRITIDSBOLIG § 9.5.3 § 9.4.2.3
Samlet maks. BRA (m²) pr eiendom	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE			
	80	250	90	100
Uthus maks. ant. BRA (m²)	15	50 pr stk	15	15
Møneh./gesimshøyde (m)	5,5	5,5	5,5	6/5
Møneh. uthus maks. (m)	3	5	3	9
Pulttak/flatt tak (m)	4	4	4	14
Fasadelenge maks. (m)	12	14	14	14
% BYA		35 %	35 %	35 %
Terrasse, platting (m²)			40	

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådgighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivarettatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detalplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen

I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «er tillatt» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.



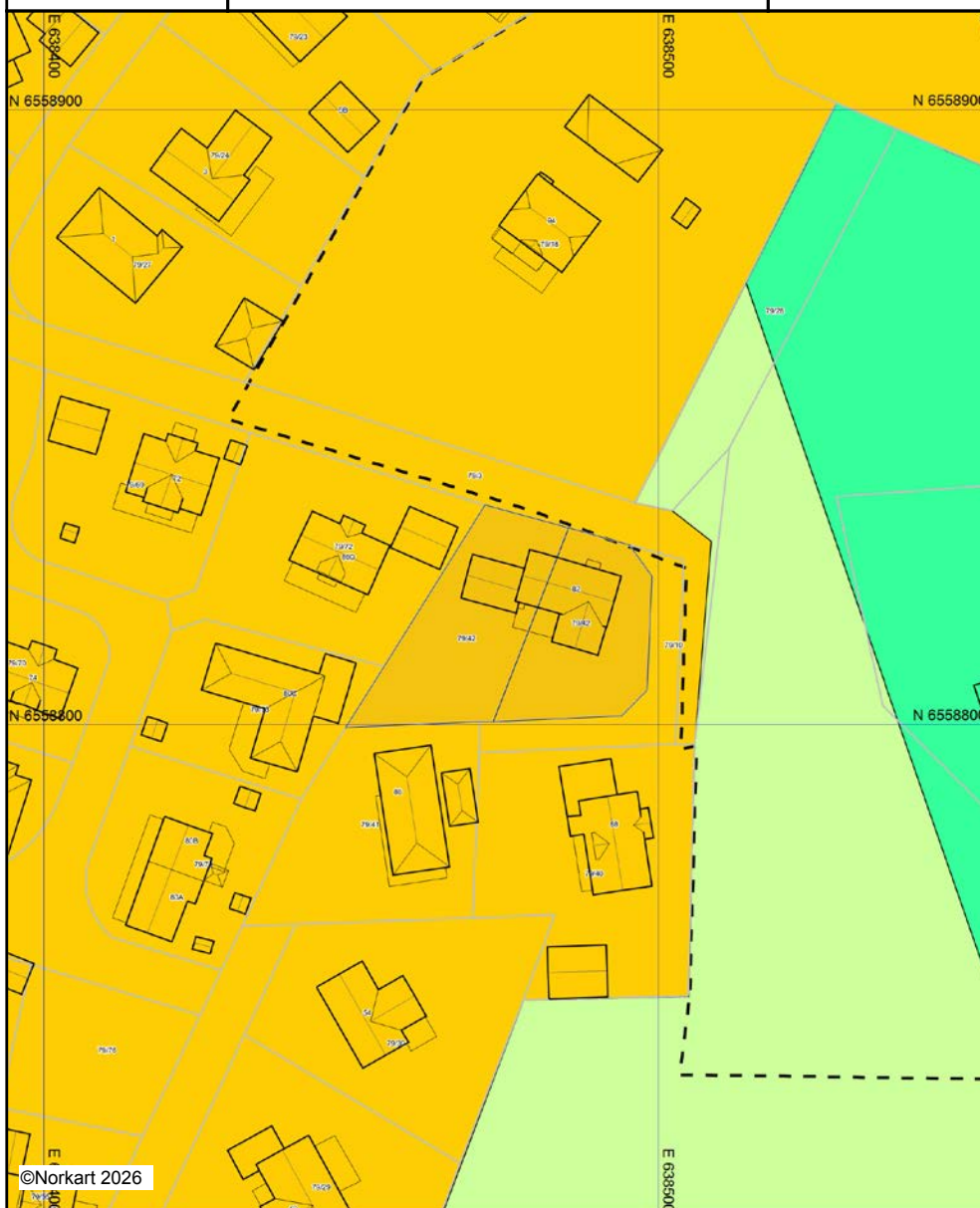
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/42
Adresse: Asakveien 82
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

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



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/42
Adresse: Asakveien 82
Utskriftsdato: 10.03.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

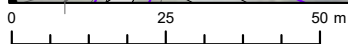
-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Låvebru

