

aktiv.



Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN

**Sjarmerende 1/2-part av  
vertikaldelt 2-mannsbolig over 2  
plan med innredet anneks.**



Eiendomsmegler MNEF

## Geir-Frode Wroldsen

**Mobil** 907 78 853

**E-post** geir-frode.wroldsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Selger:** Charlotte Marie Cecilie Veith

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1870  
**BRA-i/BRA Total:** 96/122 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 481 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 66, bnr. 227  
**Snr.** 1

**Oppdragsnr.:** 1101240022

# Sjarmerende 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig over 2 plan med innredet anneks.

Velkommen til en bolig i sentrumsnære omgivelser. Eiendommen byr på en god porsjon med sjarm med trivelig opparbeidet bakgård og en gjennomført tidsriktig stil.

### Inneholder:

Hoveddel: 1. etasje inneholder Gang, bad, kjøkken, stue og spisestue. 2. etg/loft: 2 rom som er innredet og benyttet som soverom (ingen av soverommene tilfredsstiller krav til rømning, det ene heller ikke egnet som oppholdsrom pga. ikke tilstrekkelig vindusflate), bad, gang og 2 boder.

Anneks: Innredet med bad, stue og gang. Carport for parkering av en bil. Felles inngjerdet parkeringsplass med nabo.

Utvendig adkomst til felles lagringskjeller. Kjeller har lav takhøyde og går under en liten del av bygningen. Stoppekran og varmtvannbeholder i kjeller.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	25
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	76
Budskjema .....	164

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 122 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Hoveddel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue

2. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Soverom, Soverom 2, Bad, Gang, Bod, Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup>

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Den ene boden på loft er ikke målbart areal pga takhøyde under 1,9 meter.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesarealer er fordelt ihht seksjonering.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023. Den ene boden på loft er ikke målbart areal pga takhøyde under 1,9 meter

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

481 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med plane, beplantning og gruset gårds plass. Denne deles med nabo. Fordeling ihht seksjonering.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt på Porsnes. Gangavstand til alle bymessige fasiliteter. Fine turområder langs Tista med enkel adkomst til bade nord og sydsiden. Det er etablert idrettsplass med et variert utvalg av treningsapparater i umiddelbar nærhet.

**Adkomst**

Boligen ligger i bunnen av Porsnesbakken på venstre side. Det vil bli skiltet ved visning. Inngangen er fra bakgård.

**Bebyggelsen**

Områdets bebyggelse består av eldre boligbebyggelse, skole og næringseiendommer.

**Skolekrets**

Os / Rødsberg.

**Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til jernbanestasjon og bussholdeplass.

**Bygningssakkyndig**

Håvard Hoff-Hansen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Del av en vertikaldelt tomannsbolig. Taket er tekket med takshingel. Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål. Bærende konstruksjon av tømmer i veggene iflg eier. Utvendig kledd med stående trekledning. Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer. 2-rams trevinduer av typen koblet glass i boligen. Takvindu med 2-lags isolerglass i 2.etg. Malt ytterdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass. Terrasse/inngangsparti av imp. trekonstruksjon. Oppført på betongsøyler. Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater.

## **Innhold**

Hoveddel: 1. etasje inneholder Gang, bad, kjøkken, stue og spisestue. 2. etg/loft: 2 rom som er innredet og benyttet som soverom (ingen av soverommene tilfredsstillende krav til rømning, det ene heller ikke egnet som oppholdsrom pga. ikke tilstrekkelig vindusflate), bad, gang og 2 boder.

Anneks: Innredet med bad, stue og gang.

Utvendig adkomst til felles lagringskjeller. Kjeller har lav takhøyde og går under en liten del av bygningen. Stoppekran og varmtvannbeholder i kjeller.

## **Standard**

Boligen har en gjennomgående trivelig standard. I stuen er vegger og tak malt i lyse pene farger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fliser på vegg over oppvaskkum. Baderom i 1. etasje har belegg og fliser på gulv og trepanel og fliser på vegger. Innredet med frittstående toalett og servant. Varmekabler der det er belegg i gulv. Blandebatteri er fjernet og rommet benyttes ikke p.t.

Baderom 2. etg/loft: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Innredet med servantinnredning, frittstående toalett og badekar.

Anneks:

Hybelkjøkken med integrert platetopp og kjøleskap. Benk i rustfritt stål med utslagskum, samt en liten laminat benkeplate i hjørne.

Våtrom: Baderom utført med belegg på gulv og trepanel på vegger. Innredet med servant, frittstående toalett og dusjkabinett.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Taket er tekket med takshingel. Utført for ca 16 år siden iflg eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. Det er registrert en del mose mot vest.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Det anbefales å rense takflaten for mose, siden dette forringer levetiden til taktekket.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Registrert skade på takrenne nedløp mot vest.

Tiltak:

Denne kan skiftes lokalt.

Veggkonstruksjon:

Bærendekonstruksjon av tømmer i veggene iflg eier. Utvendig kledd med stående trekledning. Eier har utført maling over tid utvendig, siste veggene ble utført for 2-3år siden.

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis registrert noen områder med tørkesprekker og enderåte på trekledning. Dette gjelder spesielt mot øst og sør. Dårlig trekledning kan skiftes ut lokalt.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert en del svertesopp på bordtak på kneloft, dette oppstår pga kondensering. Trolig manglende dampsperre i boligen som fører til at innvendig fuktig luft blir ført opp på kaldt loft hvor det kondenserer. Områder hvor isolasjon er ført inntil bordtak dette forhindrer god utlufting. Vindpapp er ikke riktig utført i forhold til luftespalte på kneloft mot vest.

Det er på kneloft plassert rottegift, eier opplyser om at dette ble utført for noen år siden. Noen områder hvor det er synlig rotteekskremer på kneloft. Eier opplyser om at det ikke har vært problemer med skadedyr etter at disse åtestasjoner med rottegift ble montert.

Konsekvens/tiltak.

Ved oppussing av boligen må det utføres dampsperre/dampbrems mot tak på boligen. I forhold til skadedyr må dette holdes under oppsikt.

Dører:

Malt ytterdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan

oppstå. Dørblad tetter ikke tilstrekkelig mot karm.

Konsekvens/tiltak:

Pga alderen til døren er denne modne for å skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse/inngangsparti av imp. trekonstruksjon. Oppført på betongsøylar. Beiset terrassebord i 2022. Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater. Det gjøres oppmerksom på at terrassen og overbygg trolig ikke er byggemeldt.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er utført med 0,9 og 0,85 meters høyde. Dette er under dagens krav på 1 meter.

Utførelsen av takkonstruksjonen til overbygg fremstår ikke som fagmessige utført og dimensjonering/utførelsen på bærendekonstruksjon er ikke riktig utført. Har derfor medført til nedbøyninger.

Konsekvens/tiltak.

Skal takkonstruksjonen rettes opp må det utføres utbedringer.

Overflater:

GULV: Tregulv og fliser.

VEGG: Miljøstri, malt tapet, glassfiberstri, trepanel og fliser.

TAK: Trepanel og himlingsplater

Stue er vegger og tak malt i 2023, resten av boligen er overflate malt for 2-3 år siden iflg eier.

Vurdering av avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen i boligen. Samt skjevheter og nedbøyning i himlinger i 1.etg. Sprekk i veggplate på spisestue på flere steder.

Trepanel i himling i stue har gått ut av not/fjær på flere steder.

Konsekvens/tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:

Teglsteinspipe som har blitt rehabilitert med stålrør. Sotluke er plassert på kjøkkenet.

Vedovn/kamin er plassert i stue. Utført i 2022 iflg eier. Kamin del er ikke lenger i bruk.



Vurdering av avvik:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Flisene foran vedovn strekker seg ikke 30cm ut i fra vedovn i hele bredden på vedovnen. Det er under 30cm fra vedovn til brennbar gerikt ved dør til spisestue. Manglende ubrennbar plate under sotluke på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

Større avstand til brennbart materiale må lages. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må utføres fliser på gulv i fremkant av vedovn 30cm ut i hele bredden av vedovn.

Rom Under Terreng:

Det er kjeller med lav høyde under en liten del av boligen. Granittmur og betonggulv.

Vurdering av avvik:

Det er tegn til at det kan oppstå noe fuktinnsig i kjelleren.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innvendige trapper:

Eldre malt heltre trapp utført med håndløpere på begge sider.

Vurdering av avvik:

Eldre malt heltre trapp utført med håndløpere på begge sider.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket rundt trappehull har en høyde under 90cm i 2.etg. Inntrinn er målt til 23cm, dagens krav er 25cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Siden trappen er gammel er ikke dagens krav gjeldene for denne trappen. Er derfor ikke behov for utbedring

Innvendige dører:

Malte heltre dører av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene til baderom går i anslaget ved funksjonsprøving. Disse dørene har behov for justering.

Skade i bunn av dørblad på baderomsdør i 1.etg.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres. Justere dørene som går i anslaget.

Overflater og innredning kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på benkeplate i hjørne. Fliser på vegg over oppvaskkum. Frittstående komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er fra antatt 80-tallet.

Vurdering av avvik:

Kjøkkenet har en eldre standard og er derfor moden for utskiftning. Registrert fuktskadet benkeplate under kum/oppvaskmaskin. Ødelagt hengsler på hjørneskap og generell bruksslitasje/ele på innredning.

Konsekvens/tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Avløpsrør av PVC og støpejern.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon:

Det er ikke montert ventiler i boligen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør utføres ventiler på alle oppholdsrom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

entilasjonsløsningen må utbedres. Utføre ventiler på alle oppholdsrom i boligen.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent elektrisk anlegg i boligen. 63A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/3\*16A/4\*10A med automatsikringer.

El.skap er plassert på kneloftet i 2.etg. Hovedsikring til naboleilighet er plassert i el.skap på denne seksjonen, denne anses som en dårlig løsning og denne sikringen bør flyttes til fellesareal/naboleilighet.

Det foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport

Det er ukjent om det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ukjent om alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

Det er utført eller foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år. et foreligger fra 2018, det er dokumentert at avvik er lukket da i 2018.

Det finnes kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av en elektriker, slik at det kan foreligge samsvarserklæring på arbeidet

Registrert en del løse kabler i el.skap.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av granitt med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis registrert riss i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Fremstår som det er eldre rør ut av kjeller.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Avløpsanlegget må sjekkes. Det anbefales å utføre kamerainspeksjon for å avdekke tilstanden til rørene.

Andre tomteforhold:

Det er utført gjerde/levegg rundt hele eiendommen.

Vurdering av avvik:

Det er registrert områder hvor det er fukt-/råteskader i levegg og fundamenteringen, spesielt gjelder dette mot vest.

Konsekvens/tiltak:

Det må medregnes at det må utføres vedlikehold og utbedringer av gjerde/levegger.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer:

2-rams trevinduer av typen koblet glass i boligen. Vinduene er av eldre dato. Takvindu med 2-lags isolerglass i 2.etg.

Vurdering av avvik:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Registrert råteskade på karm til takvindu i 2.etg. Ødelagt haspe på det ene vindu i spisestue. Det er registrert utvendig værslitasje og sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Takvindu har behov for å skiftes ut. Utføre godt vedlikehold på vinduer med utvendig værslitasje og sprekker på vinduer. Skifte ødelagt haspe på vindu i spisestue.

Utvendige trapper:

Utført en enkel tretrapp opp til inngangspartiet. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Det skulle vært utført rekkverk på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er i stuen målt 31mm høydeforskjell og 20mm på kjøkkenet. På soverom i 2.etg er det målt 10mm og 5mm høydeforskjell.

Det er registrert noe tegn til borrebiller i kjelleren, fremsto ikke som det var aktivitet lenger på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Med hensyn til tegn til borrebiller bør dette holdes under oppsikt.

Bad - loft:

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er utført med belegg på gulv og malt glassfiberstrie. Innredet med servantinnredning, frittstående toalett og badekar. Plastsluk i gulv med klemt belegg.

Baderommet har en eldre standard

Utført med lokalt på over 1:50 lokalt til sluk. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen oppvarming på baderommet. Ingen avtrekk eller tilluft til baderommet. Malt glassfiberstrie er ikke ett egnet produkt i våtsonen på baderom. Åpent badekar er

derfor en risikokonstruksjon med hensyn til fukt på dette baderommet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det bør medregnes totalrenovering av baderommet.

1. etg. bad:

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderom utført med belegg og fliser på gulv og trepanel/fliser på vegg. Det er etablert en dusjnisme med oppkant.

Blandebatteri er fjernet, så dette er ikke i bruk. Innredet med frittstående toalett og enkel servant. Avtrekk via el.vifte i himling og tilluft via hull i dørbled. Oppvarming via varmekabel i gulv der det er belegg.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen synlig membran/membran mansjett i sluket. Ikke utført noe lokalt fall forhold til sluk. Innerdør er plassert i våtsonen til dusjnismen og det er også utført trepanel i våtsonen utenfor dusjnismen og ved servant

Det anbefales ikke å installere dusjløsningen på baderommet igjen før det er totalrenovert. Manglende oppkant ved terskel til dør.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Branntekniske forhold:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes

med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Brannvarslere i begge etasjer, men disse er koblet ut. Brannslukningsapparat på loft.

Det er mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985. Røykvarslere må skiftes i begge etasjer. Det er skader på

brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering i gårdsplass, eventuelt i carport.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Områdets aktsomhetsgrad; Moderat til lav.

### **Diverse**

Sameiet: Sameiet har p.t. ikke fellesutgifter. Det opplyses av selger at det ikke foreligger vedtekter for sameiet.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

# Energi

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

## Energikarakter

G

## Energifarge

Oransje

## Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

## Kommunale avgifter

Kr 29 898

## Kommunale avgifter år

2024

## Info kommunale avgifter

Beløpet er basert på prognose for 2024.

## Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i oppgitte kommunale avgifter.

## Formuesverdi primær

Kr 650 290

## Formuesverdi primær år

2022



**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 471 100

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

108/199

**Felleskostnader inkluderer**

Det er p.t ikke avtalt at sameierne betaler fellesutgifter.

**Kommentar fellesgjeld**

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

## Sameiet

**Sameienavn**

Porsnesbakken 4

**Om sameiet**

Sameiet består av 2 seksjoner. Hver seksjon er ansvarlig for egen forsikring av bygget.

**Vedtekter/husordensregler**

Det er ikke fremlagt vedtekter for sameiet.

**Dyrehold**

Det er ikke opplyst om at det er forbud mot dyrehold.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 66, bruksnummer 227, seksjonsnummer 1 i Halden kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

05.12.2005 - Dokumentnr: 6389 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 108/199

Eier opplyser om at carporten tilhører denne seksjonen. Det er en parkeringsplass til hver seksjon på gårdsplassen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Utstedt ferdigattest gjelder tilbygg fra 1984.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Hoveddel:

Lovlighet. Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Det er fremlagt tegninger for seksjonering som stemmer stort sett med dagens bruk.

Det er kun den ene boden i 2.etg som ikke er medtatt. Men disse seksjoneringstegningene er ikke byggemeldt.

Byggemeldt tegninger som er godkjent i 1984 stemmer ikke dagens bruk med hensyn til terrasse og løsning på inngangsparti. Det er i tillegg ikke tegnet noe planløsning i 1.etg på denne seksjonen.

Det foreligger ikke tegninger av 2.etg på disse tegningene. Det må derfor antas at det ikke er utført bruksendring av 2.etg og at den delen derfor ikke er godkjent.

Det er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift.

Kommentar: Det fremstår som det kun er en enkel blanding av tidligere åpning inn til naboseksjon. Anbefales å undersøke dette nærmere om dette er godkjent løsning i forhold til brannkravene.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Utført stålrør i pipen.

Krav for rom til varig opphold: Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Kommentar: Det er ikke fribredde på 50cm på vinduene som er plassert på oppholdsrommene i boligen. Disse tilfredstiller derfor ikke kravet til rømning. Det midtre soverommet i 2.etg har ikke tilstrekkelig vindusflate for å være egnet som oppholdsrom.

Anneks:

Lovlighet.

Byggetegninger. Det foreligger ikke tegninger.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.11.1984.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Sentrumsplan: KPAngitt. Hensyn Bevaring kulturmiljø. Reg plan: Porsnes-området.