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



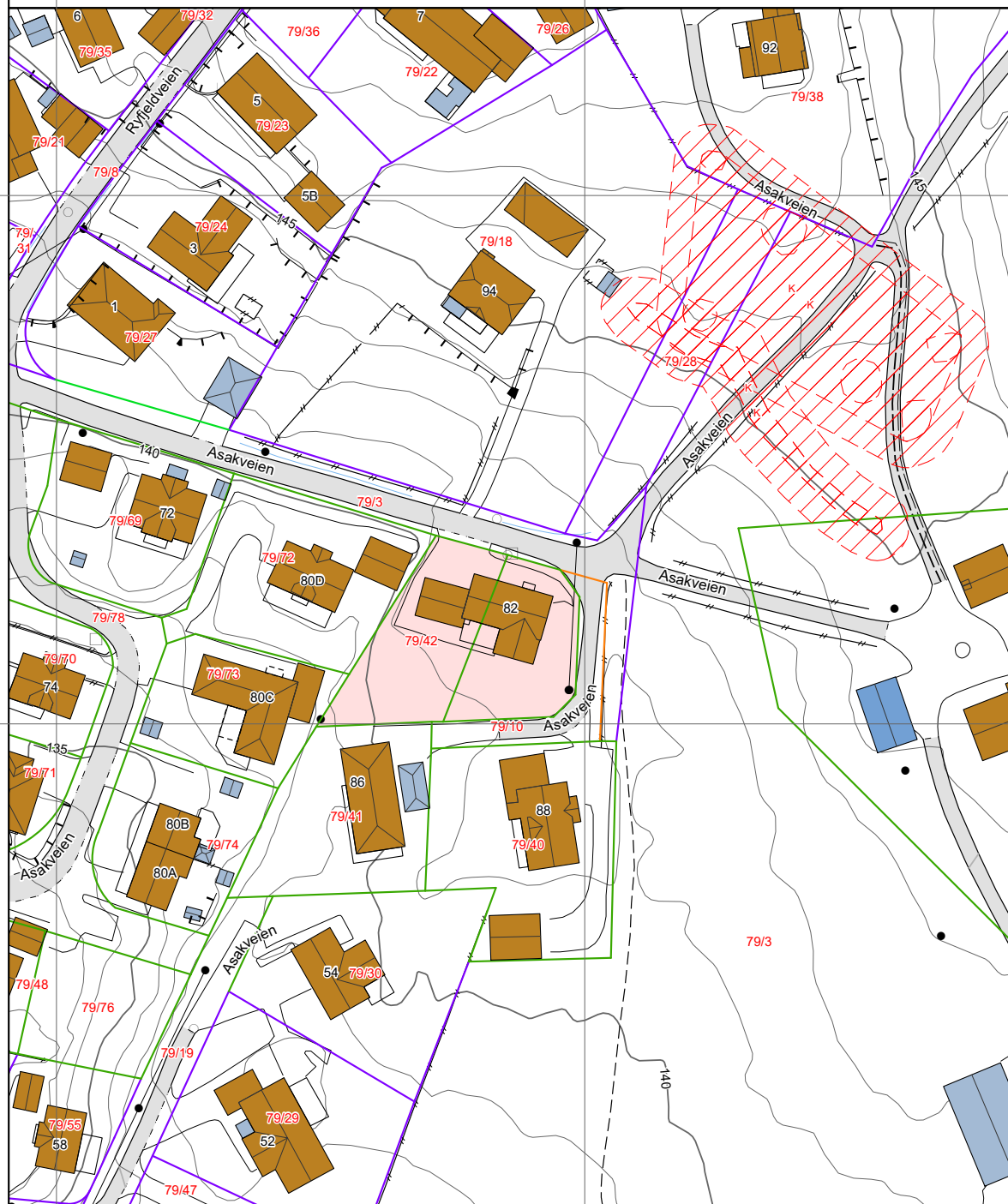
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



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








Eiendomsgrenser

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













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

Tegnforklaring







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


















Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

Kommune: Halden

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 79/42/0/0

Adresse: Asakveien 82, 1785 HALDEN



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10/03/2026



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

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Asakveien 82		79/42		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	15/2-85	15/3-85	98-B/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Mona og Jon Andreassen		Asakveien 82 1750 Halden		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Jan A. Andersen		Laxegt. 1 1750 Halden		81180
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jan A. Andersen				

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- 1: WC må luftes over tak.
- 2: Isolasjon på loft gås over pga. dårlig lufting ved raft.
- 3: Lufting av kloakk er ikke ført opp over tak.
- 4: Ved kjellertrapp mangler en vegg, og håndlist som skal festes på den. Rekkverket er ikke festet godt nok.
- 5: Vaskerommet er ikke ferdig. Vifte i ventilåpningen er ikke montert.
- 6: De ferdige rommene i kjelleren og trapperommet skilles fra resten av kjelleren med dører.
- 7: Kjellervinduene må pusses inn, etter at det er meislet bort under vinduer slik at det kan pusses med dryppnese og fall.
- 8: Utvendig kjellertrapp er ikke utført. Det må settes opp rekkverk rundt trappenedgangen.

9: Det må planeres med fall fra yttervegg.
Arbeidet må være utført innen:

Pkt. 1-8: 1/1-86 Pkt 9: 1/5-86

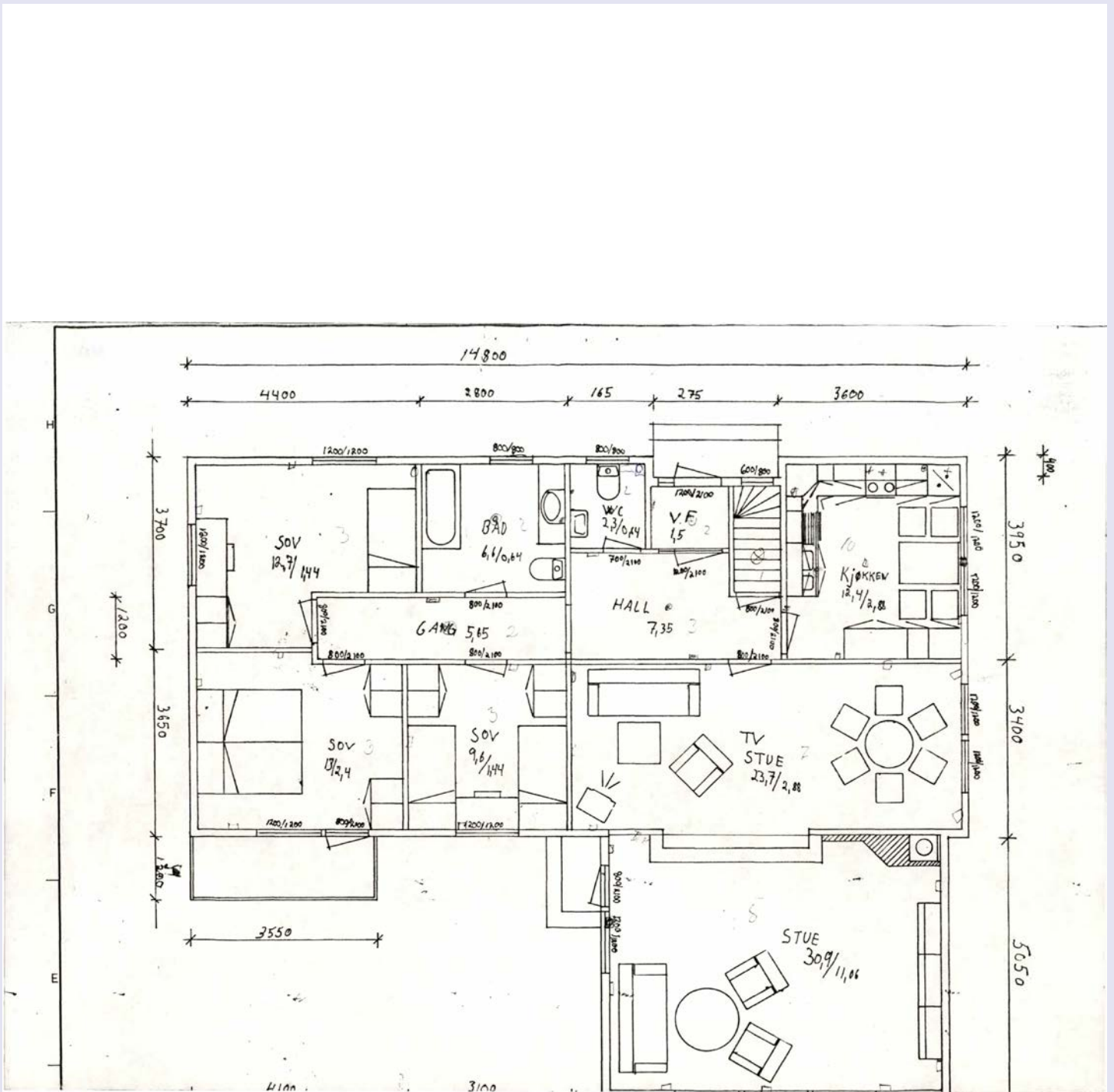
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

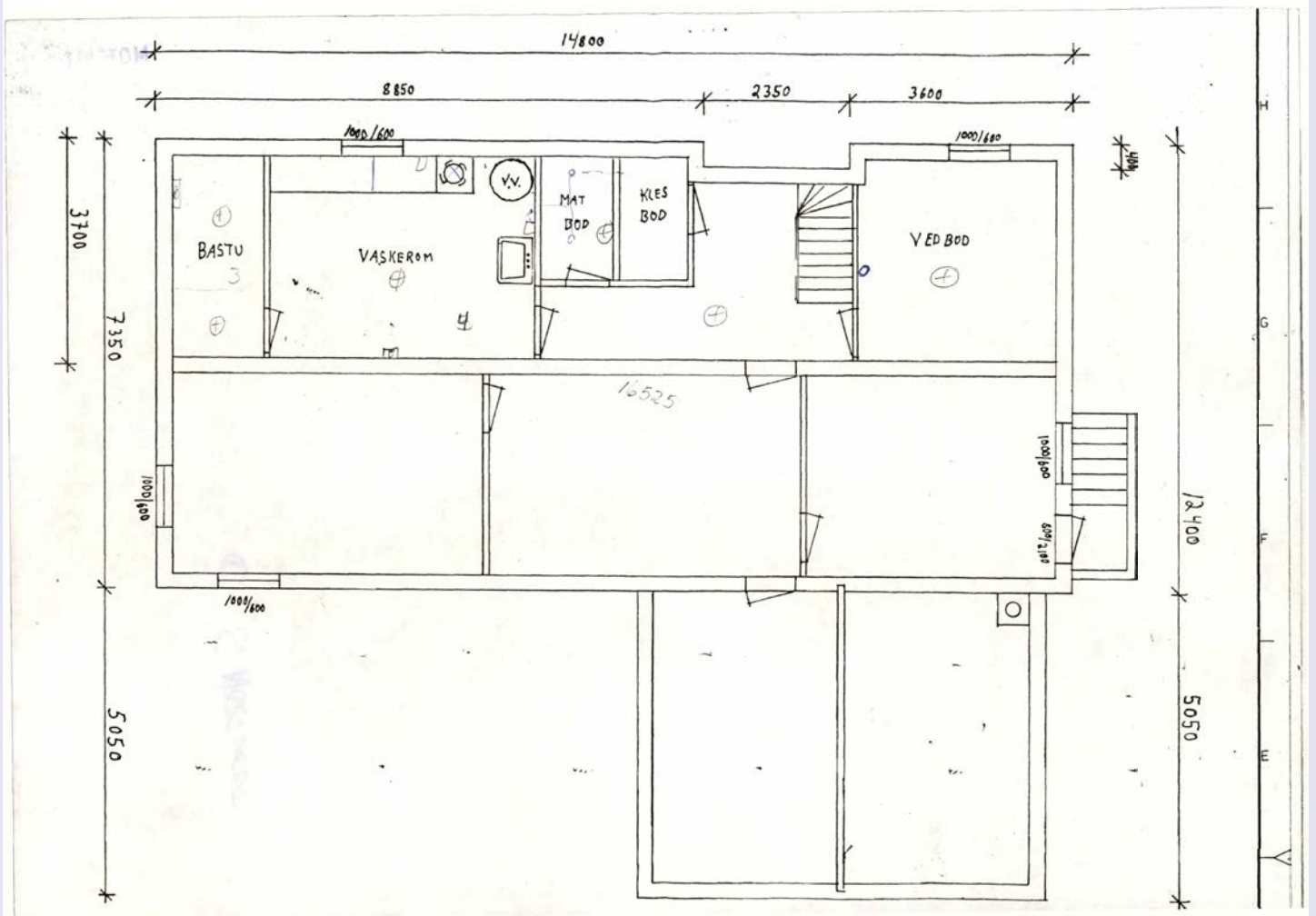
Sted og dato	Stempel
26/11-85	BYGNINGSSTEFEN Mona Kjeller
	Underskrift

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggelevmyndighet	<input type="checkbox"/>
---	--	---	--	--------------------------

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79





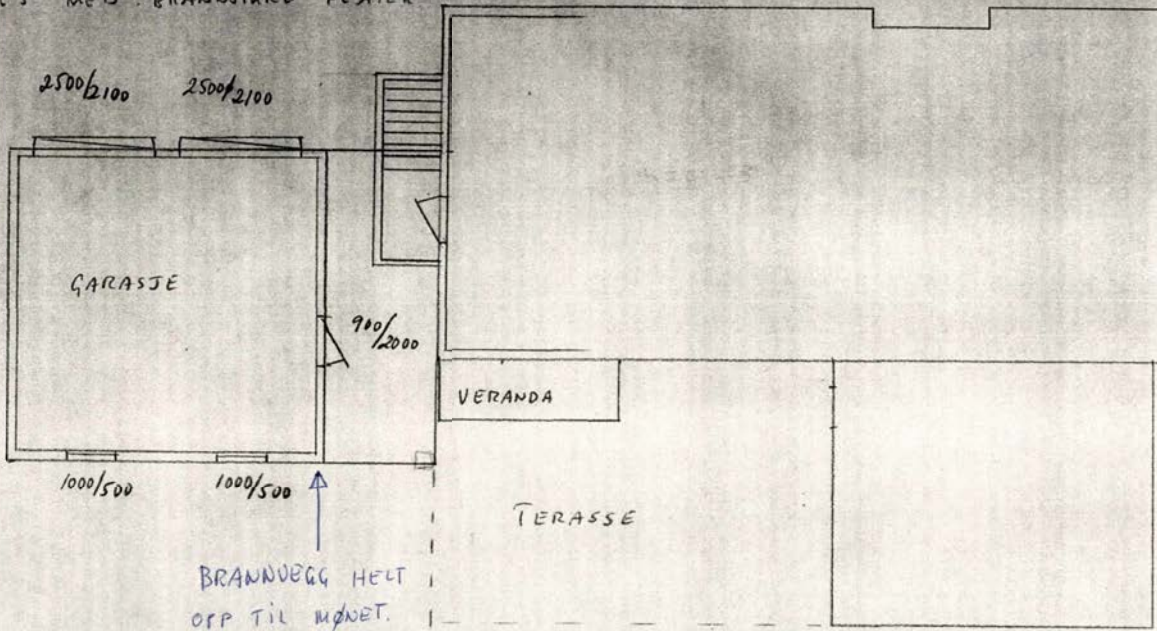
TAKSTEN SOM PÅ HUSET .

STÅPT GULV

TRÉBYGG

KLES MED BRANNSIKRE PLATER INNVEIENDE VEGG SOM VENDER MOT HUSET .