Formål: Boliger.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- og oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 107,-. Utleggene omfatter kommunal informasjon, fotograf og innhenting av tgl. avtaler. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Geir-Frode Wroldsen  
Eiendomsmegler MNEF  
[geir-frode.wroldsen@aktiv.no](mailto:geir-frode.wroldsen@aktiv.no)  
Tlf: 907 78 853

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF  
[vera.gummesen@aktiv.no](mailto:vera.gummesen@aktiv.no)  
Tlf: 997 95 559

### **Ansvarlig megler**

Geir-Frode Wroldsen  
Eiendomsmegler MNEF

geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Tlf: 907 78 853

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

**Salgsoppgavedato**

05.02.2025

















































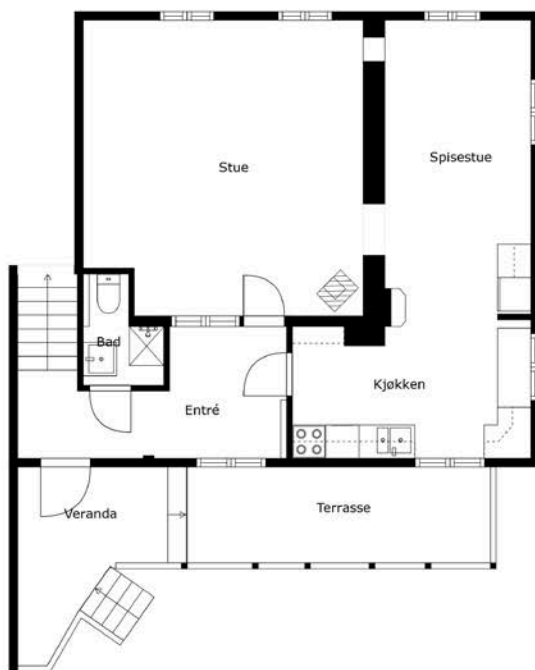












1. Etasje



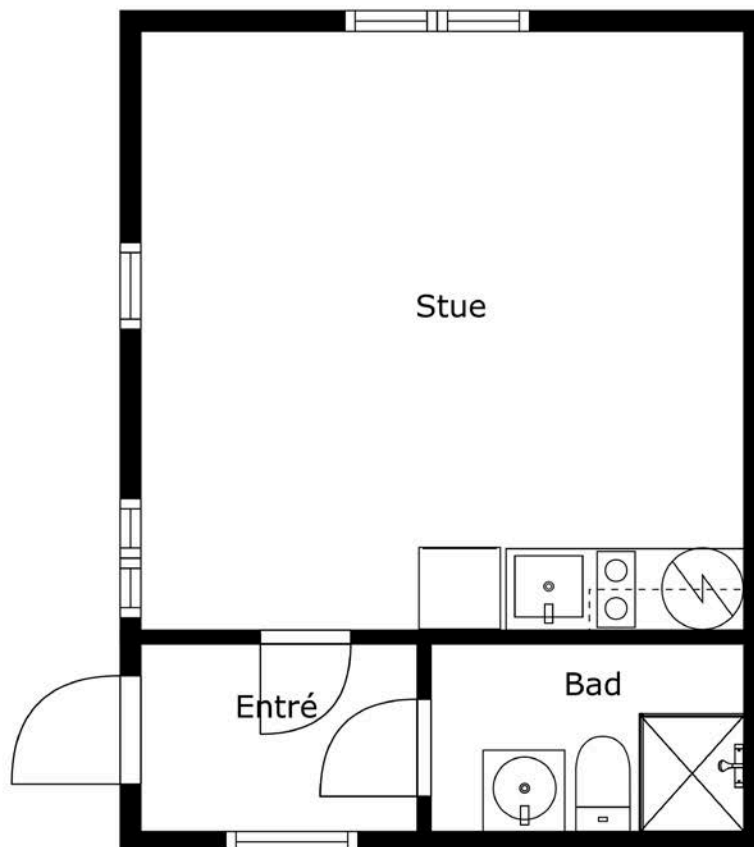
2. Etasje



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Del av en vertikaldelt tomannsbolig

 Porsnesbakken 4, 1772 HALDEN

 HALDEN kommune

 # gnr. 66, bnr. 227, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2024

Rapportdato: 04.04.2024

Oppdragsnr.: 19972-1512

Referansenummer: WT2437

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**  
Ingeniør og takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Ingeniør Håvard Hansen AS



### Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@inghhansen.no  
402 23 246



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Del av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Porsnes i nærheten av Halden sentrum.  
Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og gjerde.  
Tilhørende innredet uthus til seksjonen.

Innvendig innehar boligen en generell enkel standard.  
Det bør medregnes påkostninger til oppussing av bad og kjøkken i boligen pga eldre standard.  
Eier har utført maling av boligen dem siste 2-3 årene.

Utvendig er taktekket skiftet for ca 16 år siden iflg eier.  
Stedvis noen vedlikeholdsbehov på trekledning og vinduer.  
Forøvrig fremstår boligen i forventet stand med hensyn til alder.

## Del av en vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1905

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takshingel.  
Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.

Bærendekonstruksjon av tømmer i veggene iflg eier.  
Utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer.

2-rams trevinduer av typen koblet glass i boligen.  
Vinduene er av eldre dato.  
Takvindu med 2-lags isolerglass i 2.etg.  
Malt ytterdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.

Terrasse/ingangsparti av imp. trekonstruksjon.  
Oppført på betongsøyler.  
Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Stue er vegger og tak malt i 2023, resten av boligen er overflate malt for 2-3 år siden iflg eier.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Teglsteinspipe som har blitt rehabilitert med stålør.  
Sotluke er plassert på kjøkkenet.  
Vedovn/kamin er plassert i stue.

Eldre malt heltre trapp utført med håndløpere på begge sider.  
Malte heltre dører av typen 3-speils.

Skyvedørsgarderobe i skråtak i 2.etg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1.etg:

Baderom utført med belegget og fliser på gulv og trepanel/fliser på vegg.  
Det er etablert en dusjnise med oppkant.  
Blandebatteri er fjernet, så dette er ikke i bruk.

Innredet med frittstående toalett og enkel servant.  
Avtrekk via el.vifte i himling og tilluft via hull i dørblad.  
Oppvarming via varmekabel i gulv der det er belegg.

### Bad loft:

Baderommet er utført med belegg på gulv og malt glassfiberstrie.  
Innredet med servantinnredning, frittstående toalett og badekar.  
Plastsluk i gulv med klemt belegg.

Baderommet har en eldre standard.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.  
Fliser på benkeplate i hjørne. Fliser på vegg over oppvaskkum.  
Frittstående komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenet er fra antatt 80-tallet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er plassert i kjeller.  
Avløpsrør av PVC og støpejern.

Det er ikke montert ventiler i boligen.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i kjeller.

Åpent elektrisk anlegg i boligen.  
63A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/3\*16A/4\*10A med automatsikringer.  
El.skap er plassert på kneloftet i 2.etg.

Hovedsikring til naboleilighet er plassert i el.skap på denne seksjonen, denne anses som en dårlig løsning og denne sikringen bør flyttes til fellesareal/naboleilighet.

Brannvarsler i begge etasjer, men disse er koblet ut.  
Brannslukningsapparat på loft.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Grunnmur av granitt med utvendig puss.  
Tomten skråner svakt mot vest.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og  
utvendige vannledninger er av ukjent type.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og  
offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er utført gjerde/levegge rundt hele  
eiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Del av en vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremlagt tegninger for seksjonering som stemmer stort sett med dagens bruk.  
Det er kun den ene boden i 2.etg som ikke er medtatt.  
Men disse seksjoneringstegningene er ikke byggemeldt.

Byggemeldt tegninger som er godkjent i 1984 stemmer ikke dagens bruk med hensyn til terrasse og løsning på inngangsparti.  
Det er i tillegg ikke tegnet noe planløsning i 1.etg på denne seksjonen.  
Det foreligger ikke tegninger av 2.etg på disse tegningene.

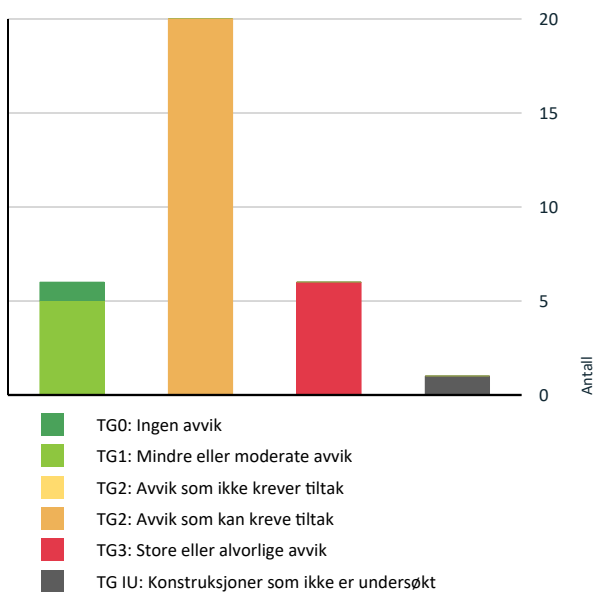
Det må derfor antas at det ikke er utført bruksendring av 2.etg og at den delen derfor ikke er godkjent.

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

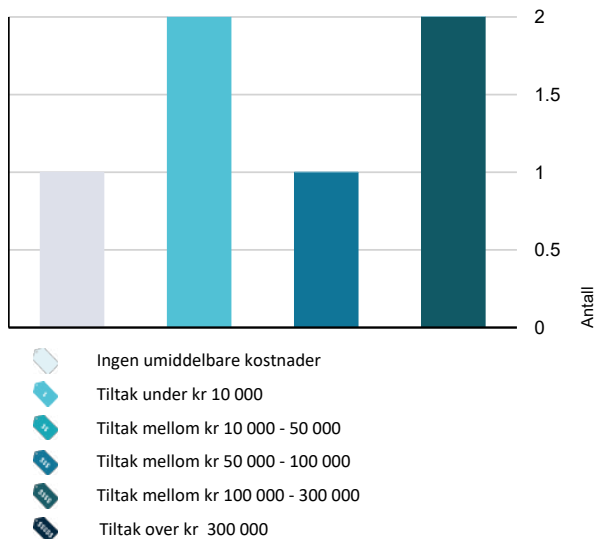
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Del av en vertikaldelt tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)


#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand


-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

---
-  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)


---
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

---
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---
-  **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## DEL AV EN VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1905

**Standard**  
Boligen innehar en generell enkel standard.

**Vedlikehold**  
Ikke utført noe vesentlig utvendig vedlikehold i senere tid.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med takshingel.

Utført for ca 16 år siden iflg eier.

**Årstall:** 1905      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.  
Det er registrert en del mose mot vest.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
• Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det anbefales å rense takflaten for mose, siden dette forringer levetiden til taktekket.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
• Det er avvik:

Registrert skade på takrenne nedløp mot vest.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Denne kan skiftes lokalt.

### Veggkonstruksjon

Bærendekonstruksjon av tømmer i veggene iflg eier.  
Utvendig kledd med stående trekledning.  
Eier har utført maling over tid utvendig, siste veggene ble utført for 2-3år siden.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis registrert noen områder med tørkesprekker og enderåte på trekledning.

Dette gjelder spesielt mot øst og sør.

Dårlig trekledning kan skiftes ut lokalt.

### Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
• Det er avvik:

Det er registrert en del svertesopp på bordtak på kneloft, dette oppstår pga kondensering.

Trolig manglende dampsperre i boligen som fører til at innvendig fuktig luft blir ført opp på kaldt loft hvor det kondenserer.

Områder hvor isolasjon er ført inn til bordtak dette forhindrer god utlufting.

Vindpapp er ikke riktig utført i forhold til luftespalte på kneloft mot vest.

Det er på kneloft plassert rottegift, eier opplyser om at dette ble utført for noen år siden.

Noen områder hvor det er synlig rotteekskremer på kneloft.  
Eier opplyser om at det ikke har vært problemer med skadedyr etter at disse åtestasjoner med rottegift ble montert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Ved oppussing av boligen må det utføres dampsperre/dampbrems mot tak på boligen.

I forhold til skadedyr må dette holdes under oppsikt.

### Vinduer

2-rams trevinduer av typen koblet glass i boligen.

Vinduene er av eldre dato.

Takvindu med 2-lags isolerglass i 2.etg.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
• Det er avvik:

Registrert råteskade på karm til takvindu i 2.etg.

Ødelagt haspe på det ene vindu i spisestue.

Det er registrert utvendig værslitasje og sprekker i treverk.

**Konsekvens/tiltak**  
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.  
• Tiltak:

Takvindu har behov for å skiftes ut.

Utføre godt vedlikehold på vinduer med utvendig værslitasje og sprekker på vinduer.

Skifte ødelagt haspe på vindu i spisestue.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Dører

# Tilstandsrapport

Malt ytterdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørblad tetter ikke tilstrekkelig mot karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga alderen til døren er denne modne for å skiftes.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/inngangsparti av imp. trekonstruksjon.  
Oppført på betongsøyler.  
Beiset terrassebord i 2022.

Det er utført ett overbygg med trekonstruksjon og plastplater.

Det gjøres oppmerksom på at terrassen og overbygg trolig ikke er byggemeldt

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Rekkverket er utført med 0,9 og 0,85 meters høyde.  
Dette er under dagens krav på 1 meter.

Utførelsen av takkonstruksjonen til overbygg fremstår ikke som fagmessige utført og dimensjonering/utførelsen på bærendekonstruksjon er ikke riktig utført.  
HAr derfor medført til nedbøyninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal takkonstruksjonen rettes opp må det utføres utbedringer.

### ! TG 3 Utvendige trapper

Utført en enkel tretrapp opp til inngangspartiet.  
Rekkverk på en side.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det skulle vært utført rekkverk på begge sider av trappen.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

GULV: Tregulv og fliser.

VEGG: Miljøstrie, malt tapet, glassfiberstrie, trepanel og fliser.

TAK: Trepanel og himlingsplater.

Stue er vegger og tak malt i 2023, resten av boligen er overflate malt for 2-3 år siden iflg eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen i boligen.

Samt skjevheter og nedbøyning i himlinger i 1.etg.

Sprekk i veggplate på spisestue på flere steder.

Trepanel i himling i stue har gått ut av not/fjær på flere steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i stuen målt 31mm høydeforskjell og 20mm på kjøkkenet.  
På soverom i 2.etg er det målt 10mm og 5mm høydeforskjell.

Det er registrert noe tegn til borrebiller i kjelleren, fremsto ikke som det var aktivitet lenger på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Med hensyn til tegn til borrebiller bør dette holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Teglsteinspipe som har blitt rehabilitert med stålrør.  
Sotluke er plassert på kjøkkenet.  
Vedovn/kamin er plassert i stue.  
Utført i 2022 iflg eier.

Kamin del er ikke lenger i bruk.

**Årstell:** 1905      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Flisene foran vedovn strekker seg ikke 30cm ut i fra vedovn i hele bredden på vedovnen.  
Det er under 30cm fra vedovn til brennbar gerikt ved dør til spisestue.  
Manglende ubrennbar plate under sotluke på kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbar materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Det må utføres fliser på gulv i fremkant av vedovn 30cm ut i hele bredden av vedovn.

## TG 2 Rom Under Terreng

Det er kjeller med lav høyde under en liten del av boligen.  
Granittmur og betonggulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at det kan oppstå noe fuktinnsig i kjelleren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

## TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er kun tilkomst til kjeller som er under en liten del av boligen.  
Resten av krypkjeller er ikke mulig å besikte.

## Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## TG 2 Innvendige trapper

Eldre malt heltre trapp utført med håndløpere på begge sider.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverket rundt trappehull har en høyde under 90cm i 2.etg.  
Inntrinn er målt til 23cm, dagens krav er 25cm.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Tiltak:

Siden trappen er gammel er ikke dagens krav gjeldene for denne trappen.

Er derfor ikke behov for utbedring.

## TG 2 Innvendige dører

Malte heltre dører av typen 3-speils.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dørene til badrom går i anslaget ved funksjonsprøving.  
Disse dørene har behov for justering.

Skade i bunn av dørblad på badromsdør i 1.etg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Justere dørene som går i anslaget.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i skråtak i 2.etg.  
Eier har malt denne i senere tid.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er utført med belegget på gulv og malt glassfiberstrie.  
Innredet med servantinnredning, frittstående toalett og badekar.  
Plastsluk i gulv med klemt belegg.  
Baderommet har en eldre standard.

Utført med lokalt på over 1:50 lokalt til sluk.  
Vannnett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Ingen oppvarming på baderommet.  
Ingen avtrekk eller tilluft til baderommet.

Malt glassfiberstrie er ikke ett egnet produkt i våtsonen på baderom.  
Åpent badekar er derfor en risikokonstruksjon med hensyn til fukt på dette baderommet.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør medregnes totalrenovering av baderommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## LOFT > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kneløft.

Ingen utslag på fuktighet ved målinger i bunnsvill.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom utført med belegg og fliser på gulv og trepanel/fliser på vegg.

Det er etablert en dusjnise med oppkant.

Blandebatteri er fjernet, så dette er ikke i bruk.

Innredet med frittstående toalett og enkel servant.

Avtrekk via el.vifte i himling og tilluft via hull i dørbled.

Oppvarming via varmekabel i gulv der det er belegg.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen synlig membran/membran mansjett i sluket.

Ikke utført noe lokalt fall forhold til sluk.

Innerdør er plassert i våtsonen til dusjnisjen og det er også utført trepanel i våtsonen utenfor dusjnisjen og ved servant.

Det anbefales ikke å installere dusjløsningen på baderommet igjen før det er totalrenoveret.

Manglende oppkant ved terskel til dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i trestender.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på benkeplate i hjørne. Fliser på vegg over oppvaskkum. Frittstående komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er fra antatt 80-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en eldre standard og er derfor moden for utskiftning. Registrert fuktskadet benkeplate under kum/oppvaskmaskin.

Ødelagt hengsler på hjørneskap og generell bruksslitasje/ele på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Avløpsrør

Avløpsrør av PVC og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### Ventilasjon

Det er ikke montert ventiler i boligen.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør utføres ventiler på alle oppholdsrom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Utføre ventiler på alle oppholdsrom i boligen.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 plassert i kjeller.

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Åpent elektrisk anlegg i boligen.

63A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/3\*16A/4\*10A med automatsikringer.

El.skap er plassert på kneloftet i 2.etg.