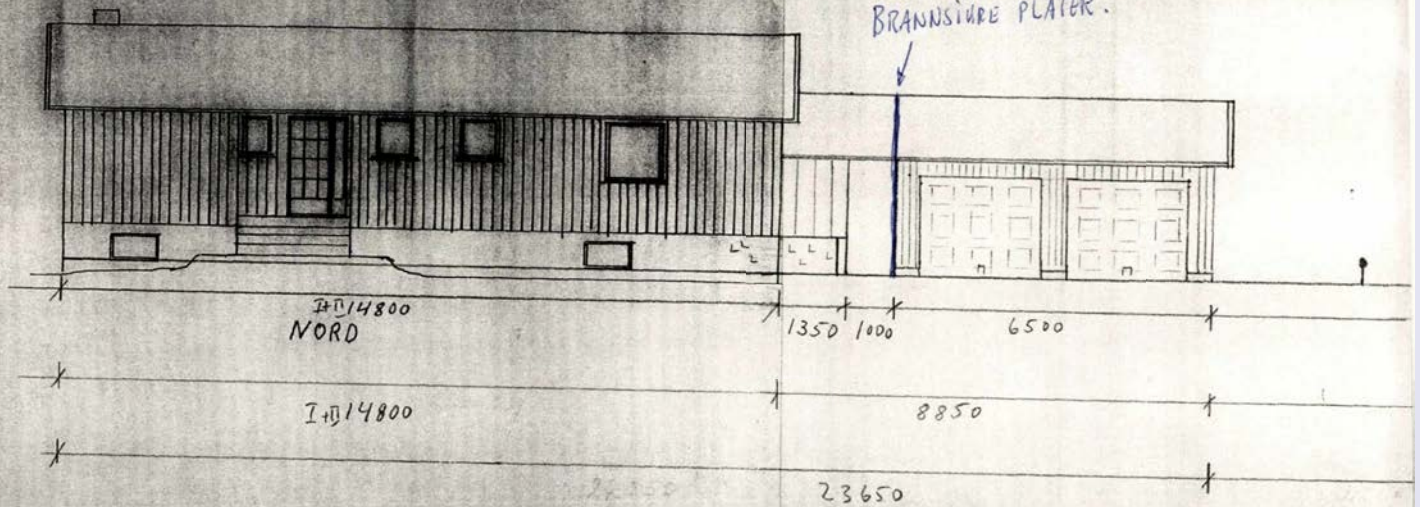
ASAVUN. 82.
GNR 79 BAR 42

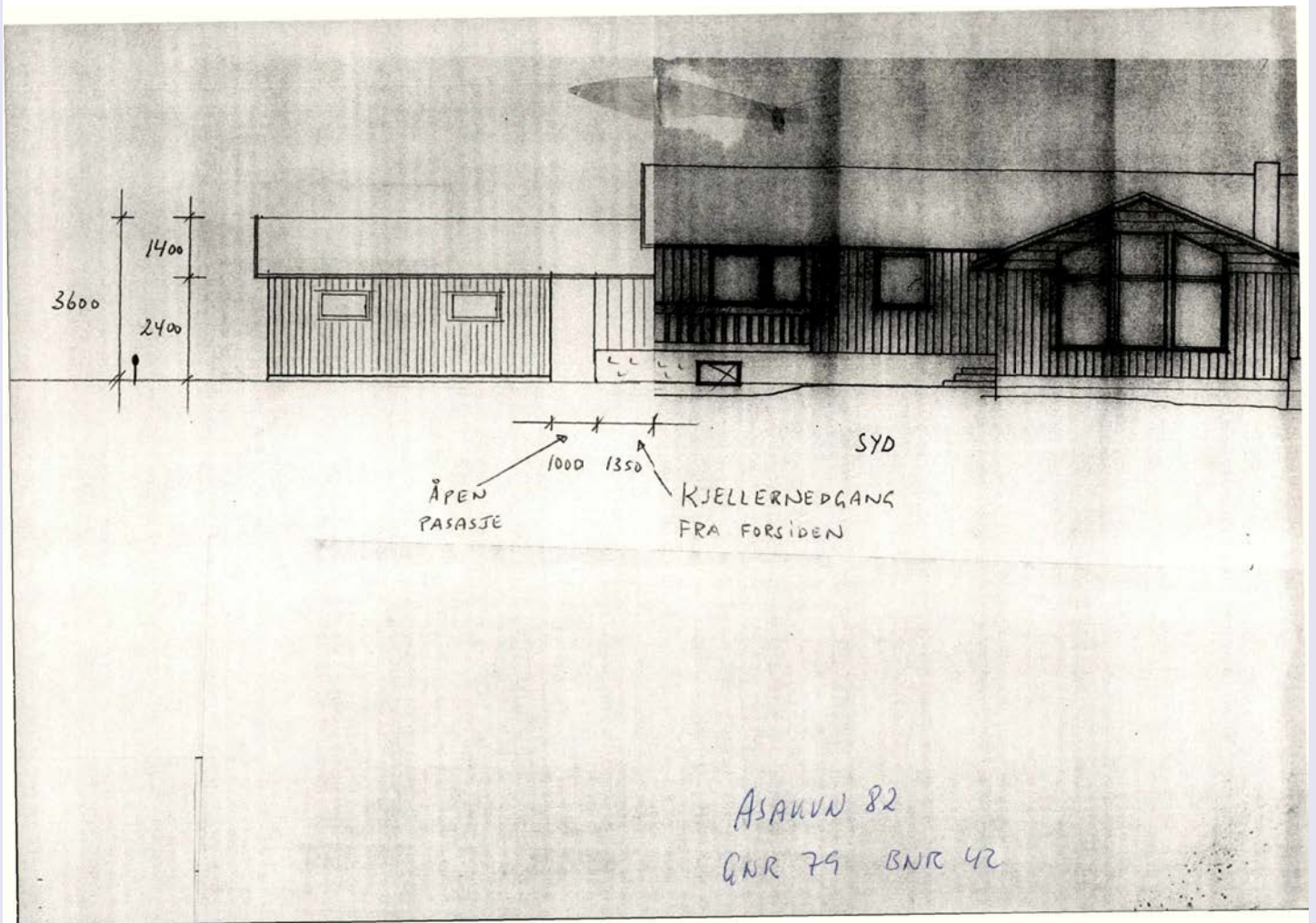


ASAVVN. 82

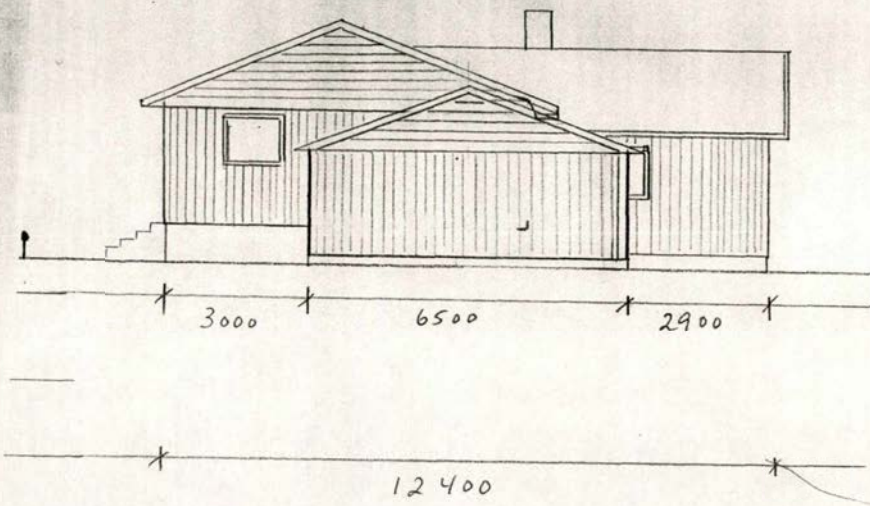
CNR 79 BNR 42

BRANNSÏÐRE PLATER.







ASAVVN. 82
ENR 79 BNR 42




VEST




Adresse Asakveien 82, 1785 HALDEN	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274782
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6185088
Gårdsnummer 79	Bruksnummer 42
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens 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 1985	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 256,0 m²	Oppvarmet bruksareal 256,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
188,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 188,33 kWh/m²	Totalt levert pr. år 48 212 kWh
---	---



Asakveien 82, 1785 HALDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Asakveien 82, 1785 HALDEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

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>

Protokoll av møtebok A- 119
Halden Sørenskriverensbureau

DAGBOKFØRT
17.06.85 03105
SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

O v e r e n s k o m s t

Mellom undertegnede, Mona og Jon Erik Andreassen,
fnr. henholdsvis 150558 [redacted] og 180555 [redacted] som eiere av
gnr. 79, bnr. 42 (sammenføyet med bnr. 43) "Asakveien 82"
i Halden og Øystein Holm-Olsen, fnr. 220710 [redacted] som eier
av gnr. 79, bnr. 18 og 28 "Steinlia" i Halden, er inngått
denne overenskomst:

1. Øystein Holm-Olsen gis for sin eiendom gnr. 79, bnr. 18
og 28 rett til å foreta tilknytning til avløpsledninger
for spillvann og overvann fra gnr. 79, bnr. 42 til
offentlige avløpsledninger og i denne forbindelse foreta
nødvendig gravearbeid over gnr. 79/42 samt videre rett
til senere nødvendig vedlikehold over gnr. 79/42 frem
til tilknytningspunktet.
2. I den utstrekning avløpsledningene er felles - fra
tilknytningspunktet og frem til offentlige ledninger -
deles vedlikeholdsomkostninger likt.
3. Som vederlag for rett til tilknytning m.v. skal Øystein
Holm-Olsen betale 7.500 - sjutusenfemhundre - kroner
til Mona og Jon Erik Andreassen.

Halden, 11. juni 1985

Jon E. Andreassen Øystein Holm-Olsen

Mona Andreassen

J. H. O.

DAGBOKFØRT

24.03.88 01797

SORENSKRIVEREN I
 HALDEN

O V E R E N S K O M S T .

Undertegnede Gunn Stalder, fnr. 041156 [redacted] og Ingvar Nordås, fnr. 180148 [redacted] som eiere av gnr. 79, bnr. 42, Asakvn. 82 i Halden og Øystein Holm-Olsen, fnr. 220710 [redacted] som eier av gnr. 79, bnr. 18, STEINLIA i Halden, gir herved sitt samtykke til at spill- og overvannsledning fra gnr. 79, bnr. 38, GRANHEIM II i Halden tilknyttes fellesledningen fra Asakveien 82 og STEINLIA, jfr. overenskomst datert 11.06.1985 tinglyst 17.06.s.å.

Som eier av gnr. 79, bnr. 18, STEINLIA, gir Øystein Holm-Olsen samtidig sitt samtykke til at vannledningen til gnr. 79, bnr. 38, GRANHEIM II tilknyttes ny vannledning til STEINLIA. Den gamle felles vannledningen til STEINLIA og GRANHEIM II settes samtidig ut av drift og stoppekranen fjernes for eiernes regning.

Eierne av Asakveien 82 og STEINLIA gir videre sitt samtykke til at det nødvendige vedlikehold, eventuelt omlegging av kloakkledningen og vannledningen, kan utføres.

Gravearbeider i forbindelse med legging av ledningene og eventuelt senere vedlikehold må utføres så skånsomt som mulig, og det påhviler Kari og Thor O. Nonseid og senere eiere av gnr. 79, bnr. 38, GRANHEIM II, å sørge for at terrenget blir satt i samme stand som før arbeidene ble utført.

Ovenstående samtykke er gitt disse vilkår:

1. Utgifter på ledninger som er felles for GRANHEIM II og STEINLIA fordeles likt på eierne av disse eiendommer.
2. Utgifter på ledninger som er felles for alle tre eiendommer deles likt mellom disse.
3. Kloakkledningen fra og vannledningen til GRANHEIM II skal ikke tilknyttes flere husstander i fremtiden.
4. Dersom tilknytningen av overvanns- og spillvannsledningen fra GRANHEIM II fører til overbelastning av den felles kloakkledning fra Asakveien 82 og STEINLIA, påhviler det eierne av gnr. 79, bnr. 38, GRANHEIM II, å bekoste den omgjøring som er nødvendig for å sørge for tilstrekkelig ledningskapasitet.