Hovedsikring til naboleilighet er plassert i el.skap på denne seksjonen, denne anses som en dårlig løsning og denne sikringen bør flyttes til fellesareal/naboleilighet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ja Det foreligger fra 2018, det er dokumentert at avvik er lukket da i 2018.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales å få anlegget kontrollert av en elektriker, slik at det kan foreligge samsvarserklæring på arbeidet.**

## Generell kommentar

Registrert en del løse kabler i el.skap.

## 1 TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarslere i begge etasjer, men disse er koblet ut.  
Brannslukningsapparat på loft.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Røykvarslere må skiftes i begge etasjer.**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granitt med utvendig puss.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert riss i utvendig puss.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

### TG 0 Terrenghorhold

Tomten skråner svakt mot vest.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Fremstår som det er eldre rør ut av kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å utføre kamerainspeksjon for å avdekke tilstanden til rørene.

### TG 2 Andre tomteforhold

Det er utført gjerde/levegger rundt hele eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert områder hvor det er fukt-/råteskader i levegg og fundamenteringen, spesielt gjelder dette mot vest

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må medregnes at det må utføres vedlikehold og utbedringer av gjerde/levegger.

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

### Byggeår

1986

### Kommentar

### Standard

Innehar en standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Ikke utført noen vesentlig oppussing i senere tid.

### Bygningsstruktur

Anneks oppført på ett plan med støpt plate.  
Oppført i trekonstruksjon med pulttak.

### Utvendige forhold

Annekset er antatt fundamentert på fylte masser, grunnen er ukjent.  
Støpt betonggulv.

Bærendekonstruksjon av antatt bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Eier har malt utvendig for ca 2 år siden.

Stedvis noe vedlikehold utvendig pga tørkesprekker i endeved.

Pulttak antatt oppført med tresperrer og bordtak.

Utvendig tekket med takpapp.

Takrenner og nedløp av stål.

Trevinduer med koblet glass.

To tredører uten gassfelt.

Carport plassert på østsiden av uthus.

Oppført med trekonstruksjon og plastplater.

Utført med underdimensjonert trekonstruksjon.

### Innvendige forhold

GULV: Malt belegg

VEGG: Trepanel

TAK: Trepanel.

Overflater har en standard fra byggeåret utført innvendig maling i 2023.

Det er registrert vesentlig skjevheter på gulv i annekset målt til 41mm på det meste.

Loftsluke er spikret fast og er derfor ikke muli

### Tekniske installasjoner

Skiftet VVB i anneks for 4-5 år siden iflg eier.

---

Vannrør av kobber og avløpsrør av PVC.  
Stoppekran er plassert på bad.  
Synlig vannledning av plast inn i annekset, samt avløpsrør av PVC.

Avløp til kjøkken er ført til sluk på baderommet.

Åpent elektrisk anlegg i annekset.  
Ødelagt lampe i tak på kjøkkenet.

Utlufting via nedtrekksluke

#### **Kjøkken**

Hybelkjøkken med integrert platetopp og kjøleskap.  
Benk i rustfritt stål med utslagskum, samt en liten laminat benkeplate i hjørne.  
Frittstående vaskemaskin.  
Det er montert overskap med slette fronter.  
Kjøkkenet har en enkel standard.  
Ingen ventilator.

#### **Våtrom**

Baderom utført med belegg på gulv og trepanel på vegger.  
Innredet med servant, frittstående toalett og dusjkabinett.  
Utlufting via nedtrekksluke, men ingen tilluft.

Ingen oppvarming på baderommet.

Baderommet har en enkel standard fra byggeåret og er derfor modent for oppussing/renovering.  
Krakkelering i servant.  
Utført uten lokalt fall til sluk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Del av en vertikaldelt tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	64			64	16		64
Loft	32			32			32
<b>SUM</b>	<b>96</b>				<b>16</b>		<b>96</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Spisestue		
Loft	Soverom , Soverom 2, Bad , Gang , Bod , Bod 2		

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.  
Den ene boden på loft er ikke målbart areal pga takhøyde under 1,9 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger for seksjonering som stemmer stort sett med dagens bruk.  
Det er kun den ene boden i 2.etg som ikke er medtatt.  
Men disse seksjoneringstegningene er ikke byggemeldt.

Byggemeldte tegninger som er godkjent i 1984 stemmer ikke dagens bruk med hensyn til terrasse og løsning på inngangsparti.  
Det er i tillegg ikke tegnet noe planløsning i 1.etg på denne seksjonen.  
Det foreligger ikke tegninger av 2.etg på disse tegningene.

Det må derfor antas at det ikke er utført bruksendring av 2.etg og at den delen derfor ikke er godkjent.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det fremstår som det kun er en enkel blanding av tidligere åpning inn til naboseksjon.  
Anbefales å undersøke dette nærmere om dette er godkjent løsning i forhold til brannkravene.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført stålrør i pipen.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:** Det er ikke fribredde på 50cm på vinduene som er plassert på oppholdsrommene i boligen.  
Disse tilfredstiller derfor ikke kravet til rømming.  
Det midtre soverommet i 2.etg har ikke tilstrekkelig vindusflate for å være egnet som oppholdsrom.

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		26		26			26
<b>SUM</b>		<b>26</b>					<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad , Stue , Gang		

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Del av en vertikaldelt tomannsbolig</b>	30	66
<b>Anneks</b>	26	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Charlotte Marie Veith	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	227		1	492 m <sup>2</sup>	Målebrev	Eiet

### Adresse

Porsnesbakken 4

### Hjemmelshaver

Veith Charlotte Marie Cecilie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Porsnesbakken 4 ligger på Porsnes i nærheten av Halden sentrum. Området består av eldre trehusbebyggelse, leilighet og næringsbebyggelse. Normale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet. Gangavstand til Halden sentrum. 8 km til E6.

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Porsnes-området  
Eiendommen er regulert til boligformål.

### Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og gjerde.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at carporten tilhører denne seksjonen. Det er en parkeringsplass til hver seksjon på gårdsplassen.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 320 700	2023



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.02.2024		Gjennomgått	5	Nei
Målebrev			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	29.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Plantegning - seksjonering			Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	24.06.1984		Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WT2437>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240022	
<b>Selger 1 navn</b>	
Charlotte Marie Cecilie Veith	
<b>Gateadresse</b>	
Porsnesbakken 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1772
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240022

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: CMCV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det følger med et anneks/uthus med eiendommen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er godkjent som uthus.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1101240022

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Veith	52da3d48ad37a1f3c6068a1 8eaf12563c6b8944a	29.02.2024 15:18:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

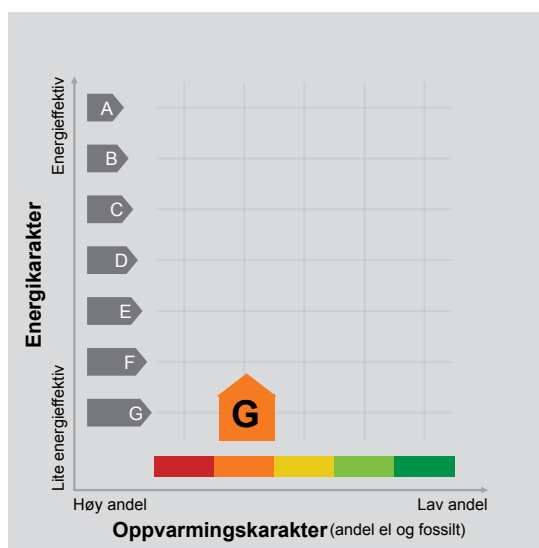
Document reference: 1101240022

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# ENERGIATTEST

Adresse	Porsnesbakken 4
Postnummer	1772
Sted	HALDEN
Kommunenavn	HALDEN
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	dd3a9274-9ad2-45fe-9ff1-4dbfad6879fe
Dato	13.03.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1905
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	94
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.02.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	227	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	---

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	10 025,00 kr
Eiendomsskatt	3 571,39 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 192,52 kr
<b>Sum</b>	<b>24 786,67 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1320700 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 962,00 kr	990,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunddel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	153,13 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 458,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,52 kr	1/1	0 %	9 503,75 kr	2 375,94 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>29 898,47 kr</b>	<b>7 474,63 kr</b>

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

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

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

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 66/227//1



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

- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	480,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6556451	<b>Øst</b>	636937

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556438,22	636949,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,97	
2	6556458,4	636951,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	20,38	
3	6556461,08	636929,35	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,70	
4	6556454,04	636926,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,66	
5	6556443,8	636922,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,88	



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.02.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	227	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	---

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.11.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	108/199		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/227, 66/227/0/1, 66/227/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/227, 66/227/0/1, 66/227/0/2
Seksjonering Seksjonering	17.11.2005			66/227, 66/227/0/1

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VEITH CHARLOTTE MARIE C F130670*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	PORSNESBAKKEN 4 1772 HALDEN	Bosatt (B)

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 66/227

Bruksnavn	PORSNESBAKKEN	Beregnet areal	480.5
Etablert dato	12.12.1919	Historisk oppgitt areal	492
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556451	636937	0	Ja	480.5	



Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 66/227/0/1

Adresse:

Dato: 29.02.2024

Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Halden kommune

## Ledningskart

Eiendom: 66/227/0/1

Adresse:

Dato: 29.02.2024

Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST  
- 5 DES. 2005


**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

HALDEN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 6389

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0101	HALDEN	66	227

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
	EVA ERICSDSEN BERGHAUGEN	1/2
	MORTEN BUER	1/2



Doknr: 6389 Tinglyst: 05.12.2005 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggs-areal <sup>6)</sup>
1	13	108	84	13				25			
2	3	91		14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere:								199	= nevner:	199	

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p>Morten Buer skal ha hjemmel til seksjon nr. 1 Eva E. Bergthaugen skal ha hjemmel til seksjon nr. 2</p>

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen.

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra pantlaster ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

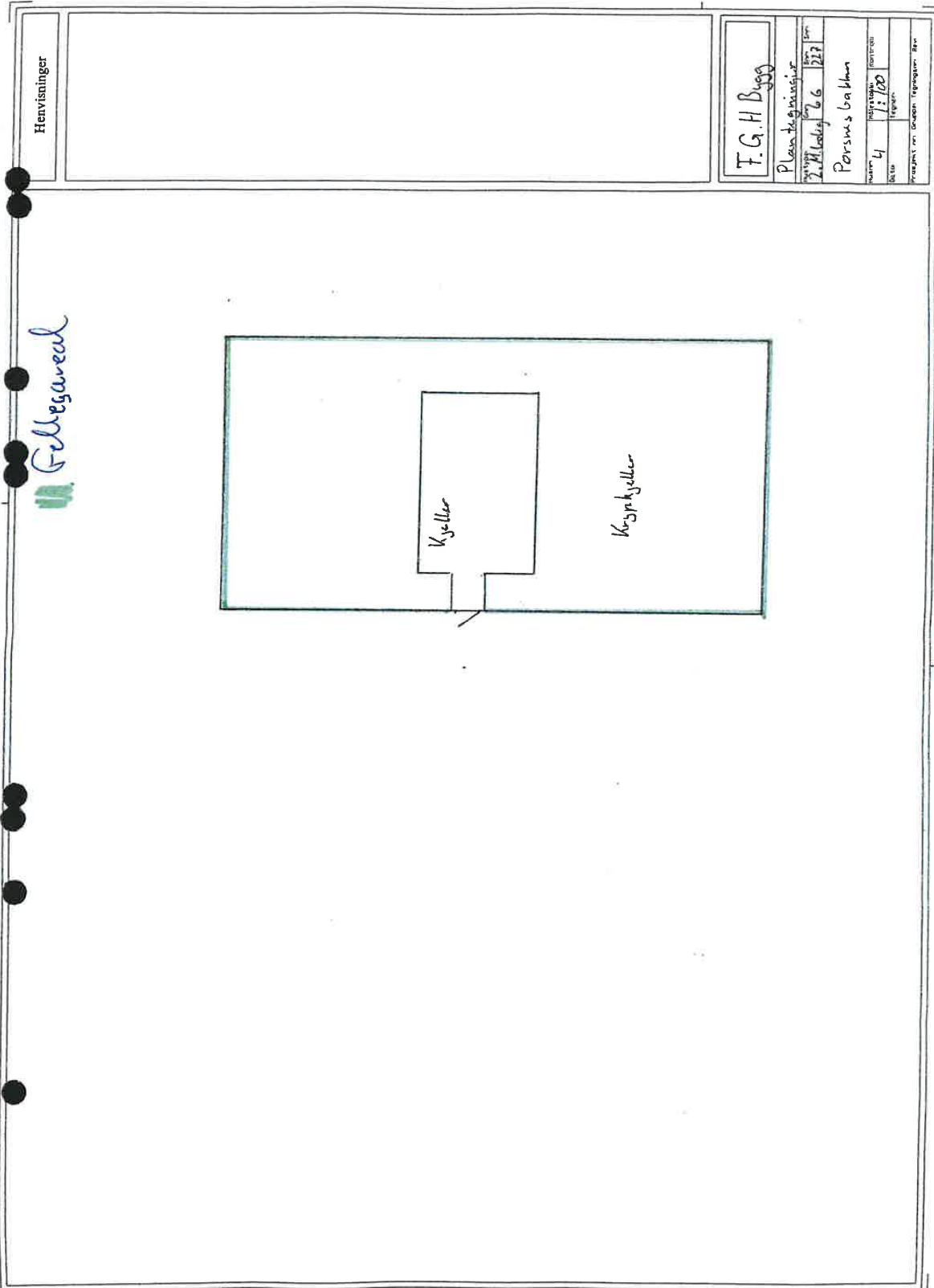
**7. Underskrifter**

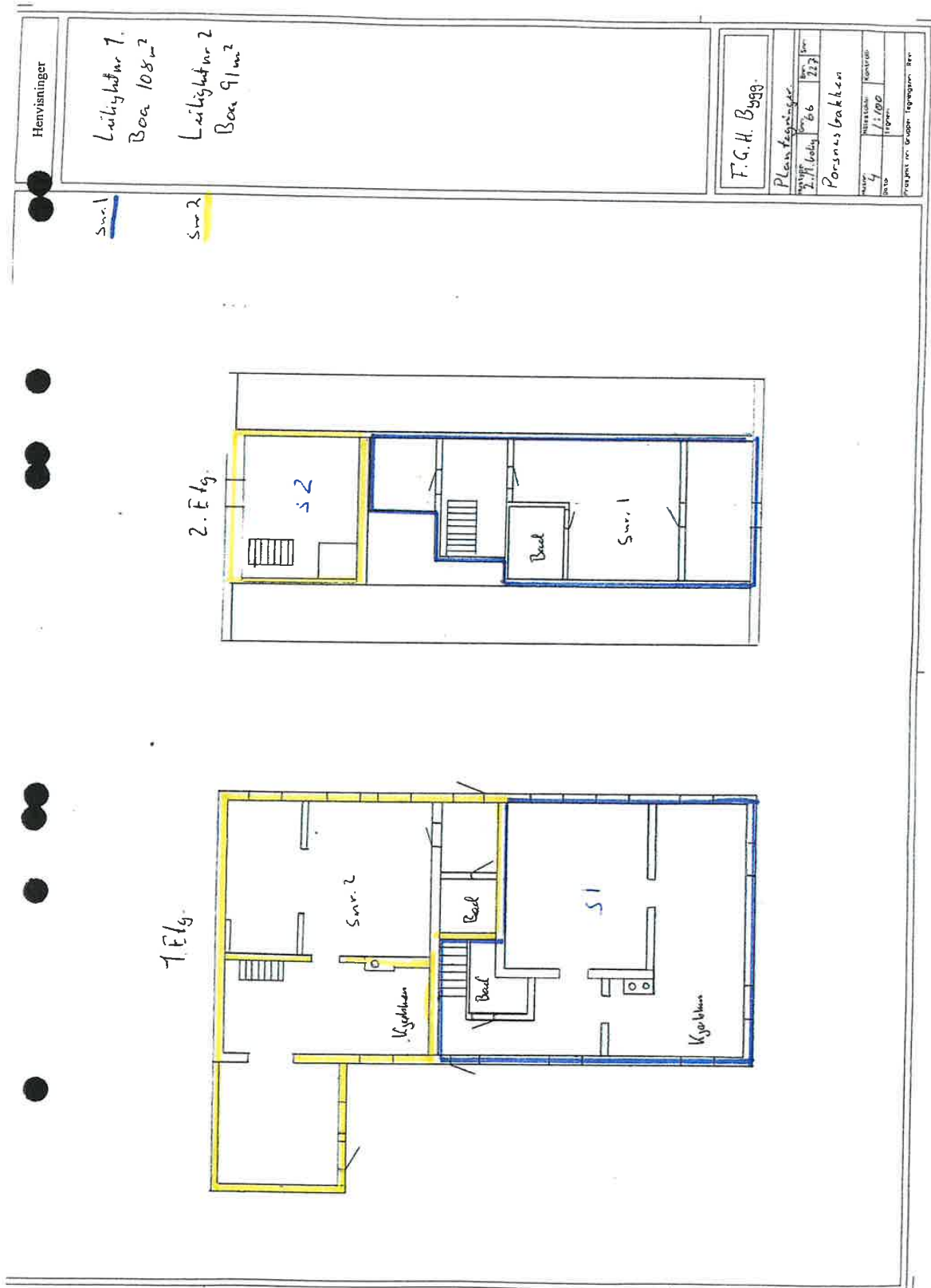
Died, dato	Eierne/leierne: (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Halden 13./10. 05 Halden 20/10. 05	Eva E. Bugenhagen Morten Buer	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>2)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift


9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>2)</sup>			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
66	227		
		Halden kommune	
Dato	Stempel og underskrift		
17.11.2005	 J.S.Olsen oppm.sjef		
			

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjennpart.