Halden, 24/3-88

Gunn Stalder Ingvar Nordås Øystein Holm-Olsen
 Gunn Stalder Ingvar Nordås Øystein Holm-Olsen

Kari Nonseid
 Kari Nonseid

Thor O. Nonseid
 Thor O. Nonseid

Kari Jf

ASAKVEIEN 82

Nabolaget Gimle-Grimsrød - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Blokkveien 2 Linje 35	14 min 1.3 km
Halden stasjon Linje RE20	9 min 4.8 km

SKOLER

Gimle skole (1-7 kl.) 251 elever, 13 klasser	22 min 1.9 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser	4 min 2.8 km
Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	6 min 3.4 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	7 min 3.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	7 min 3.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	8 min 3.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	11 min 7.4 km



«Stille og rolig område. Kort vei til skole, butikk, barnehage, ishall. Gangavstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



KVALITET PÅ SKOLENE

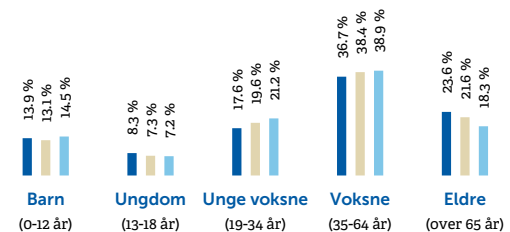
Veldig bra 79/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gimle-Grimsrød	759	343
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Åkerholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km
Preg barnehager Halden (1-5 år) 44 barn	15 min 1.4 km
Asak kulturbarnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1.4 km


DAGLIGVARE

Coop Extra Næringsrød Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Kiwi Brødløs	5 min



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 92/100

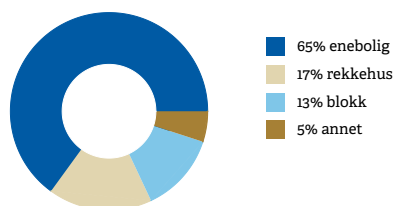
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

 **GATEPARKERING**
Lett 88/100

SPORT

-  **Tosterøberget ballbane** 5 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km
-  **Gimle skole** 21 min 
Ballspill 1.8 km
-  **Spenst Halden avd. Brødløs** 6 min 
-  **SKY Fitness Halden** 8 min 

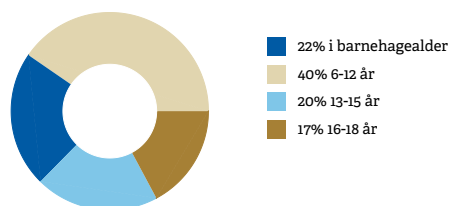
BOLIGMASSE



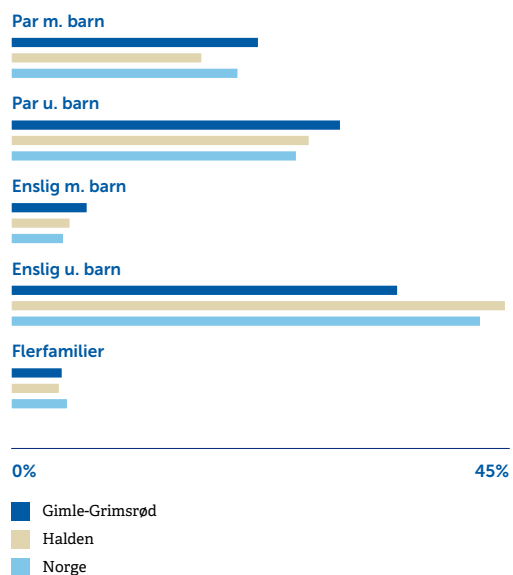
VARER/TJENESTER

-  **Tista Senter** 8 min 
-  **Apotek 1 Brødløs Halden** 6 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