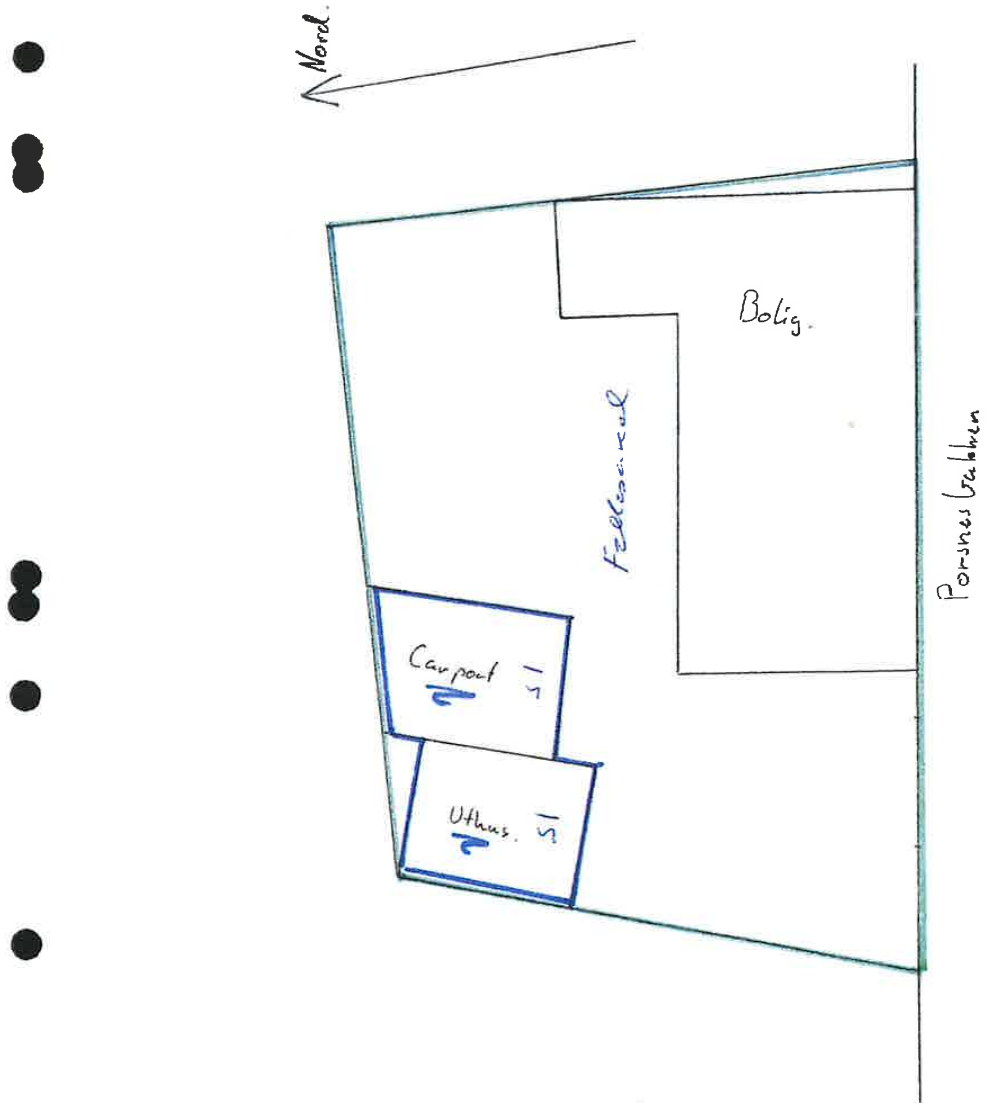


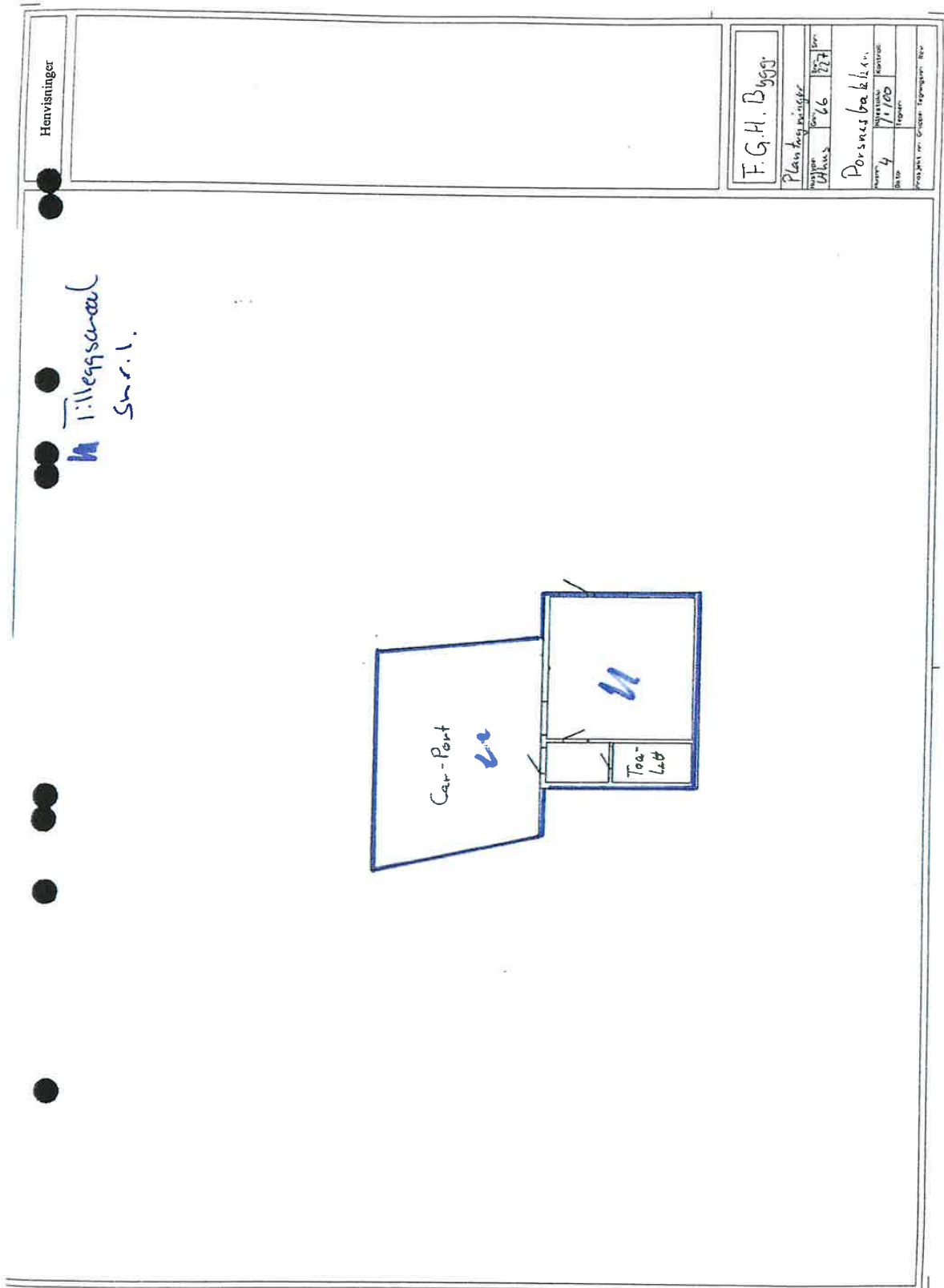


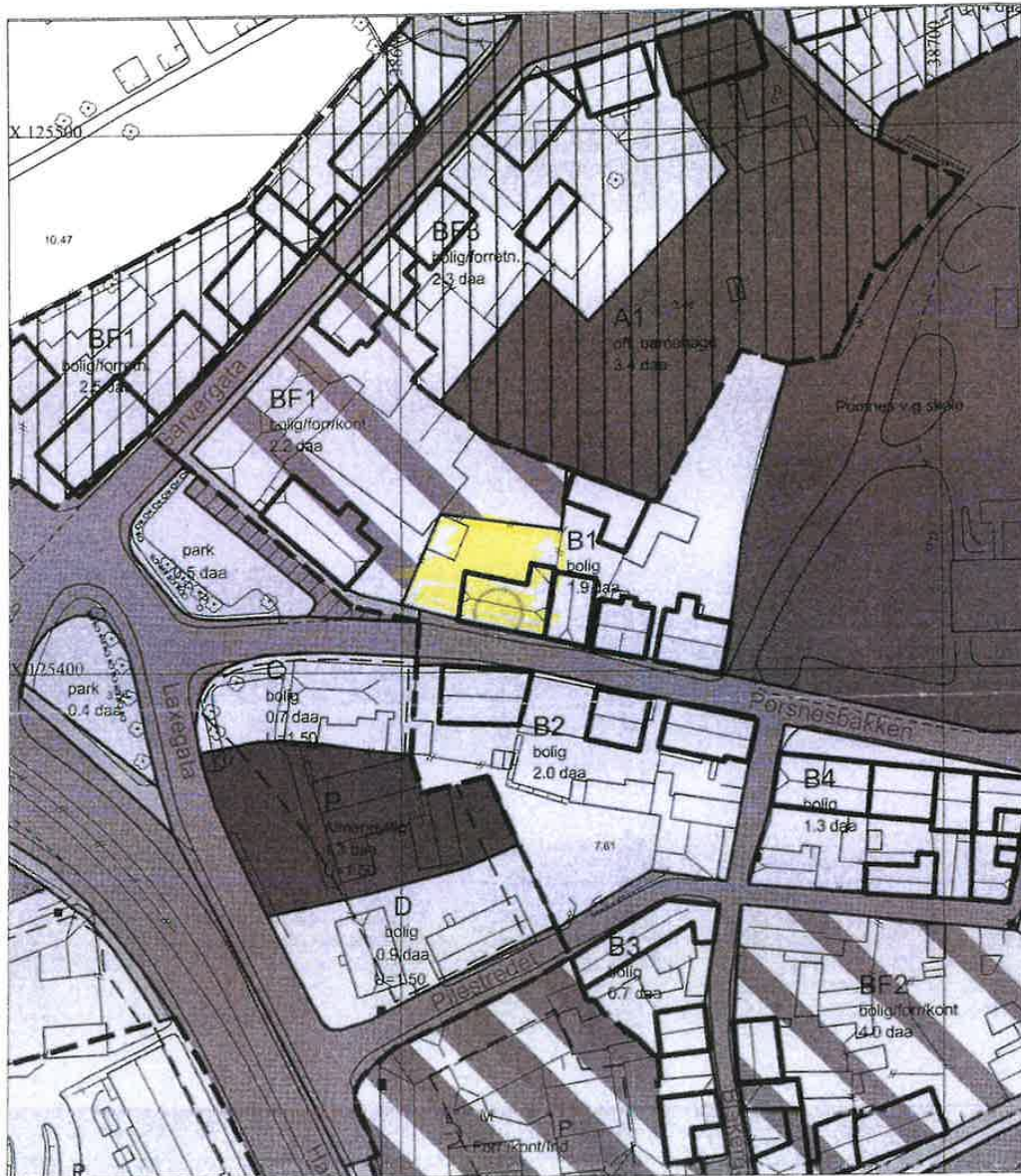




F.G.H Bygg			
Måstypen	Grp	Bnr	Snr
	66	227	
Porsnesbakken			
Husnr	Hilles talle	Kontroll	
4			
Dato	Tegnere		
Prosjekt nr: Gruppe Tegning: Rev:			







**REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER**

**1. BYGGEOMRÅDER**

-  Bolig
-  kontor/bolig
-  Industri
-  Offentlig bebyggelse
-  Fritidsbebyggelse

**3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER**

-  Park




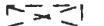

**5. FAREOMRÅDER**

-  Høyspentanlegg

**6. SPESIALOMRÅDER**

-  Bevaring

**STREKSYMBOLER MV.**

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bevaringsverdig bygg
-  Bygg som forutsettes revet

HALDEN KOMMUNE

Målestokk 1:1000

NBI tegnforklaring er forenklet i forhold til normen





✓ Aar 1919, 12 december blev en lovlig opmaa-  
lingsforretning afholdt over lnr. 639, mlt. nr. 621 & 622,  
Porsnesbakken og administreret af underskrevne i  
overværelse af vidterne E. Berg og E. Andreassen, og  
være alle vedkommende tilkaldte efter berømmelse  
der vedlægges protokollen

Ved forretningen mødte grundens eier Joh.  
Pilstrom og ejernd af tilstøtende grunde garver  
H. Dahl og Ivend Flansen Volden.

Ellersat grænserne var bestemte, blev grunden  
opmaalt stik som herstaaende kart vist. Ind-  
holdet er 492 m<sup>2</sup> ✓

Forretningen hermed sluttet.

A. H. Nielsen

Emil Berg



Emil Andreassen

For opmaalingen  
kr. 10.00 er tilkommer. }

FERDIGATTEST  
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidstet (adr.)	Porsnesbakken 4			Registernr (Gnr/bnr/losten) ev. parsellnr	66/227-231
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/sjef)	Sak nr	
Tilbygger	Boligbygg	7/8-84	21/8-84	577-B/84	
Byggherre	Margit Pettersen	Adresse	Porsnesbakken 4 Halden	Tlf.	81879
Anmelder	Stenseth og Grimsrud	Adresse	Skippergt. 20 Halden	Tlf.	80054
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Noen mindre arbeider gjenstår.

Stempel: **TOR BYGNINGSJEFFEN**

Sted og dato

Halden 16/11-84

Underskrift: *M. Halden*

Sendes til

Byggherre

Anmelder

Ansvarshavende

Byggetilsynmyndighet



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.02.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-PLAN
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 480 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-plan
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan

<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	480 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H-570
	<b>Delareal</b>	480 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-551	
<b>Navn</b>	Porsnes-området	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	14.09.2000	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/156/G-551.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/156/G-551.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	480 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boliger
	<b>Feltnavn</b>	B1





Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 66/227/0/1

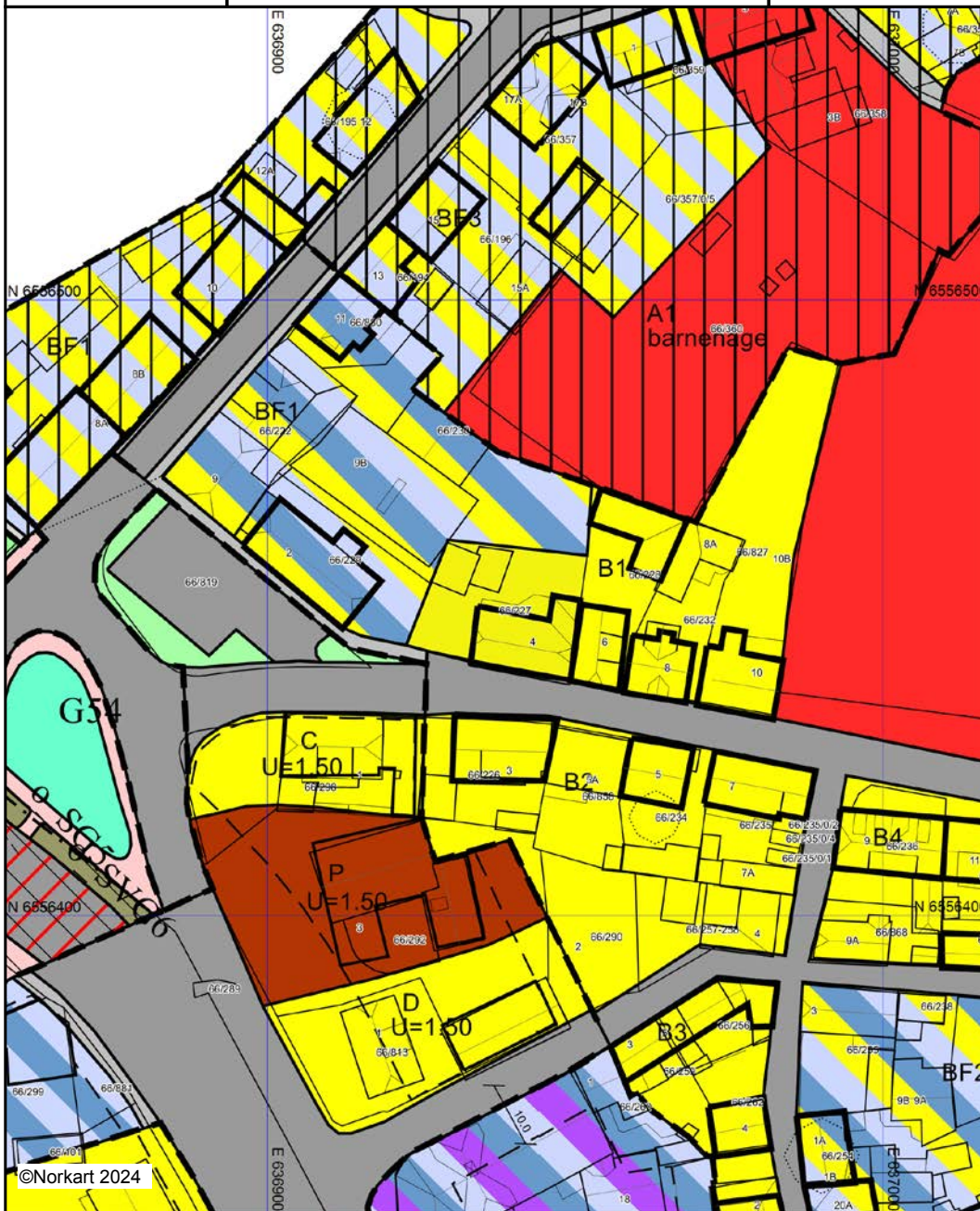
Adresse:

Utskriftsdato: 29.02.2024

Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Blågrønnstruktur
-  Turveg
-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygninger

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



# Sentrumsplan for Halden 2017 - 2029

---

## *Bestemmelser*

Rettet etter formannskapetets behandling 7. mars 2017

Kommunedelplan



## Innhold

Gjeldende veiledninger.....	5
Verne vurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.....	5
Bestemmelser.....	5
§ 1.1 RETTSVIRKNING .....	5
§ 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr. PBL § 11-9 nr. 1).....	5
§ 1.3 Støysone.....	6
§ 1.4 Luftforurensning.....	6
§ 1.5 Faresone.....	6
§ 1.6 Grunnundersøkelser.....	6
§ 1.7 Sikringssone jernbane.....	7
§ 1.8 Kulturminner.....	7
§ 1.9 Sjøareal.....	7
§ 1.10 Universell utforming.....	7
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser .....	8
§ 2.1 Formål.....	8
§ 2.2 Områdekarakter .....	8
§ 2.3 Gatestruktur .....	9
§ 2.4 Kvartalsstruktur .....	9
§ 2.5 Bebyggelsens formspråk.....	9
§ 2.6 Hjørner .....	9
§ 2.7 Tak .....	10
§ 2.8 Materialbruk .....	10
§ 2.9 Avfallshåndtering .....	10
§ 2.10 Sykkel/bilparkering.....	10
§ 2.11 Overvann.....	11
§ 2.12 Riving .....	12
§ 2.13 Byggehøyder.....	12
§ 2.14 Bebygd areal BYA.....	12
§ 2.15 Arealer til lek og opphold.....	12
§ 2.16 Formålsbeskrivelse .....	13
Særskilte bestemmelser for avgrensede områder: .....	13
Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA.....	13
§ 2.17 Markiser og baldakiner.....	13
§ 2.18 Bebyggelsesstruktur.....	13
§ 2.19 Bygningsdybder.....	14

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA).....	14
§ 2.21 Arealer til lek og opphold.....	14
OS .....	15
§ 2.22 Arealer til næringsvirksomhet. ....	15
«Park Hotell» .....	15
§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell».....	15
Tista/Høvleriområdet.....	15
§2.24 Tistasenteret/Høvleriet.....	15
JERNBANE.....	15
§2.25 Uttrekkssporet på Mølen.....	15
§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.....	15
Fisketorget .....	16
§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål .....	16
§ 3 OFFENTLIGE ROM.....	16
Fellesbestemmelser.....	16
§ 3.1 Offentlige fellesrom.....	16
§ 3.2 Møblering i offentlige rom .....	16
§ 3.3 Belegningsstein.....	16
§ 3.4 Ramper.....	16
§ 3.5. Reklame .....	17
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	18
§ 4.1 parkering.....	18
§ 4.2 Gatebelegning.....	18
§ 5 HENSYNSSONER.....	19
§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø .....	19
§ 5.2 Spesialområder .....	19
§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse.....	19
§ 5.4 Rammer for endringer.....	19
§ 5.5 Restaurering.....	19
§ 5.6 Riving .....	19
§ 5.7 Hensynsone Jernbane.....	20
§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR.....	20
§ 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart .....	20
§7 Rekkefølgebestemmelser .....	20
§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter.....	20
§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter .....	20

§ 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22.....	20
RETNINGSLINJER .....	21
Retningslinje til § 1.3 Støysone .....	21
Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning .....	21
Retningslinje til § 1.5 Faresone .....	21
Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate .....	21
Retningslinje til § 2.20.....	21
Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø.....	22
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder: .....	22
MØLEN .....	22
JERNBANETOMTA.....	22
GRØNLAND.....	23
STANGELØKKA / HOLA .....	23
RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION. ....	23
OS.....	24
OS KIRKEGÅRD .....	24
Krav til søknad.....	25
8.1.1 Faglig kompetanse .....	25
8.1.2 Estetiske begrunnelser .....	25
8.1.3 Stedstilpassing .....	25
8.1.4 Modell .....	25
8.1.5 Soldiagram .....	25
8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan .....	25
8.7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1).....	25

## Gjeldende veiledninger

Verne vurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.

Verneverdivurdering av bygninger og bygningsmiljøer vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER, gir kunnskap og føringer til bygninger, miljøer og områder som er vurdert å ha vernegrad i forhold til definerte kriterier.

## Bestemmelser

### § 1.1 RETTSVIRKNING

(jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) § 1-5)

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen, også sentrum.

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

Eldre reguleringsplaner gjelder der det ikke er motstrid eller i de tilfeller de er utfyllende i forhold til sentrumsplanen.

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan sentrum:

Reguleringsplan G 675 Os Alle 4,9,11,13 gjelder foran sentrumsplanen.

Bestemmelser for bygninger som er regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner skal fremdeles gjelde, selv om bygningene ligger utenfor område avmerket som hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570).

### § 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr. PBL § 11-9 nr. 1)

Pkt. 1:

Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med sentrumsplanen, kan kommunen kreve regulering. I reguleringsarbeidet må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

Pkt. 2:

For store byggeprosjekter/ -tiltak som omfatter mer enn ett kvartal, eller som har arealbruksformål som innebærer vesentlige konsekvenser for sentrumsområdet, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Pkt.3:

Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på fredede og verneverdige bygninger (dvs. bygninger angitt med vernegrad i temakart verne vurdering bebyggelse/område) eller kulturmiljøer, dvs. ved



riving av verneverdige bygninger, oppføring av større nærliggende bygninger eller tilbygg, samt store fasadeendringer

Pkt.4:

Skoler, barnehager eller andre større trafikkgenererende tiltak skal reguleres. Trafikkanalyser skal legges til grunn for å kunne vurdere hvilke tiltak som ikke krever regulering etter denne bestemmelsen.

Pkt. 5:

Kirkegården på Os med utvidelse.

Pkt. 6:

Byggetiltak som går over tillat gesimshøyde for et kvartal skal reguleres.

### § 1.3 Støysone

(jfr. PBL. § 11-8a)

I områder som ligger inntil riks- og fylkesveger, samt Indre ringvei (Stadionbakken – Høvleriet – Mølen – Jernbanegata – Tollbugata), skal søker ved ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse gjøre nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

Støygrenser i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 3, skal legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen (jf. retningslinje § 1.3).

Ved utbygging på andre områder der kommunen har tvil om støynivået er under terskelgrense til Gul sone i støyretningslinjen, skal søker gi nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

### § 1.4 Luftforurensning

(jfr. PBL § 11-9 pkt.6)

Normer for luftkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen.

### § 1.5 Faresone

(jfr. PBL § 11-8a)

Innenfor faresoner tillates ikke ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, uten nærmere vurdering av faren og dokumentasjon av sikringstiltak.

Jfr. TEK10 § 7. 1 – 4.

### § 1.6 Grunnundersøkelser

(jfr. PBL § 28-1)

Ved tvil om grunnforhold kan kommunen kreve dokumentasjon på grunnforhold og evt. pålegge grunnundersøkelser før bygging tillates.

### § 1.7 Sikringszone jernbane

(jfr. PBL § 11-8 b)

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller anneninstallasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag.

Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.

Kjøreveiens eier kan fastsette vilkår for tillatelsen etter første ledd. Vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

### § 1.8 Kulturminner

(jfr. PBL § 11-8 c))

Ved tiltak i grøntområder, inkludert parker og kirkegårdsområder, må fylkeskonservatoren varsles, slik at en kan avklare om det finnes uregistrerte automatisk fredete kulturminner som kan bli berørt.

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

### § 1.9 Sjøareal

(jfr. PBL §11-9 pk.t 8)

Ved tiltak som omfatter sjøareal skal Norsk Maritimt museum varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering

### § 1.10 Universell utforming

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanens strategi er at alle kan delta på en likeverdig måte, dette forutsetter at tiltak skal tilstrebe tilgjengelighet for alle. Søker skal dokumentere hvilke vurderinger som er gjort før en kan fravike hovedstrategien.

Krav om universell utforming jfr. Gjeldende plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift skal ivaretas.

Ved tiltak som berører bygg som er markert i kart «Verneverdige bygninger/områder» og der en etter vurdering ikke kan tilpasse for universell utforming, kan det søkes om dispensasjon fra kravet. Slik søknad må begrunnes fra søker med dokumentasjon på hvilke vurderinger som er gjort før en søker dispensasjon. Før endelige vedtak gjøres i slike saker skal dispensasjonssøknaden foreligges for Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne til uttalelse.

## § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser



### § 2.1 Formål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

For all bebyggelse innen områder med SENTRUMSFORMÅL gjelder prinsippet boliger fra toppen og ned og næringsarealer fra bunn og opp.

### § 2.2 Områdekarakter

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved utforming av nybygg eller tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområde gjelder det generelt at en skal ta hensyn til områdekarakteren.

I områder med verneverdig bygninger i temakart verne vurdering bebyggelse/område skal disse hensyntas, slik at en ved nybygging oppnår et godt samspill med de bygde omgivelsene.

Temakart «Verneverdige bygninger/områder» skal legges til grunn for å definere områder. Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer" skal vies spesiell oppmerksomhet.

### § 2.3 Gatestruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp jfr. temakart Verneverdige bygninger/områder, skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak.

### § 2.4 Kvartalsstruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis. Der byggelinjer for hele kvartal ligger tilbake fra fortau skal denne følges. Der det likevel er ubebygd areal mellom bygninger skal det utfylles med gjerder, porter eller beplantning tilpasset bebyggelsens karakter.

I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra riksveg 21 og fylkesvegene 21 og 22.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Halden kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

Byggegrenser mot riks- og fylkesveg fastsatt i plankart og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplaner som gjelder i henhold til § 1.1, gjelder foran den generelle byggegrensen på 50 meter i første avsnitt.

### § 2.5 Bebyggelsens formspråk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for området. Bygninger som danner fondmotiv (særpreget bygning) i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer som inngår i kart «Verneverdige bygninger/områder» må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter. Avvik fra dette må begrunnes.

### § 2.6 Hjørner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Bebyggelse plassert mot gatekryss skal legge til grunn områdets karakter for løsning. Valg av løsning begrunnes i søknaden. I de områder der brutt hjørne benyttes skal brutt hjørne framheves sterkere enn bygningens fasade.

## § 2.7 Tak.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Takvinkel og takform skal følge området karakter. Taktekking skal følge området særpreg i materialvalg og farge. Tak med tradisjonelle materialer som tegl, skifer sink e.t.c. kan ikke skiftes med andre materialer og farger. Svart glasert takstein skal kun benyttes der dette historisk har vært benyttet.

Bygninger som har vernegrad skal ved restaurering tilbakeføres til den materialbruk som var på oppføringstidspunktet eller den tidsperioden som bygget ble bygd i.

Fravik skal begrunnes i søknaden og dokumenteres hvilke hensyn som er tatt.

## § 2.8 Materialbruk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Materialer skal baseres på tradisjonelle kvaliteter som tre, mur, granitt, tegl og puss. Materialbruk som bryter med området tradisjon krever god estetisk begrunnelse.

Plater eller annen type kledning/taktekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av tradisjonelle materialer.

Bygninger som har vernegrad skal ved restaurering tilbakeføres til den materialbruk som var på oppføringstidspunktet eller den tidsperioden som bygget ble bygd i.

Fravik skal begrunnes i søknaden og dokumenteres hvilke hensyn som er tatt.

## § 2.9 Avfallshåndtering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Nødvendig areal for håndtering av avfall skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan.

Ved nybygg, hovedombygging og vesentlig bruksendring skal det etableres brannsikre avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan.

## § 2.10 Sykkelparkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Evt. garasjeanlegg på bakkeplan som løfter friareal opp ett nivå innenfor områder med 100 % BYA.

### Boliger

Eneboliger i sentrum skal det avsettes 2 parkeringsplasser og 2. sykkelparkingsplasser på egen tomt.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet (leilighet) på egen tomt på bakkeplan eller i garasjeanlegg.

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller 0,8 parkeringsplasser på felles parkering.

#### Forretning, kontor, industri og lager

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen under. Parkeringsplass etableres på fellesareal på egen tomt, eller for fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

#### Parkeringskrav for øvrige arealformål

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder hoteller, idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, gjelder § ? b) tilsvarende. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser Min-Maks	
		Bil	Sykkel
Enebolig		2	2
leilighet		1	2
Kons. småhus		0,8 - 1	2
Omsorgsbolig		0.2	1
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5 - Maks 1,5	Min 1,0
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,3 - Maks 1,0	Min 1,0
Industri/lager	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,2 - Maks 0,7	Min 0,5

#### Frikjøpsordning

Etter søknad kan byggherre i område avsatt til sentrumsformål kjøpe seg helt eller delvis fri fra kravet til parkeringsplasser for bil angitt i § 2.10. Kommunestyret fastsetter til enhver tid satsene for frikjøpsordningen.

Ved transformasjon eller fortetting av områder bør parkeringsanlegg plasseres under bakken eller i felles parkeringsanlegg. Avvik fra dette (eks på grunn av grunnforhold) må dokumenteres med uttalelse fra kvalifisert foretak.

Midlertidig parkeringsplass på rivingstomter tillates ikke.

## § 2.11 Overvann

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 3)

I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden. Andelen av tette flater søkes minimalisert. Ved all nybygging skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.

## § 2.12 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold ryddes.

## § 2.13 Byggehøyder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

1. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor angitte kvartal. Jfr. også § 2.3
2. Gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.
3. Mønehøyder og takvinkel skal tilpasses områdekarakter og omkringliggende bebyggelse og skal ikke overstige maks angitte gesimshøyde.
4. Maks høyde på takoppbygg til f.eks. tekniske installasjoner skal ikke overstige 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader
5. Ved takterrasse skal trapperom ikke overstige 3 meter høyde. Rekkverk skal være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader.

Gesimshøyder for de ulike kvartal (områder) fremgår av vedlagt kart.

Gesimshøyder for de ulike kvartal kan fravikes ved utarbeidelse av reguleringsplan for byggetiltaket med omkringliggende kvartal. Reguleringsplanen må vise virkning på omkringliggende bebyggelse og tilstøtende kvartalers bebyggelse.

For bebyggelse på Grønland (Fra Vaterland bru og ned til Bybrua) kan gesimshøyden være 18 m. Ut mot Tista maks 15 m.

Laveste kotehøyde for bygging 2.2

## § 2.14 Bebygd areal BYA

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Utnyttelsesgraden skal tilpasses eksisterende bygningsstrukturer og områdekarakter.

Rammer gis som retningslinjer, og er veiledende.

Ved beregning av BYA skal parkeringsareal på bakkeplan medregnes.

BYA for de ulike kvartal (områder) fremgår av vedlagt kart.

## § 2.15 Arealer til lek og opphold

((jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet. For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal ligge i umiddelbar nærhet til ny byggeprosjekter.

For ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr.150 boenheter. Avstanden skal maksimum ligge 150 m. fra boligene.

For ny boligbebyggelse med over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass, tilsvarende 7'erbane på minimum 4 daa. Avstanden skal maksimum ligge 250 m fra boligene.

#### **Kvalitetskrav**

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 Lden dB medregnes ikke.

Arealer for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

### **§ 2.16 Formålsbeskrivelse**

(jfr. PBL § 11-17)

Sentrumsformål innebefatter forretninger, tjenesteyting (innbefattet håndverksvirksomhet) og boligbebyggelse, kontor hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal til bebyggelse.

### **Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:**

## **Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA**

### **§ 2.17 Markiser og baldakiner**

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret og kunne foldes sammen utenfor åpningstiden. Markiser skal ha nøytrale farger.

Nye permanente baldakiner skal ikke bygges.

### **§ 2.18 Bebyggelsesstruktur**

(jfr. PBL § 29-4, andre og tredje ledd)

Bebyggelsen skal plasseres i eiendomsgrense mot gate, eller følge fasaderekkes overordnede plassering. Bebyggelsen bør plasseres i nabogrenser (jfr. Retningslinje § 2.20)

Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak som vil berøre eiendomsgrenser inntil riksveg 21. fylkesveg 21 og fylkesveg 22.



## § 2.19 Bygningsdybder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Gårdsrommenes oppholdskvaliteter og solforhold skal ivaretas gjennom et balansert forhold mellom bygningens dybde og høyde.

Trappetårn og frittstående balkonger kan tillates inntil 30 % av fasadens lengde.

De indre deler av kvartalet skal være åpne og opparbeides til plass for lek og uteopphold. Her tillates kun mindre bebyggelse, som boder etc. Det bør etableres felles indre gårdsrom på tvers av eiendomsgrenser der dette er mulig.

## § 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA)

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

For ny bebyggelse med mer enn 3 boenheter gjelder følgende:

For hver boenhet skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal:

- Gangveier, kjørbare gangveier
- Felles oppholdsplasser
- Private hager
- Ikke overdekte balkonger/terrasser
- Ikke overdekte takterrasser

Areal som ikke regnes er:

- Overdekte/ innebygde terrasser/ balkonger/ svalganger
- Atkomst- og samleveier med fortau
- parkeringsplasser for bil og sykkel

Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken.