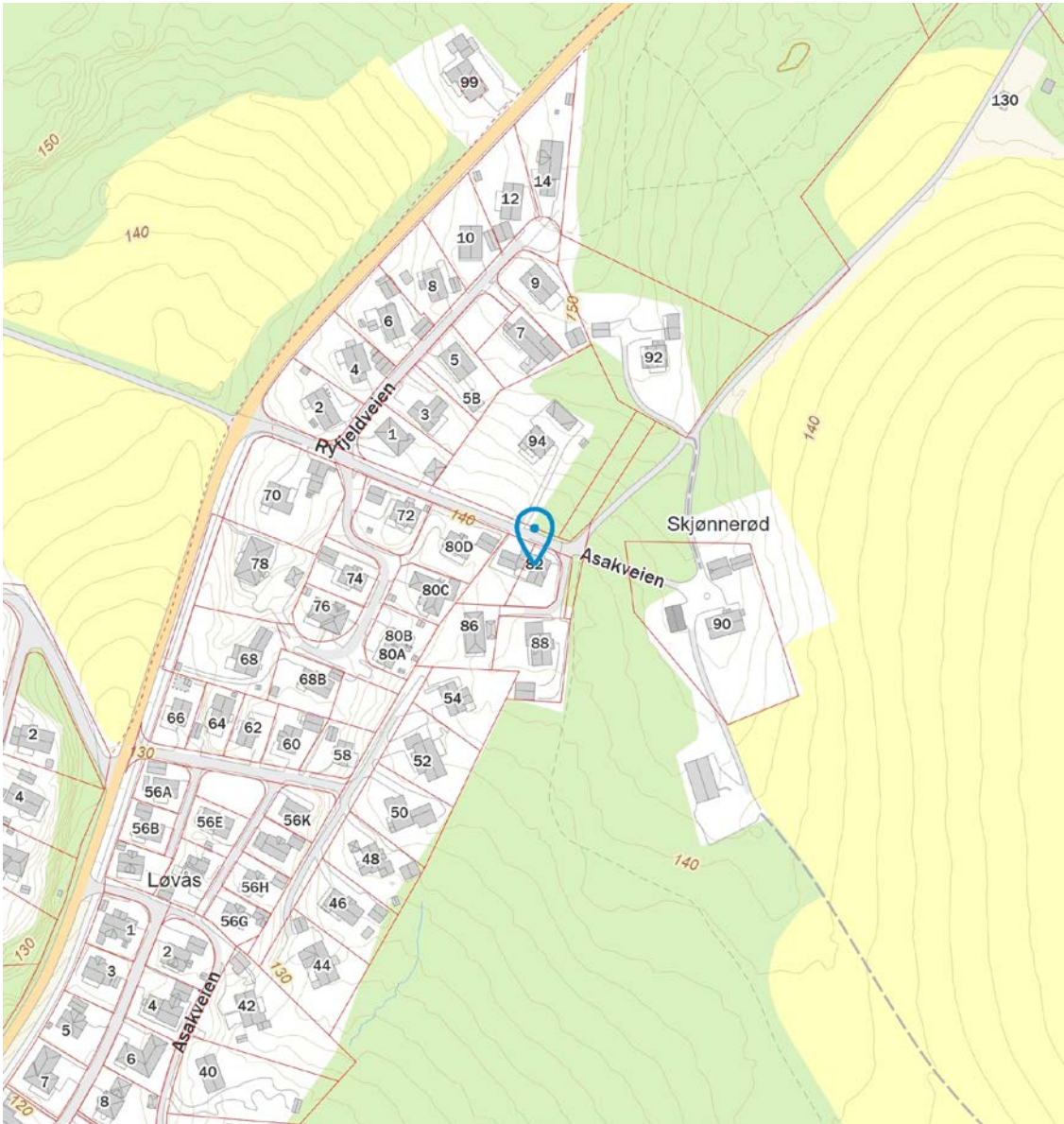


SIVILSTAND

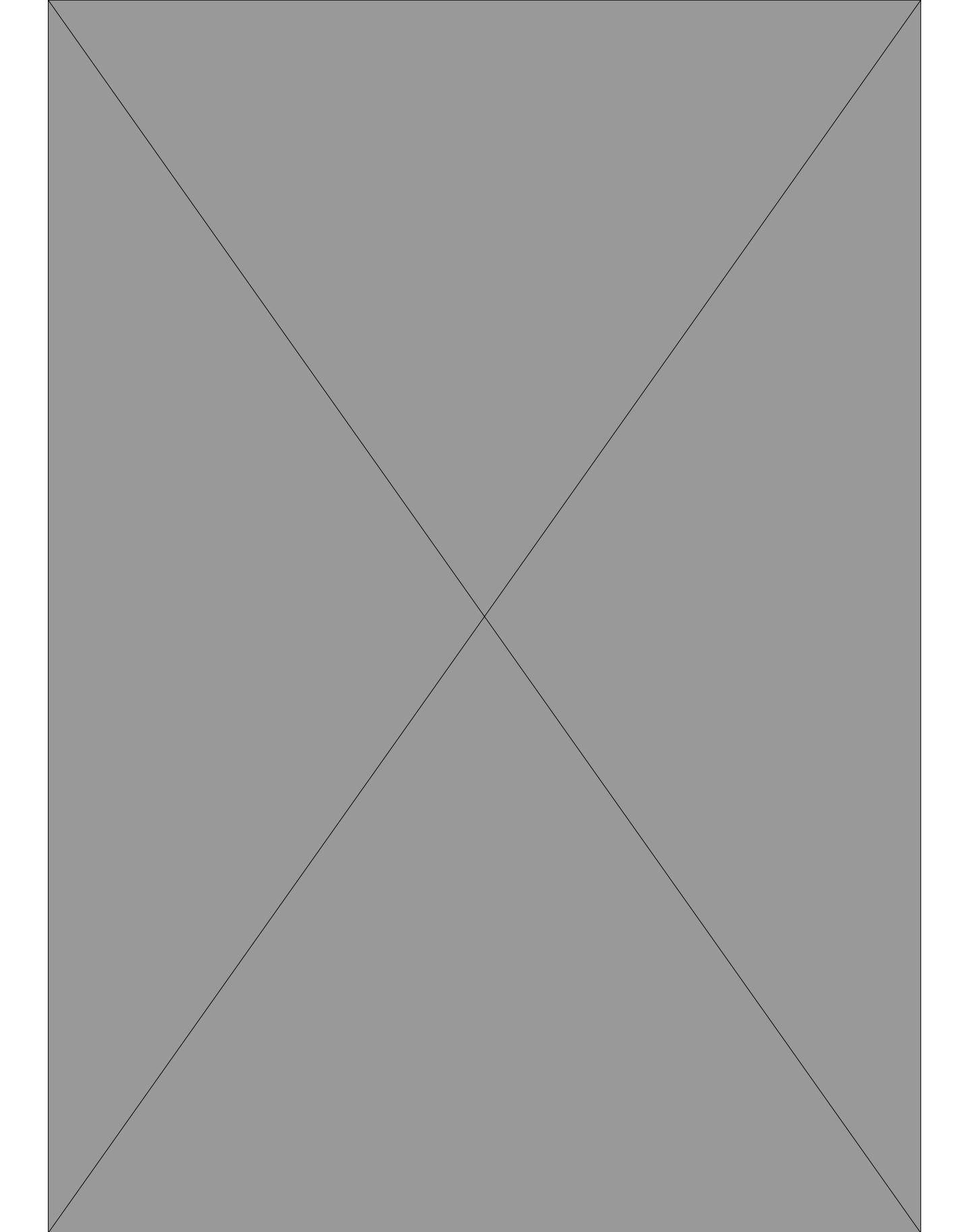
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separeert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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 takstrappport

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. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

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

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

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

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
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.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Bindende bud på eiendommen

Asakveien 82, 1785 HALDEN

Gnr 79, bnr 42, , i Halden kommune.

Oppdragsnr. 5380260057

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 5380260057
Sist oppdatert 27.03.2026

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