I de tilfeller forholdene ligger til rette for det, kan det etableres uteoppholdsrom og lekearealer på 2. nivå over parkeringsanlegg som utfyller hele gårdsrommet på bakkenivå.

## § 2.21 Arealer til lek og opphold

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, for aldersgruppen 0 – 12 år. Lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og minimum 2 lekeapparater og ligge i umiddelbar nærhet til nye byggeprosjekter.

For ombyggingsprosjekter kan arealer til lek og opphold erstattes av offentlig tilgjengelig areal som ligger inntil 150 m boligen.

Aralet for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

## OS

### § 2.22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Næringsvirksomhet på eiendom 66/593, 66/516 og 66/850 kan fortsatt finne sted for virksomhet som dekkes innenfor sentrumsformål. BYA her er 100 %.

### «Park Hotell»

### § 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell»

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området får sentrumsformål med begrensning i formålet til å gjelde Tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. BYA for området settes til 50%. Byggelinje mot Stadionbakken settes til 15m målt fra senter vei.

## Tista/Høvleriområdet

### §2.24 Tistasenteret/Høvleriet

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsformålet innbefatter ikke boligbygging i området sør for Walkers gate frem til Fisketorget. Høvleriområdet frem til Jernbanen. Område med boliger i Peder Ankers Gate inngår ikke i denne begrensningen.

## JERNBANE

### §2.25 Uttrekkssporet på Mølen

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)

Uttrekkssporet opprettholdes så lenge det er behov for dette. I forbindelse med nytt spor inn til Halden og bygging av nytt stasjonsområde, skal en søke løsning på etablering av nytt uttrekkspor langs hovedsporet. Intensjonen i reguleringsplan av 2005 og senere studier på mulighet av uttrekkspor langs hovedsporet skal ivaretas for å frigjøre Mølen som fremtidig havn/byggeområde.

### § 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)

Jernbaneformålet opprettholdes inntil flytting av eksisterende virksomhet er gjennomført eller arealet er frigitt av Bane NOR.

## Fisketorget

### § 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området S3 bygges ut på grunnlag av ny reguleringsplan for utbyggingsområdet fra og med dagens inngang til kjøpesenteret og frem til Fisketorget 2.

## § 3 OFFENTLIGE ROM

### Fellesbestemmelser

#### § 3.1 Offentlige fellesrom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Detaljert utvikling av offentlige fellesrom skjer på bakgrunn av en gatebruksplan.

Det er viktig å bevare og skape nye offentlige rom (gågate, plasser, torg og parker) i sentrum slik at en voksende befolkning kan møtes og delta i aktivitet i fellesskap.

De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende.

#### § 3.2 Møblering i offentlige rom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Det gis anledning til å møblere i gågate, på torg, plasser avsatt til gategrunn og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet. Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til § 3.2). Ved behov for overdekking skal det benyttes ensfargede parasoller.

#### § 3.3 Belegningsstein

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Eksisterende fortau og gater med brostein skal opprettholdes som i dag.

#### § 3.4 Ramper

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming, skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Historiske bygninger innenfor Riksantikvarens NB. Områder eller har verne vurdering i klasse 1, 2, og 3 bør benytte granitt/mur og smijern. Det skal etterstrebes løsninger langssetter fasadene.

### § 3.5. Reklame

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33.

- a) Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m<sup>2</sup>, montert flatt på vegg.
- b) Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.
- c) I Halden sentrum og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. For historiske bygninger benyttes fortrinnsvis påmalte bokstaver, alternativt frittstående tette bokstaver. Disse kan være bakbelyst.
- d) Skilt og reklame i form av lyskasser tillates ikke på verneverdig bebyggelse. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt /reklameinnretninger.
- e) Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.
- f) Frittstående reklameinnretninger tillates kun i sentrumsformål / næringsformål. Med frittstående reklameinnretning forstås flaggstenger i tilknytning til kontor/forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot, mv.
- g) På næringsbygg/forretningsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. Det tillates ikke oppført mer enn et uthengsskilt og ett veggskilt pr fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Reklameskilt/reklameinnretninger skal plasseres over åpninger på byggets hovedfasade. Summen av skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde.
- h) På takflate, gesims eller møne, er det ikke tillatt å plassere reklameskilt eller annen form for reklameinnretning.
- i) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter.
- j) Det er ikke tillatt med produktreklame eller midlertidige bannere på bygningers fasader.
- k) Reklame på markiser tillates ikke. Firmalogo og navn er tillatt. Dette skal utforme på en nøytral måte.
- l) I naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasseres.

- m) For idrettsanlegg og næringsparker skal det foreligge en helhetlig skiltplan hvor en samordning av skilt/reklameinnretninger vektlegges.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 4.1 parkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

4.1.1 Parkeringsanlegg skal gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress (kunstgress). Tette, høye hekker skal unngås. Etablering av parkeringsplasser på rivningstomter eller andre ubenyttede byrom tillates som regel ikke.

4.1.2 På tidligere taxi holdeplass gis det mulighet for å etablere parkeringsplass eventuelt ladestasjon.

4.1.3 På Jernbanetorget og i Blokkhusgata mellom Jernbanegata og Storgata tillates etablert fast oppstillingsplasser for taxi.

4.1.4 Fremtidig kollektivterminal for buss og taxi skal etableres i området mellom Stasjonsbygningen, Blokkhusgata og Jernbanegata.

### § 4.2 Gatebelegning

4.3.1 I gater som i dag har gatestein i granitt, skal det ved graving/utbedring og vedlikehold fortsatt være gatestein i granitt.

4.3.2 Ved reparasjon av hele gatelengder der det ligger asfalt eller annet dekke med gatestein under dagens dekke, skal det vurderes tilbakeføring til gatestein. Dette skjer i samråd med kommunens fagetater.

For gater innenfor Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal tilbakeføring til gatestein veie tungt i denne vurderingen.

4.3.3 Innenfor planområdet skal det som hovedregel benyttes kantstein i granitt og renner med gatestein i granitt.

## § 5 HENSYNSSONER

### §5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

(jfr. PBL § 11-8 c))

Eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.

Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal vies spesiell oppmerksomhet.

(jfr. retningslinje til §5.1)

### § 5.2 Spesialområder

Spesialområder etter vedtatt reguleringsplan, hvor det er detaljerte bestemmelser knyttet til prosjektutforming og estetikk, skal fortsatt gjelde.

### § 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse

(jfr. PBL § 11-8 pkt. c))

For tiltak som berører bygninger eller områder som i verneverdivurderingen er gitt vernegrad, eller spesialområder etter vedtatte reguleringsplaner, skal tiltaket både før prosjektets oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes fylkeskonservatoren for uttalelse.

### § 5.4 Rammer for endringer

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter. Tilbygg kan gis et formspråk som bryter, ved å gis et moderne uttrykk eller bygger opp under opprinnelig stil.

### § 5.5 Restaurering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved reparasjon og vedlikehold av bygninger som er gitt vernestatus skal de opprinnelige bygningsdeler fortrinnsvis repareres og ikke byttes. Materialer, konstruksjoner og overflatebehandling skal i størst mulig grad beholdes. Reparasjon og vedlikehold av yngre bygningsdeler og overflatebehandling bør tilbakeføres til det opprinnelige. Endringstiltak som nevnt foran skal utformes på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi.

### § 5.6 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Ved søknad om riving av bebyggelse med vernegrad må søker, ved påstand om dårlig teknisk stand, legg fram fagmessig holdbar dokumentasjon. Søknad om å rive av bygninger med vernestatus skal som hovedprinsipp ikke godkjennes. Søknad om å rive bygninger med vernestatus kan kun godkjennes etter politisk behandling.

Ved godkjenning skal bestemmelsens § 2.12 følges.

## § 5.7 Hensynsone Jernbane

(jfr. PBL § 11-8 pkt. b)

Innenfor områder med hensynsone Jernbane skal alle tiltak oversendes Bane NOR for uttalelse før tiltak iverksettes.

## § 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

### § 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart

Det skal ikke tillates nedbygging av den blå/grønne strukturen innen sentrumsplanområdet. Det kan tillates anlegg som bygger opp under økt bruk av områdene til fritids og aktivitetsbruk. Eksempel på dette er fremføring av stier, idretts og friluftsanlegg.

Etablering av sti med nødvendig universell tilpasning langs Tistas nord og sydside tillates uten reguleringsplan.

Etablerte stier i den grønne strukturen skal ikke nedbygges.

Før fjerning av treklynger og store trær som inngår i botanisk registrering i sentrumsområdet skal ikke skje uten uttalelse fra kompetent myndighet i kommunen. Nyplanting av trær etter at trær er fjernet kan pålegges ved tillatelse til å fjerne eksisterende registrerte trær.

## §7 Rekkefølgebestemmelser

### § 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor leke og oppholdsareal ikke kan tilfredsstilles etter § 2.21 på egen byggegrunn, skal det gjøres en utredning av omkringliggende lekeplasser og avstand til disse samt vei som fører til leke- og oppholdsarealet. Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til opphold- og lek.

### § 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor parkering ikke kan tilfredsstilles etter § 2.10 på egen byggegrunn skal det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringsplasser og avstand til disse. Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til parkering.

### § 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører riks- og fylkesveger før arbeidet settes i gang, jfr. vegloven § 30. Statens vegvesen skal kontaktes ved oppstart av byggeplanfasen, for å kunne rettlegge og gi råd.

## RETNINGSLINJER

### Retningslinje til § 1.3 Støysone

Innenfor rød og gul støysone i temakart skal det gjøres målinger og nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende støygrenser. Støysoner i temakart er basert på T-1442.

### Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning

Innenfor soner som på bakgrunn av kontinuerlige måling og overvåkning fremstår med dårligere verdier enn Statlige retningslinjer for svevestøv setter kan det pålegges nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende terskelverdier.

### Retningslinje til § 1.5 Faresone

#### a) Faresone skredfare

I områder innenfor faresone kvikkleireskred og i byggeområder knyttet til ustabile masser markert i temakart faresone skredfare skal det gjennomføres nærmere geoteknisk utredning av faren inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen i hele influensområdet i henhold til sikkerhetskravene i TEK 10 § 7.3 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om bygge- og anleggstiltak.

#### b) Forurenset grunn /deponi

I forbindelse med søknad om tiltak innenfor faresone forurenset grunn/deponi i temakart forurenset grunn/deponi skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser og dokumentasjon av grunnforhold.

### Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate

Byens viktigste forretningsgate omfatter alle fasadene mot torget, Storgata syd og nord.

- I byens viktigste forretningsgater stilles det krav om at minimum 80 % av 1.etasjes gatefasade skal være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer eller serveringssteder med åpent innsyn. Gjelder ikke verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil.
- Butikkvinduer bør være opplyst også utenom forretningens åpningstid.
- Farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

### Retningslinje til § 2.20

Bestemmelsen om bebyggelsens plassering er å tolke at plassering i nabogrensen er i samsvar med planen og ikke avhengig av nabosamtykke.



**Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø**

Hensynsonene fremgår av «Verneverdige bygninger/områder» vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER

Områder innenfor Nasjonalt viktige bygningsmiljøer er registrert i riksantikvarens NB! register over kulturminner i by og fremgår av Verne vurdering av bygninger og bygningsmiljøer (jfr. Kartvedlegg 1. Verne vurdering av bygninger og bygningsmiljøer)

**Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:****MØLEN**

Område for havnevirksomhet defineres ut fra kommunens arbeid med havnestrategi.

På grunnlag av denne avsettes nødvendig havneareal.

For øvrige områder igangsettes det regulering. Det skal fortrinnsvis etableres bolig, kontor og servicefunksjoner.



Uttrekksporet til NSB reguleres langs eksisterende hovedspor.

**JERNBANETOMTA**

Uregulert området mellom reguleringsplan HALDEN DRIFTSBANEGÅRD G – 612 og Jernbanegata/ Blokkhusgata avsettes som fremtidig utbyggingsområde. Området skal reguleres med sentrumsformål og nødvendig gategrunn.

Område A avsettes til kollektivterminal/ sentrumsformål.

Område B avsettes til sentrumsformål – bolig/næring/handel



Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas,

## GRØNLAND

Områder avsatt til industri i Reguleringsplan GRØNLAND G-346 endres til sentrumsformål.

Byggeområder på Grønland fra reguleringsplan SAUGBRUGS INDUSTRIOMRÅDER MM / OMLEGGING AV RV 21 G – 328 endres til sentrumsformål.

Maks gesimshøyde innenfor området 18 m. Maks gesimshøyde ut mot Tista 15 m.



## STANGELØKKA / HOLA

50 - talls område bygd rundt plan fra 1947.

Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket Valmede tak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området sør for Marcus Thranes gate skal ha maks gesimshøyde på 6.5 m.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservatoren. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.



## RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.

40 – tallsområde bygd rundt plan fra 1923 - Rødsbryggen/Hoffgårdløkka. Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket skifertak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.



**OS**

Nyempire og Jugend område. I hovedsak boligområde med enhetlig struktur. Bygd rundt plan av Os Alle 1918. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.

**OS KIRKEGÅRD**

Før det gis tillatelse til utvidelse av kirkegårdsområdet slik planen legger opp til skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.

Eksisterende tre-rekke mot Gimleveien og Løkkeveien opprettholdes. Ved kirkegårdsutvidelser mot Gimleveien og Løkkeveien opparbeides det et parkbelte som en skjermet sone. Osbekken utredes for åpent vannspeil i området for å øke området attraktivitet.

I syd mot bebyggelsen i Garvegata og Oskleiva etableres det en tre-rekke for å markere skillet mellom kirkegård og bebyggelse.

Alleen langs Kirkegårdsgata re-plantes.

Kirkegården med kapell og terrassert begravelser har meget høy kulturverdi og tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.



## Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon:

### 8.1.1 Faglig kompetanse

Det må dokumenteres nødvendig faglig kompetanse ved planlegging og utforming av bygg i sentrumsplanområdet.

### 8.1.2 Estetiske begrunnelser

I tillegg til tegninger skal det medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort. Farger og materialbruk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene.

### 8.1.3 Stedstilpassing

Stedstilpassing skal vises med tegninger, fotomontasje eller 3D modell forhold til nabobebyggelse, terreng, grønstruktur mv.

### 8.1.4 Modell

For større tiltak skal det leveres fysisk eller digital modell, eller perspektiv.

### 8.1.5 Soldiagram

Ved boligprosjekter med mer enn fire enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram

### 8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan

Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.

### 8.7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1)

Det bør avholdes forhåndskonferanse for alle nybygg, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.



REGULERINGSBESTEMMELSER  
TIL REGULERINGSPLAN FOR

# Porsnes-området

## HALDEN KOMMUNE

Godkjent av kommunens faste planutvalg      dato:              sak nr.:  
Godkjent av Halden kommunestyre      dato:              sak nr.:

---

### §1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket med tykk, stiplet linje på kart i målestokk 1:1000.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

**BYGGEOMRÅDER**, herunder formål for;  
Offentlige bygninger; Skole

**TRAFIKKOMRÅDER**, herunder formål for;  
Kjøreveg, busslomme  
Fortau  
Grøntrabatt

**FRIOMRÅDER**, herunder formål for;  
Strandpromenade, allé  
Park  
Strandpromenade, brygge

**FAREOMRÅDER**, herunder formål for;  
Høyspenningsanlegg; Trafo

**SPESIALOMRÅDER**, herunder formål for;  
Idrettsanlegg for skole

Bevaringsverdige områder, bygninger og gategrunn:

Boliger  
Boliger, forretninger, kontor  
Offentlig gategrunn  
Kjørbar gangveg

Kommunaltekniske anlegg:

Pumpestasjon

## §2. BYGGEOMRÅDER; Offentlig formål

- 2.1 Områder avsatt med lys rød farge på plankartet, merket med O1 og O2 kan nyttes til bygninger, uteområde og parkering for skole, i henhold til nærmere angivelse i bestemmelsene nedenunder. Bygninger markert med kryss på plankartet inngår ikke i planen, og kan saneres.
- 2.2 Ny skolebebyggelse kan oppføres i områdene O1 og O2. Ved oppføring av ny bebyggelse i byggeområdet, stilles det krav om utarbeidelse av utomhusplan for hele byggeområdet. Denne planen skal følge byggemelding, og skal foruten bygningenes plassering, detaljert redegjøre for terrengarrondering, gjerder, forstøtningsmurer, beplantning, adkomst, parkering og rekreasjonsarealer. Grad av utnyttning: Innenfor byggeområdene er maksimalt tillatt bebygd areal BYA= 60 %.
- 2.3 Byggehøyder på nye bygningsdeler/ tilbygg i område O1 skal ikke overstige eksisterende byggehøyde. Unntatt fra dette er eventuelle ventilasjonspåbygg eller andre nødvendige installasjoner. Slike påbygg må imidlertid samlet ikke overstige 20% av bebygd areal. Nye tilbyggsdeler mot øst (retning Damstredet) bør nedtrappes 1 – 2 etasjer i forhold til eksisterende skolebygning.
- 2.4 Nye skolebygg i område O2 skal i sitt arkitektoniske uttrykk ha sammenheng med/ referanser til skolebebyggelsen i område O1, slik bygningsmassen fremstår enhetlig som et samlet skoleanlegg. Bebyggelse kan plasseres i formålsgrense. Byggehøyde mot Torgny Segerstedsgate skal ikke overskride 3 etasjer. Mot Porsnesbakken tillates i tillegg til 3 etasjeplan også sokkeletasje, dersom denne helt eller delvis ligger i nivå under Gassverksbakken.

- 2.5 I byggeområdene O1 og O2 skal eksisterende enkelttrær bevares i størst mulig utstrekning. Kun de trær som er nødvendig for utbyggingen skal fjernes.
- 2.6 På egen grunn skal det avsettes 0,1 biloppstillingsplass pr. elev over 18 år, samt 0,6 plass pr. ansatt. I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig og egnede oppstillingsplasser for sykler og mopeder.
- 2.7 Ved oppføring av ny bebyggelse for undervisning som vender mot Torgny Segerstedts gate skal det gjennomføres støyberegninger som redegjør for innendørs og utendørs støynivå. Dokumentasjon på dette skal fremlegges som del av byggemelding. Bebyggelsen skal i nødvendig grad planlegges og bygges med fasadetiltak for støyreduksjon, slik at innendørs støynivå fra biltrafikk ikke overstiger ekvivalent støynivå på 35 dB(A) i undervisningsrom. For områder som planlegges benyttet og opparbeides som utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige 55 dB(A).

### **§.3 TRAFIKKOMRÅDER**

- 3.1 Busslomme er avsatt syd for område O2, og kan opparbeides etter behov. Inntil opparbeidelse skjer, kan arealet nyttes som forlengelse av grøntrabatt.
- 3.2 De avsatte fortausarealer skal gis en tiltalende utforming med god og bestandig materialbruk.
- 3.3 Trafikkområder angitt som grøntrabatt skal nyttes til beplantning mot veg/ fortau, og til enhver tid holdes ryddig og velstelt. Her skal også plantes allé med høystammede løvtrær.

### **§.4 FRIOMRÅDER**

- 4.1 Område merket F1 på plankartet skal benyttes som strandpromenade. Eksisterende allébeplantning skal beholdes.
- 4.2 Område merket F2 skal benyttes til park.
- 4.3 Område avsatt som Strandpromenade/ brygge langs vannkanten inngår som del av det offentlige friområdet, og utformes som gjestebrygge/ strandpromenade.



## §.5 FAREOMRÅDER

- 5.1 Fareområdet er avsatt til en mindre transformatorstasjon. Området rundt bygningen skal til enhver tid holdes ryddet, og lagring er ikke tillatt på området. Området skal i nødvendig grad gis skjermende beplantning, som dog ikke skal være til hinder for funksjonell adkomst og service.

## §.6 SPESIALOMRÅDER

- 6.0 Områdene markert med O3A og O3B skal benyttes som utendørs idrettsanlegg for skolen. Her tillates ikke oppført ny bebyggelse. Det kan gjøres unntak for mindre installasjoner eller småbygg/ lager/ boder som naturlig hører til et utendørs idrettsanlegg. Det kan etableres adkomst til pumpestasjon over området.

### **6.1 Områder med bevaringsverdige bygninger; Boliger (B1-4) og blandet formål BF2**

- 6.1.1 I områder avsatt til boligformål og blandet formål for boliger, forretninger og kontor kan ny bebyggelse oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke er i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen. Byggegrenser er ikke fastsatt, og denne faller dermed sammen med formålsgrense. Mot trafikkområder skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense. Unntatt fra dette er verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering. Kommunens faste planutvalg kan også gjøre unntak for bebyggelse på tomter der slik plassering ikke har vært benyttet tidligere. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 30 og 45 ° så fremt dette ikke strider mot øvrige bestemmelser. Takvinkel skal være tilpasset nabobebyggelse.
- 6.1.2 Deler av eksisterende bebyggelse er markert med horisontal-skravur på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
- a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
  - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger. Konkrete byggeplaner (søknad om rammetillatelse) må foreligge for at søknad om riving skal kunne godkjennes.

- c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseende holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimshøyde, vindskier, dør- og vindusomramming etc.
- d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

6.1.3 Anmeldelsespliktige byggesaker vedrørende de verneverdige bygningene innenfor planområdet skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

6.1.4 For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:

- a) Med unntak for murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.
- b) Tak skal tekkes med krum takstein av rød, uglassert tegl og etterligning tillates ikke.
- c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Kommunens faste utvalg for plansaker kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.
- d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis utforming m.h.t. bygningsmassenes størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasade, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljø bevaringsområdet øvrig. Før byggesøknader behandles kan kommunens faste utvalg for plansaker kreve at det legges frem illustrasjon som på en enklere måte viser hvordan den nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljøet.
- e) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

- 6.1.5 Bygningene kan være i 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeletasje. Bebygd areal må ikke overstige BYA = 65 % av tomtearealet.
- 6.1.6 I område BF2 er et mindre område markert med diagonal-skravur. I dette området skal eksisterende trær bevares.

## **6.2 Bevaringsverdig offentlig gategrunn og kjørbare gangveg**

- 6.2.1 Trafikkområder / gategrunn som er bevaringsverdig (Pilestredet, Blekergata, Porsnesbakken), samt bevaringsverdig kjørbare gangveg (Gassverksbakken) skal gis en utforming som er tilpasset strøkets karakter. Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr, før områdene opparbeides. Kommunens faste planutvalg bør uttale seg til slike planer. Eksisterende steinbelegg tillates ikke utskiftet uten at særlige grunner tilsier det.

## **6.3 Kommunaltekniske anlegg**

- 6.3.1 Området er avsatt til overbygg for pumpestasjon. Eventuelle restområder rundt bygningen skal til enhver tid holdes ryddet, og lagring er ikke tillatt på området. Området skal i nødvendig grad gis skjermende beplantning, som dog ikke skal være til hinder for funksjonell adkomst og service.

Rev. §§ 4.1, 4.2, 4.3, 6.0, etter anvisning fra kommunen, 31.08.00

Rev. §§ 1.3, 2.1, 2.4, 2.5, 2.7, 6.0, 6.1.6, etter off. ettersyn, 29.08.00

Rev. 18.04.00

30.03.00

**HALDEN ARKITEKONTOR as**

<b>Eiendom</b>	3101 66/227		
<b>Utskriftsdato</b>	29.02.2024	<b>Antall datasett</b>	94

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

## 15 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Vannforekomster

## 79 Sjekkede, ikke berørte datasett

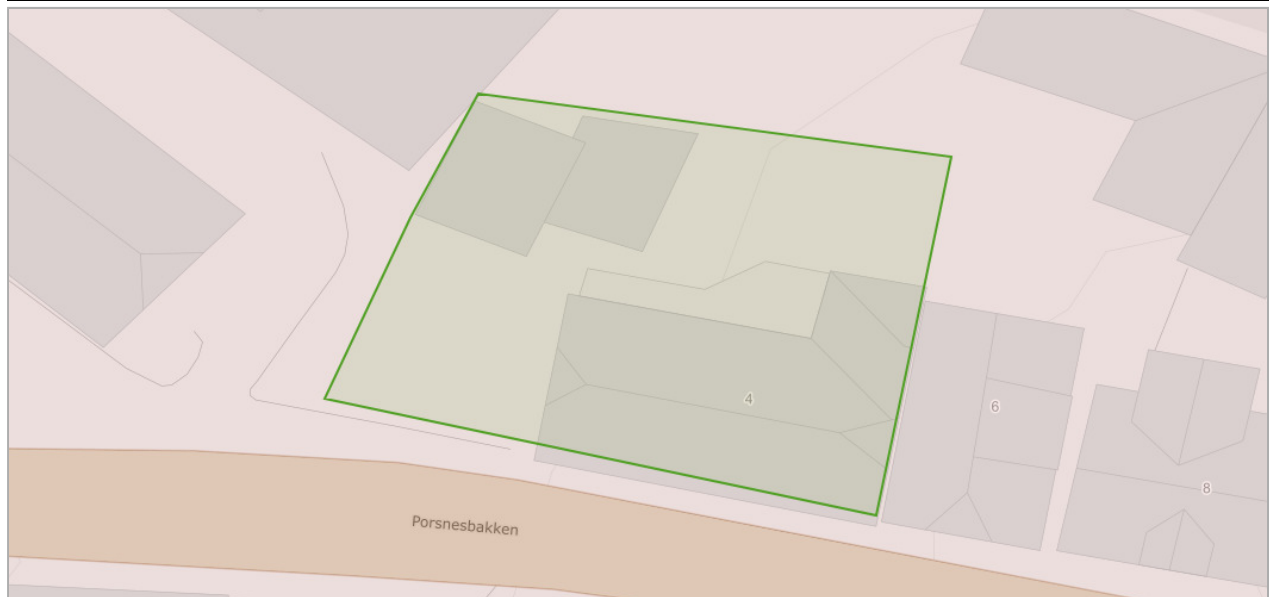
- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flomsone
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker

- ☑ Tur- og friluftsruter
- ☑ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ☑ Vernskog
- ☑ Vindkraft

- ☑ Utvalgte naturtyper
- ☑ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ☑ Villreinområder

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Flom - aktsomhetsområder

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	29.02.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

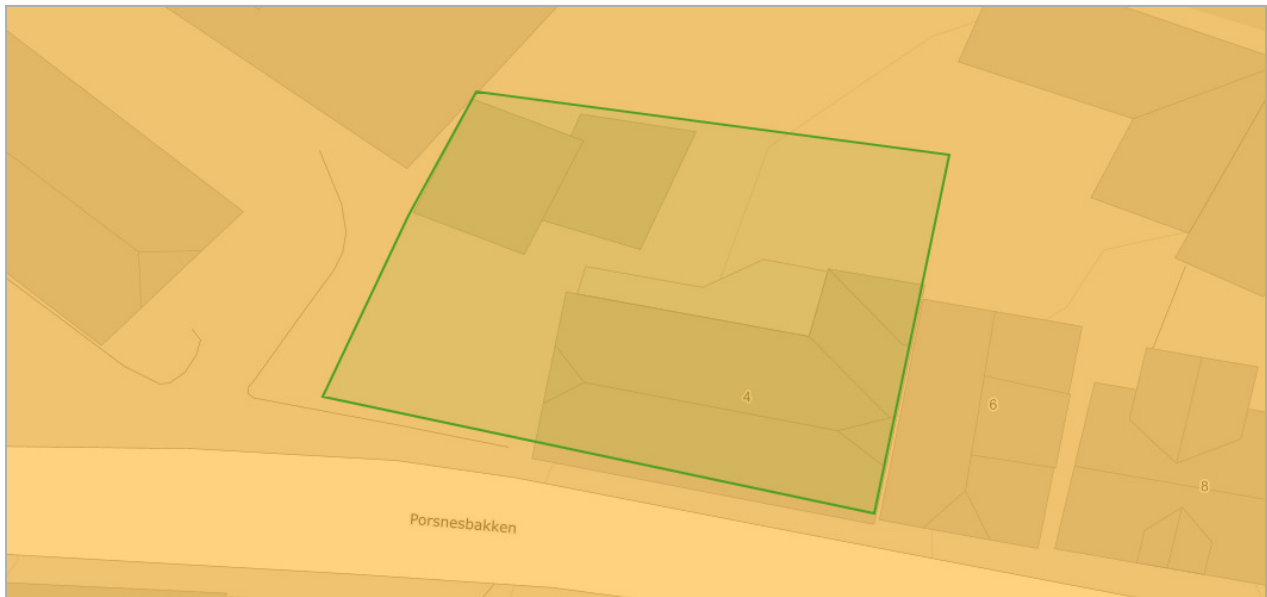
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Tegnforklaring

- Flom aktsomhetsområde
- Flom aktsomhetsområde

## Kulturminner - Brannsmitteområder

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.02.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Område med verneverdig tett trehusbebyggelse der det er spesielt stor fare for at brann i ein bygning skal smitte over på dei øvrige.

### Tegnforklaring

Brannsmitteområde
Brannsmitteområder

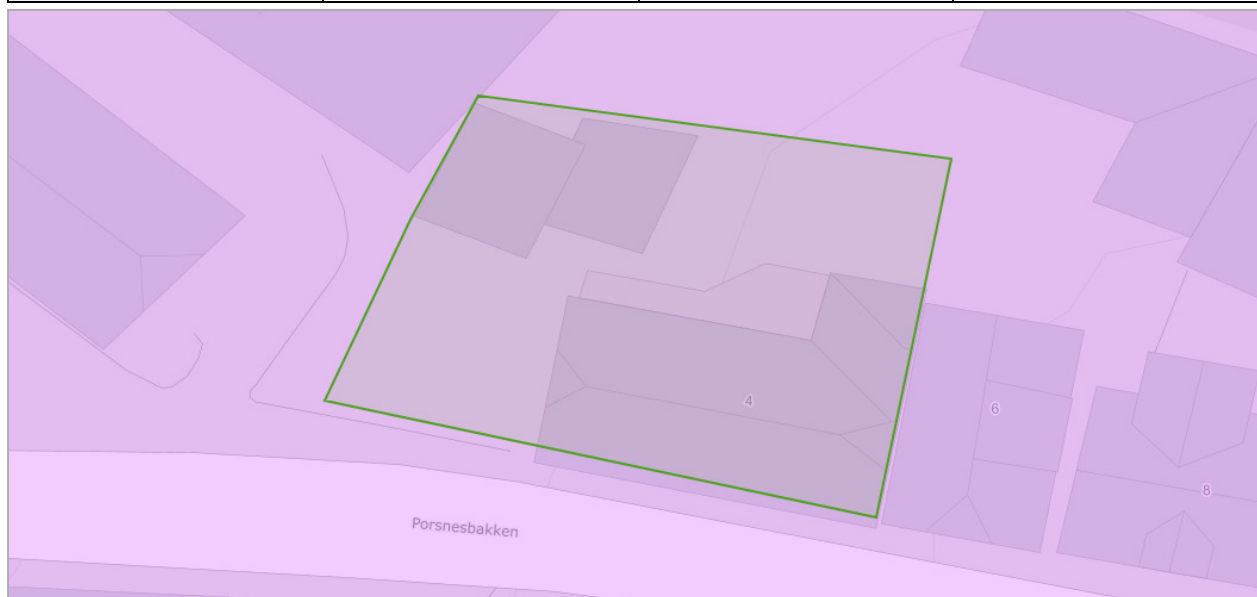
### Objekter

Navn
Damhaugen



## Kulturminner - Kulturmiljøer

<b>Kilde</b>	Riksantikvaren	<b>Versjon</b>	26.02.2024
--------------	----------------	----------------	------------



### Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

### Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

### Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Halden Damhaugen og Porsnes	-	Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

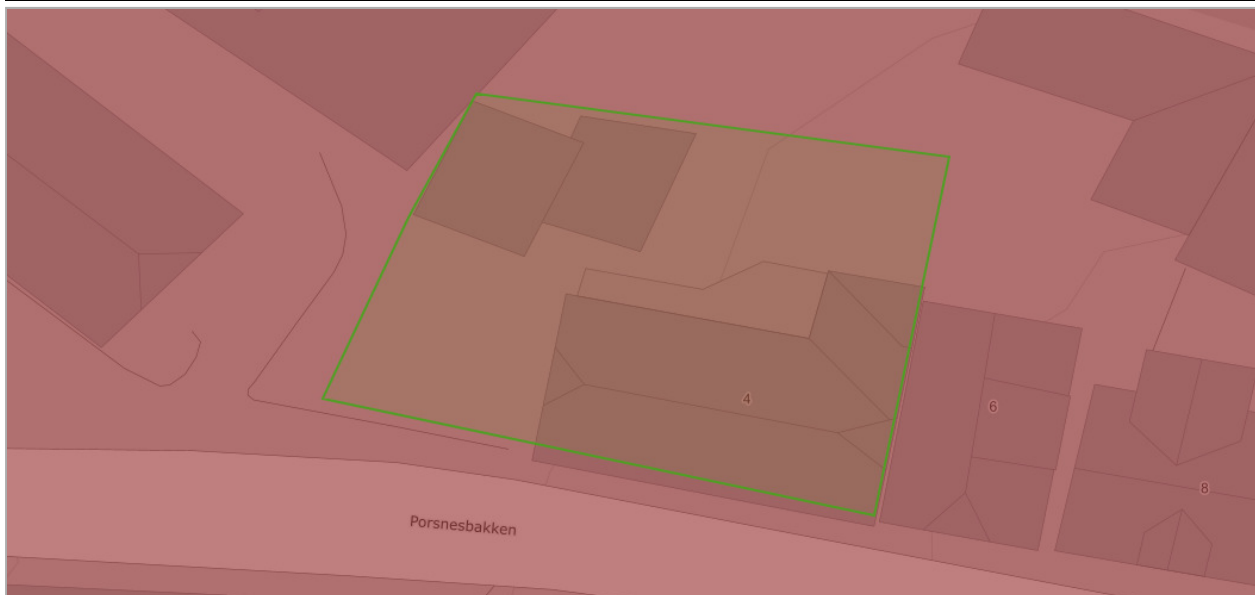
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0101-0001-049	LITEN BEDRIFTSBYGNING, PORSNESBAKKEN 4	Ruin eller fjernet objekt
0101-0001-050	BOLIGHUS, PORSNESBAKKEN 4	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

## Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	12.02.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Kulturhistorisk verneverdige tette trehusmiljøer der det må tas særskilte brannvern hensyn. Tett bebyggelse med trehus er spesielt sårbar om det skulle oppstå brann. De største områdene med sammenhengende, gammel trehusbebyggelse har vi i byer, for eksempel i Halden sentrum, gamle Stavanger og i store deler av Trondheim. Tette trehusmiljøer finnes imidlertid også på større gårdstun, som Havråtunet i Hordaland, og i gamle fiskevær, som Sør-Gjæslingen i Nord-Trøndelag. Kartleggingen er et resultat av at Riksantikvaren og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2005 gjennomførte en brannteknisk og kulturhistorisk kartlegging av tett verneverdig trehusbebyggelse. Her ble det registrert 167 områder, hvor man mener det kan være fare for områdebrann. I tillegg antar man at det er områder som ikke ble registrert i kartleggingen, slik at man totalt operer med ca. 180 slike områder. Oversikt over områdene finnes i rapporten "Nasjonal kartlegging av brann sikkerhet i verneverdig tett trehusbebyggelse". Mange byer i Norge har hatt store bybranner. Norge har en særegen byggeskikk med eldre tette trehusmiljøer, hvor en beksjeden brann fort kan utvikle seg til en storbrann som kan være svært vanskelig å begrense. Mange trehusmiljøer består av gamle, uerstattelige bygninger.

### Tegnforklaring

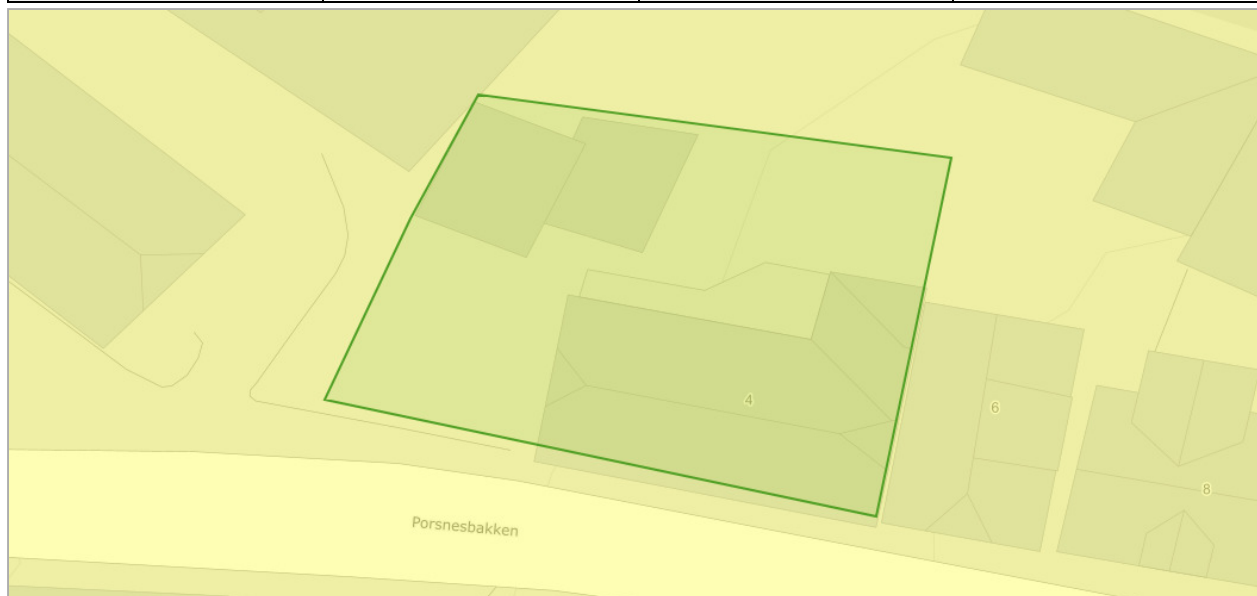
Tette trehusmiljø
Tette trehusmiljø

### Objekter

Navn
Damhaugen

## Løsmasser N50/N250

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	29.02.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Elveavsetning

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

## Marin grense

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	29.02.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

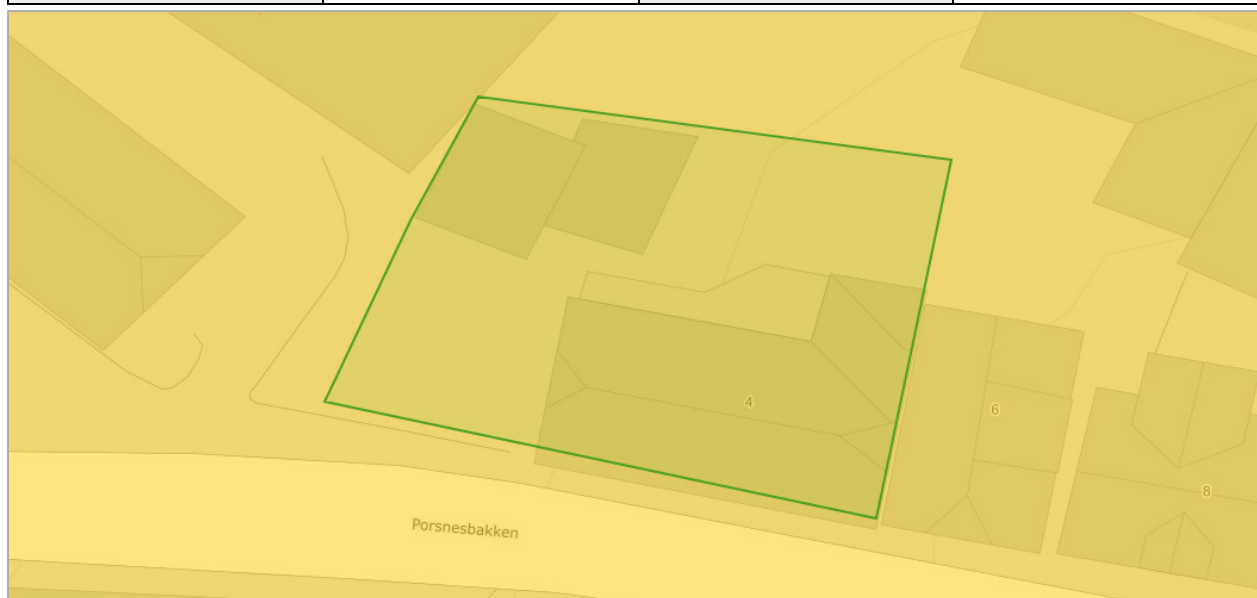
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	29.02.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)

## Naturtyper i Norge - landskap

<b>Kilde</b>	Artsdatabanken	<b>Versjon</b>	29.02.2024
--------------	----------------	----------------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

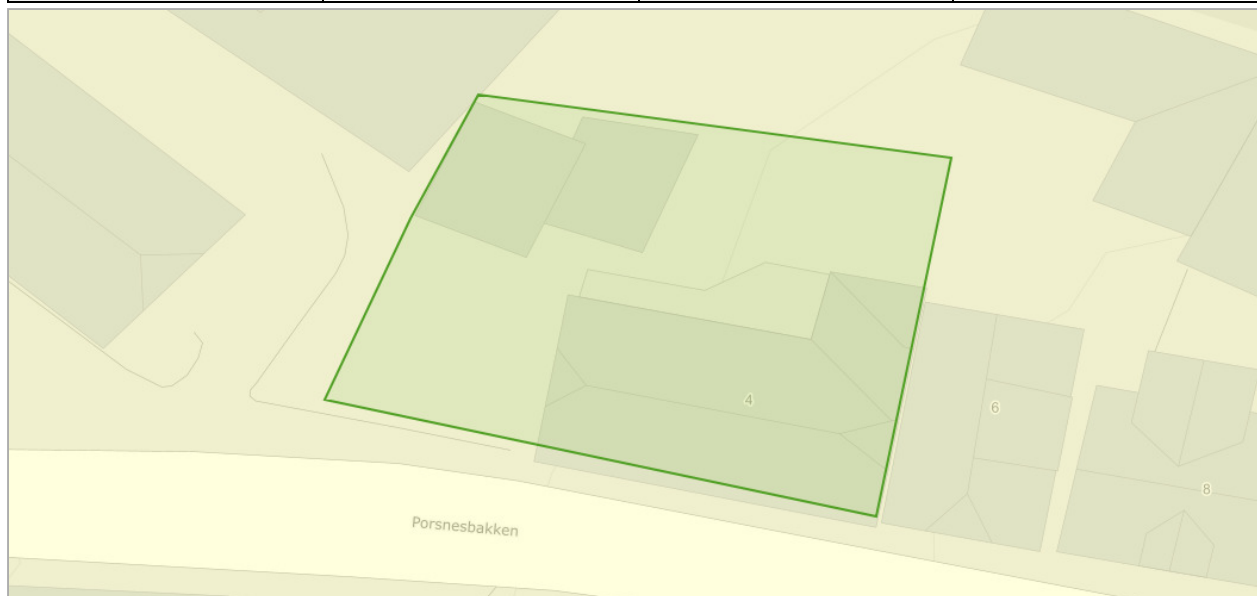
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med by

## Radon

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

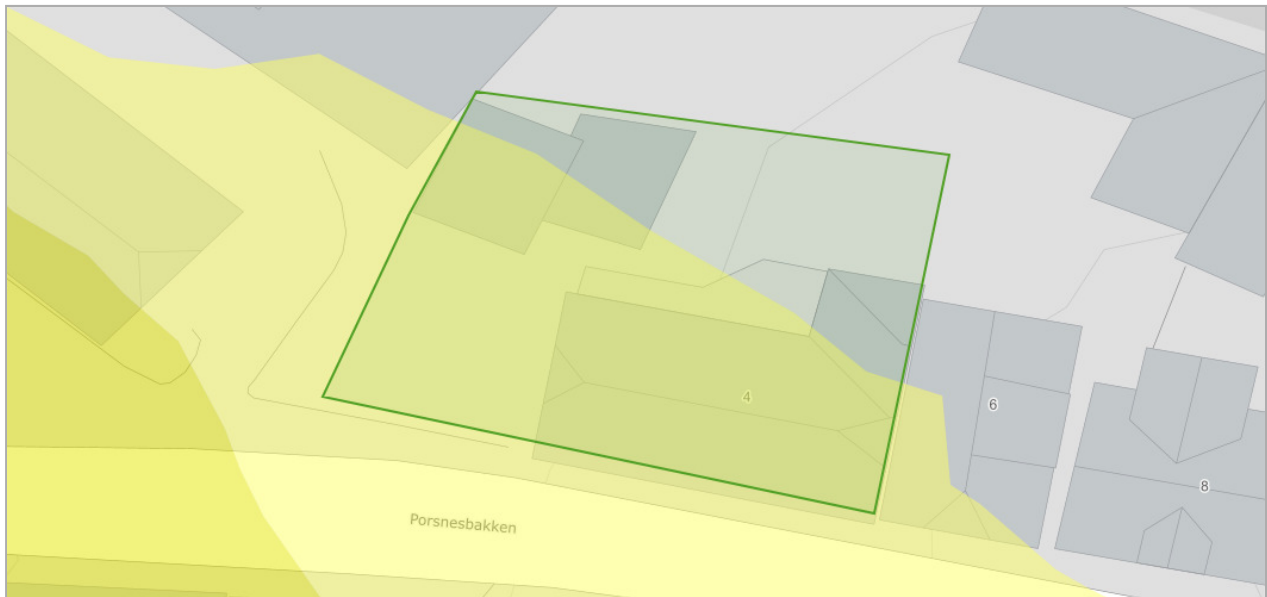
### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Moderat til lav



## Strategisk støykartlegging veg

<b>Kilde</b>	Statens vegvesen	<b>Versjon</b>	05.02.2024
--------------	------------------	----------------	------------



### Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

### Tegnforklaring

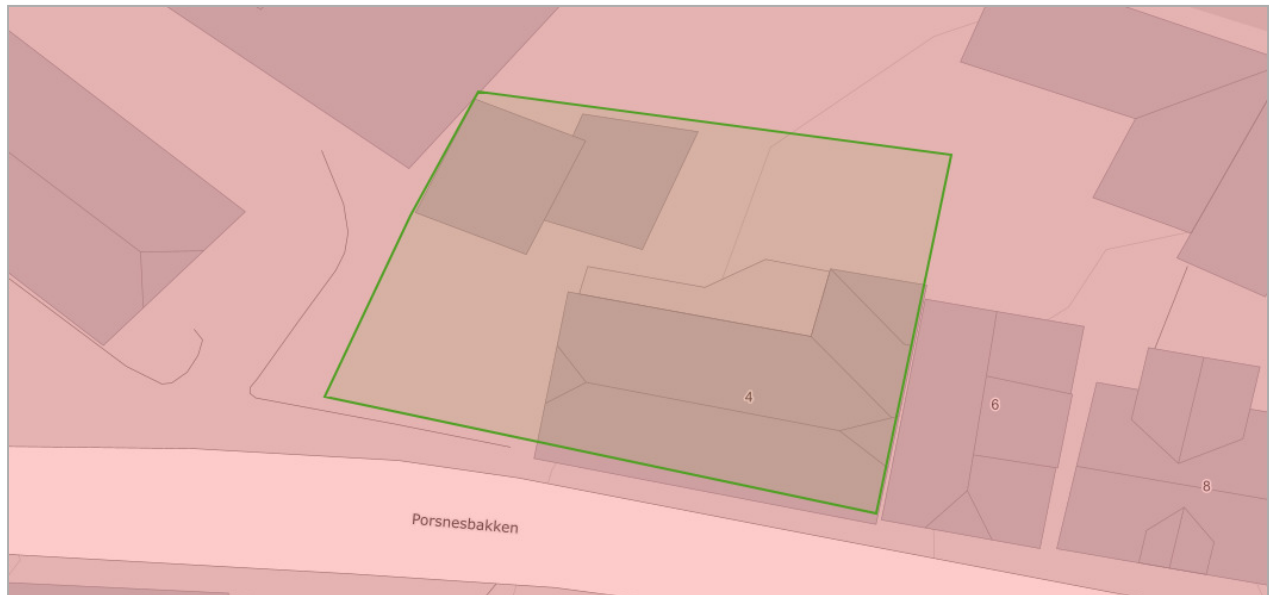
Strategisk støykartlegging
55
50

### Objekter

<b>Støyintervall</b>
50

## Tettsteder

<b>Kilde</b>	Statistisk sentralbyrå	<b>Versjon</b>	29.02.2024
--------------	------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

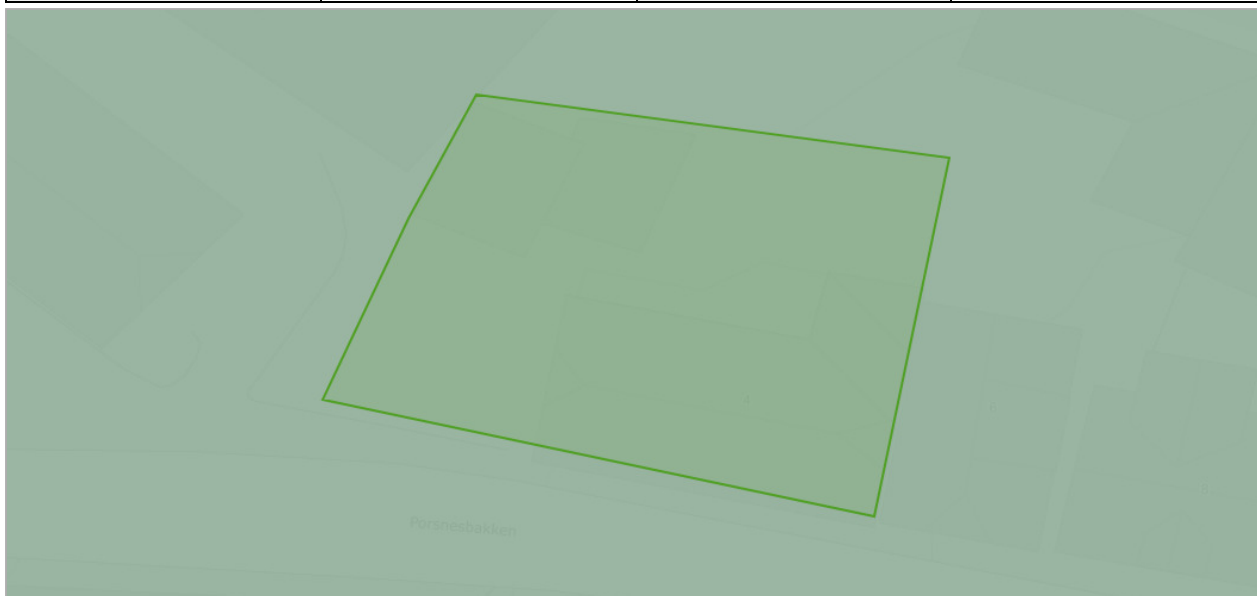
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	25887	14.232997221

## Vannforekomster

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

### Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
<input type="checkbox"/> Ukjent
Kvantitativ tilstand grunnvann
<input checked="" type="checkbox"/> God
Risiko kjemisk grunnvann
<input type="checkbox"/> Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
<input type="checkbox"/> Grunnvann - ikke vurdert

### Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	GV-Halden	Viken FK	Udefinert

### Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
GV-Halden	Viken FK	God

### Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
GV-Halden	Viken FK	Ikke vurdert

### Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
GV-Halden	Viken FK	Ikke vurdert

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	13.02.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
<span style="color: blue;">■</span> Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Haldenvassdraget (Tista)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Porsnesbakken 4  
1772 HALDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Geir-Frode Wroldsen

**Oppdragsnummer:** 1101240022

**Telefon:** 907 78 853  
**E-post:** geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

05.02.2025

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre