

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 640,-
Total ink omk.: Kr 8 713 640,-
Selger: Anne Helene Navestad
Lars Reidar Pedersen Due

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1915
BRA-i/BRA Total: 272/282 m²
Tomtstr.: 122329.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 4

Oppdragsnr.: 1101230159

Solberg gård - med druedyrking, hestehage, skog og sjøutsikt!

Solberg gård - realiser drømmen om eget gårdsbruk uten å forsake nærhet til byen. Her får du mulighet til bl.a. druedyrking, hestehage, skog og sjøutsikt! Eiendommen har mange bruksmuligheter og meget sentral plassering 3min fra E6.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	32
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	124
Energiattest	129
Nabolagsprofil	136
Andre vedlegg	138
Budskjema	257

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 272 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 282 m²

TBA: 72 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 103 m² Entre, hall med trapp, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, kott.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, 2 soverom, 2 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse og delvis innbygget terrasse.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, spa-rom, vaskerom og entre.

2. etasje

BRA-i: 28 m² Hems

BRA-e: 10 m² Kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Bolighus, 2. etasje: ALH er 13 kvm, og GUA er 66 kvm.

Anneks, hems: ALH er 19 kvm, og GUA er 47 kvm.

Anneks, loft: ALH er 7 kvm og GUA er 17 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Takhøyder i første etasje er 2,24-2,42 meter.

I andre etasje er takhøyder fra 2,32 meter og med skråtak.

Deler av andre etasje er ikke målbart pga skråtak. (er medregnet i ALH)

Krypkjeller og loft er ikke måleverdige.

Åpent areal er terrasse og delvis innbygget terrasse første etasje.

Anneks:

Takhøyden i loftsrommet er opp til 2,14 meter.

Hemsen har en takhøyde opp til 2,15 meter. Rommet var ikke ferdigstilt på befaringsdagen. Arealet vil bli noe mindre ved ferdigstillelse av overflater.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av skråtak og ikke ferdige overflater.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

122329.5 m²

Tomtebeskrivelse

Vakre Solberg gård med ca. 27 daa dyrket mark - i dag med drueplanter og gras. I tillegg ca. 83 daa skog og i tillegg noe fjell/naturområder. Ut over det er det tun og hage med plen, frukthage, bryggerhus og lagerbygg.

Eiendommen ligger lunt og vakkert i landskapet - man skjønner raskt at her har det vært bosettinger langt tilbake til tidligere tider. Og fra gårdens høyeste punkt er det vakker og vid utsikt ut over Singlefjorden. Meget solrikt.

Beliggenhet

Sentralt og samtidig tilbaketrukket mellom Sponvika og E6. Her er det kort vei til flotte badeplasser med salte bad, svaberg og strender, fiskemuligheter m.m. I tillegg er det kun 3min ut på E6 og deretter innover til Østfoldbyene eller rett over til Svinesund på svensk side. I tillegg kun 1,5 time med bil til Oslo. Til sentrum tar det kun 15 med bil. Fra eiendommen går du rett ut i herlig natur, med turstier som går over i kyststien. Her kan man vandre inn mot Halden sentrum, eller videre ut mot Sponvika og Mørvika, over til Grimsøya og så videre.

Adkomst

Følg E6 mot Sverige og ta avkjøring til Sponvika. Ta første vei til høyre og følg veien innover rett frem i ca. 800m.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Berg barneskole og Rødsberg ungdomskole

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolighuset er oppført som en opprinnelig tømmerkasse i 1.etasje og grovt bindingsverk i 2.etasje og bindingsverk i tilbygg. Utvendig fasader er kledd med liggende dobbelfalset kledning. Plassbygde takstoler. Tak er tekket med betongtakstein. Det er malte trevinduer med isolergass. Det er betonggrunnmur.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Hovedhus: 1.etg. har entre, gang, 1 soverom, dusj/wc, vaskerom/bod, kjøkken og spisestue, stue.

2.etg. gang, 2 store soverom (opprinnelig 3 rom) I tillegg kott.

Sidehus oppf. 2022. 1.etg. Spaavdeling med bad med utgang til hage, stor terrasse, praktisk vaskerom med ekstra wc. Selskapsavdeling med vinsmakingsrom/møterom, 2 soverom/kontorer. Dusj/wc. Trapp opp til messanin med delvis åpen løsning ned. I tillegg er det utvendig trapp opp til et innredet gjesterom i motsatt gavl med egen adkomst.

Driftsbygning med lagerrom og gammel stall, hønsehus og lagerrom.

Jordkjeller med lagerrom i to etasjer.

Uthus.

Standard

Eiendommen har de siste par år gjennomgått store oppgraderinger og moderniseringsarbeider. I hovedhus er det bla. et helt nytt kjøkken i sort, elegant utførelse. Hvitevarer er alle integrerte og medfølger i salget. Åpen løsning fra kjøkken til spisestue. Det er oppgraderte overflater med bl.a. kvalitetslaminat på gulv, og malt tapet på vegger. Øvrige soverom med laminat/tregulv og malte flater. Flislagt bad/wc med varmekabler.

Det nye sidebygget (det gamle grisehuset) har en meget tiltalende utforming og standard. Her er det bla. flislagte bad med gulvvarme. Laminat på gulv og panelplater på vegger. En herlig stue - tiltenkt vinsmakingsrom for kurs og konferanse.

Vinproduksjon med egen Instagram konto: et_vingardsliv

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.

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Undertak av rupanel og sutakplater. Synlig i kott og på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
- Det er synlige fuktmerker og svartsopp. Det flate taket har for lav takvinkel for å kunne tekkes med takstein. Vil føre til vann-ansamlinger og økt fuktbelastning.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres undersøkelser og tiltak på tak med for lav takvinkel.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag,TG2

Renner, nedløp og beslag i stål. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Beslaget over karnappet er trolig ikke fagmessig utført. Det mangler et utkast på et nedløp.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Manglende utkast bør monteres for å lede vannet vekk fra bygningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG3

Opprinnelig tømmerkasse i 1. etasje. Grovt bindingsverk i 2. etasje. Bindingsverk i tilbygg. Utvendige fasader er kledd med liggende dobbeltfalset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det vil normalt kunne være råteskader mot grunnmur, under vinduer osv i denne typen eldre konstruksjoner. Det mangler spikerslag og vindsperre i nedkant av kledningen. Det er helt åpent inn til isolasjonen. Kledningen går stedvis ned til bakken.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.
- Kledningen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Plassbygde takstoler fra byggeår og tilbyggsår. Det er lagt noe glassvatt og sagflis på loft. Loftet er kun innsisert fra luken pga manglende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.
- Takkonstruksjonen er støttet opp av en biljeck på loftet. Det er gjort endringer av konstruksjonen, trolig ved tilbyggsår. Loftsluken er uisolert og uten tettepakning. Vil kunne medføre varmetap og kondensering. Det er ikke lagt dampspærre på loft. Det er synlig muselort og noen eldre asbest-plater på loft.

Tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må beregnes oppgraderinger av konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduet i gangen i 2. etasje ligger helt ned til taksteinen. Vil medføre økt fuktbelastning. Eldre vinduer har vesentlig dårligere tetting og u-verdi enn dagens krav.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er et knust blyglass i sidefeltet på hoveddøren. Det er noe slitasje på treverk rundt dører og en løs list på sidevindu. Eldre dører har vesentlig dårligere tetting og u-verdi enn dagens krav.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Noe utbedringer må beregnes. Eier informerer om at dører er justert etter befaringen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Inngangsparti og terrasse av tre på løse blokker. Det er fliser på gulv ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er noe bom i fliser og sprekker i fuger. Det er noe skjevheter på fundamentet.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat, heltre og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nyere og eldre overflater med normal brukslitasje og behov for oppgradering av enkelte overflater. Bom og sprekke fliser i vindfang og inngangsparti. Det er endel merker og hakk i gulv. Manglende avslutning mellom gulv og dørterskler, samt mot pipe. Selger opplyser at manglende avslutning er utbedret.

Tiltak

- Det må beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. I tilbygget er det trolig støpt plate.

Planavvik på 30 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er merkbare skjevheter og nedbøying.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe og to vedovner. Eier informerer om at de har revet en peis som var på kjøkkenet. Hammershaug as har utbedret pipe og byttet feieluke. Pipen er helbeslått utvendig. Det er lagt fliser på gulv under feieluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Kjøkkeninnredningen er montert for nær feieluken.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2023 og pipen ble sist feiet i 2022. Det er en anmerkning i rapporten ang manglende plate under feieluke. Dette er utbedret etter tilsynet fra feieren.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper,TG2

Trapp i tre med malte vanger og rekkverk. Laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Malte innedører. Dobbelt dør i inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Låsemekanismen på dobbelt døren er defekt.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er trolig ufaglært utførelse av flisarbeid på kasse i vegghengt toalett. Det er noen sprekkdannelser i overgang vegg/gulv.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Noe oppgradering må beregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 10 mm fra sluk til gulv ved dør. Lokalt fall ved sluk, ellers tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk eller på rørgjennomføringer.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det at badet ikke benyttes uten dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Det mangler avløp fra sistene i vegg, eventuell lekkasjevann kan komme på avveie. Anbefaler at man monterer lekkasjestopper. Lekkasjestopper er utstyr som monteres i eller omkring vannførende installasjoner, med det for øye å stoppe en uønsket vannutstrømning. Lekkasjestoppere registrer lekkasje, og stenger automatisk vanntilførselen fra skadestedet.
Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Veggen har trolig vært en tidligere yttervegg. Det er synlig plast og svart forhudningspapp i vegg. Luftfuktigheten ble målt til 70% RF (relativ fuktighet) ved 20 grader celsius. 18 vekt% fukt målt i bunnsvill i vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det ble målt noe forhøyde fuktverdier i veggen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Generell,TG3

Enkelt eldre vaskerom med lav standard og noe manglende ferdigstillelse. Støpt gulv og malte plater på vegg og i tak. Rommet inneholder borehull med senkepumpe, trykktank, varmtvannsbereder og enkelt opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er kun naturlig avtrekk. Det er ikke membran på hverken vegg eller gulv. Det er fuktmerker og svartsopp på vegger og gulvlist. Synlig svelling i vegg. Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringen. Det er hull i himling etter tidligere rørgjennomføring.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. Etasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det ble målt opp til 17 vekt% fukt i vegger og gulvlist.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det må beregnes fuktskader i vegg ved åpning av konstruksjonene.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må ses i sammenheng med renovering av rommet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, venskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og to stekeovner. Det er liggende trespiler over benken og flise over spilene. Innredningen er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er svelling i bunnplate under stekeovnen. Det er heng i noen skapdører og skuffer. Ikke synlig ventilering av skrog til stekeovner eller kjøøl-/fryseskap. Foringen har synlig kapp-kant. Det er noen merker og hakk i fronter og skrog. Benkeplaten er noe løs og det er trapping i skjøtene. Det er en fordelerstokk for vann montert i overkant av fryseskap. Denne mangler lekkasjesikring.

Tiltak

- Det må beregnes noe oppgraderinger og utbedringer. Eier opplyser at det er eldre elektrisk opplegg og kontakt som ikke er byttet/flyttet og det er ikke krav til montering av komfyr vakt før el-anlegget til komfyren oppgraderes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren er integrert i koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Det er åpent røropplegg i boligen. Synlig plast vannledning (32mm) opp av gulv på vaskerommet. Ledningen er isolert og det er koblet på varmekabel. Det er ingen stoppekran synlig i boligen. Det er plassert en stoppekran i annekset. Det er noen rørkoblinger i kjøkkenskap/himling over fryseskapet. Platen foran kan tas av for inspeksjon av rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe begrensede inspeksjonsmuligheter til kobling mellom kobberør og plastrør til kjøkken.

Tiltak

- Det må vannstopp/varsler i inspeksjonsluke til vannrør på kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Lufting av avløp er avsluttet på vaskerommet med en durgo-ventil.

Tiltak

- Lufting av avløp bør føres ut over tak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Berederen har ikke fast tilkobling.

Tiltak

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatsikringer. Digital måler er montert. Hovedsikring på 63 amp.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Ukjent om bygningen har drenssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Det er kryp kjeller under deler av boligen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter,TG2

Gråsteinsmur og noe støpt betongmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det forekommer normalt noe spekk og riss i denne typen eldregråsteinsmurer grunnmurer. Stedvis støpt/pusset utvendig. Støpt grunnmur ved inngangsparti har skjevheter, forskaling ga etter under støping. Trolig støpt i et med plate. Manglene isolering/kuldebro-bryting.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG2

Tilnærmet flat tomt der bolighuset står.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ved en eventuell byggesøknad om tilbygg/nybygg vil kommunen kunne kreve en redegjørelse rundt aktsomhet flom og marin leire. Ved en oppgradering av dreneringen bør det gjøres noen tiltak for å unngå fall av terreng mot grunnmur.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er minirensanlegg med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast og tilkoblet privat grunnboret brønn. Trykktank og sentral for vannpumpe er på vaskerommet i annekset. Reduksjonsventil og trykkmanometer er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er innhentet en vannanalyse fra 2022. Analyse viser at vannet har for høyt innhold av mangan og kalk. De målte verdiene vil kunne gi skjolder, misfarging og avleiringer

på sanitærutstyr, beredere og annet som er i kontakt med vannet. Det er synlige fuktmerker på gulvet og synlig kondensering på vannrør.

Tiltak

- Det bør gjennomføres jevnlig analyse av vannet for å holde oversikt over innhold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Anneks

Utvendig

Nedløp og beslag,TG3

Renner, nedløp og beslag i stål. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har delvis eldre bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående tømmermannskledning. To vegger er satt opp i 2022, mens to er restaurert. Ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er noen vridninger av kledningsbord. Det er noe sprekkdannelser i kledning rundt vinduer. Luftespalte mellom beslag og kledning er anbefalt til 5 mm. Denne er fuget igjen enkelte steder.

Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det anbefales å åpne opp spalter.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Det er åpen himling med hems i stue/kjøkken. Det er ikke tilgjengelig tak-konstruksjon.

Himlingen i skråtak er ikke ferdigstilt. Synlig blåse isolasjon og dampsperre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er noen mindre skjevheter på taket. Det er ikke synlig ventilering av konstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjøre undersøkelser og oppgraderinger rundt lufting av tak konstruksjon.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører,TG2

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør. Det er en stor skyvedør i stue/

kjøkken. Denne kan lukkes til utvendig med trelemmer/dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Den ene terrasedøren har et knekt hjørne i nedkant. Det er noe svelling i døren inn til kontor/soverom på loft og døren til vaskerommet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Eier har justert dørene etter befaring. Det bør beregnes noe utbedringer på skadede dører.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Terrasse i impregnerte materialer. Fundamentert med tresøyler på heller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det er liggende spiler som ikke er sikret mot klatring og fall. Spilene er bøyelige.
- Trappen er bratt og uten rekkverk. Rekkverket på selve terrassen er under 1 meter.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG2

Det er en utvendig trapp opp til kontor/soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappeløpet er bratt.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe manglende ferdigstillelse av overflater.

Tiltak

- Noe ferdigstillelse må beregnes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Trebjelkelag i etasjeskillet i loftsetasjen. I første etasje er det hovedsakelig uisolert støpt plate og noe trebjelkelag. Trebjelkelaget er isolert med ca 20 cm. Planavvik på 10-15 mm målt i stue/kjøkken og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. I hht TEK17 skal bygget være oppført med radonsperre. Det er trolig ingen radonsperre da grunnmur er fra byggeår. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er krav til radonmåling ved utleie av bolig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper,TG2

Vindeltrapp i lakkert metall med tre i trinn og på håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.
- Trappen er ikke helt ferdigstilt. Det er merkbare vibrasjoner og løst rekkverk.

Fribredden i trappen er kun 70 cm.

Tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
- Eier informerer om at de skal stramme rekkverket før salg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold,TG3

Det er bygget en hems over soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke rekkverk på hemsen.

Tiltak

- Hemsen må sikres tilstrekkelig mot fall.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 1:100 i rommet med en nedsenk på 10 mm i dusjnische. Fall målt fra toppsluk til gulv ved dør 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulvet er noe flatt i hjørnet i dusjnischen, under toalettet og ved glassveggen. Synlige vannmerker på gulvet. Det ble målt normale fuktverdier på overflater på befaringsdagen. Det er noe misfarging av fuger i dusjnischen.

Tiltak

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og tettesjikt/membran. Det er en delvis synlig mansjett under klemring. Mottatt bilder og dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er ikke synlig oppbrett på terskel.

Tiltak

- Det bør etableres oppbrett ved terskel.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Spa-rom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene og taket har malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Noe sprekker i malingen ved badekaret. Fugen mellom sokkelflis og veggplater er misfarget. Noe svelling i nedkant mot sokkelflis.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Overflater på vegger må byttes til fuktbestandige materialer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. Etasje > Spa-rom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er sokkelflis på vegg. Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er kun lokalt fall på gulvet. Membran er ikke trukket opp på terskel. Det er synlig vannansamling under badekaret.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Gulv ved dør fører inn til annet våtrom.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Spa-rom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk og tettesjikt/membran på gulv og bak sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluk (på grunn av at det er dekket over med flislim). Det er mottatt bilder og sjekkliste som versifiserer membran og mansjett på gulv. Det er ikke synlig membran eller mansjett synlig på rørgjennomføringer på vegger.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må etableres membran og fuktbestandige materialer i våtsoner på vegg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene og taket har malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er noen sprekker og misfarging i hjørner på veggplater.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Det må etableres fuktbestandige materialer i våtsoner på vegger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er sokkelflis på vegg. Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er kun lokalt fall på gulvet. Membran er ikke trukket opp på terskel.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Det må føres membran opp på terskel for å ivareta krav på 25mm over topp sluk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og tettesjikt/membran mottatt bilder og sjekkliste.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sprekker i gulv rundt vannrør opp av gulv (sprekk i membran rundt rør opp av gulv).

Tiltak

- Det må etableres tetting av rørgjennomføringer i våtsoner. Det må etableres membran i våtsoner på vegg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG3

Det er ingen ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventilator montert over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
- Avtrekket avsluttes i kjøkkenskapet.

Tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Avtrekket bør føres ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap. Drenering går til gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kondensering og drypping på rør synlig på vaskerom.

Tiltak

- Tiltak mot kondensering og dypping.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Krav til balansert ventilasjon ved bruksendring/søknad.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Ingen drenering etablert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Noen mindre riss og ujevnheter. Grunnmur har høy alder

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om følgende:

Det vil være løsøre og inventar som kjøper må overta som ikke er nevnt nedenfor:

Grisehuset:

Komplett gulv til hems følger med.

Samsung side-by-side kjøleskap følger med.
Møbler på hems følger med.

Hovedhus/ute:
Kompost blir ikke tømt.
Ekstra side-by-side kjøleskap ved inngang følger med.
Våpenskap med defekt låsmekanisme følger med.

Følgende kan overtas:
Komplett badestamp fra 2022, nypris kr 27500. Gi bud ved interesse.
Vintanker. Gi bud ved interesse.

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

Hvitevarer medfølger, med unntak av vaskemaskin og tørketrommel.

Moderniseringer og påkostninger

Nyoppført sidehus

Modernisert/Påkostet år

2022

Parkering

Godt med parkering på tomten.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Eiendommen er registrert med moderat til lav aktsomhetsområde.

Diverse

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

Ved og strøm.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 500 000

Kommunale avgifter

Kr 14 000

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, slamtømming, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er opplyst av Halden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 137 825

Formuesverdi primær 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 4 i Halden kommune.

Offentligrettslig pålegg

Se vedlagte tilstandsrapport og landsbrukstakst.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3001/36/4:

06.03.1815 - Dokumentnr: 900385 - Fredningsvedtak

01.09.1915 - Dokumentnr: 900043 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

27.02.1951 - Dokumentnr: 324 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:22 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1980 - Dokumentnr: 4453 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:9 Bnr:23
BESTEMMELSE OM DRENSVANN/STIKKRENNER M.V.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1984 - Dokumentnr: 5388 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av låve/driftsbygning til anneks til bolig (bebygd areal) 95 kvm, BRA (bruksareal) 114 kvm.

Se kommentar nedenfor.

Tilstandsrapporten opplyser følgende om lovlighet:

Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.
- Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv.
- De tilbygg som er etablert i senere år er ikke byggesøkt.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Dagslysflate 2. etasje: gjelder soverom og loftstue

Dagslysflate 1. etasje: Gjelder stue, spisestue, kjøkken og soverom.

Det er frihøyder i døråpninger under 2 meter. Ytterligere undersøkelser anbefales. NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Anneks - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Annekset er ikke godkjent med kjøkken på søknadstegninger. Det er spesifisert i byggetillatelsen at det ikke må etableres en egen boenhet i annekset. Annekset fremstår som en komplett boenhet med alle funksjoner ivaretatt.
- Takhøyder i loftsetasjen er bygget høyere enn på tegninger. Takhøyder på hems skal max være 1,9 meter. Det er over 2 meter i loftsetasjen, både på hems og i kontor.
- Det er tegnet inn en rett trapp opp til hems, men det er satt inn en vindeltrapp.
- Terrassen som er bygget i første etasje er kun tegnet inn som en mindre platting.
- Annekset er bruksendret iht krav i TEK17. Det er ikke alle disse kravene som er ivaretatt i bygget, da deler av det har alder fra byggeår. Det er ikke søkt om noen unntak fra tekniske krav. Eksempelvis så er støpt plate uisolert, vegger og tak tilfredsstiller ikke krav til isolering. Det er ikke etablert balansert ventilasjon. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet. Det er fremlagt en ferdigattest på bruksendringen datert 11.12.23.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

- Det er for lite dagslys i kontor/soverom på loftet, samt kun en rømningsvei.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.12.2023.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei med veirett fra Sponvikveien, med delt vedlikeholdsansvar.

Det er privat vannforsyning med nytt borehull i 2022 med senkpumpe i borehull. Det er opplyst forhøyede verdier av mangan og kalk. Det anbefales at det monteres vannrenseanlegg og foretar jevnlig kontroll av vannkvalitet.

Det er nytt Odin rensanlegg som er tilknyttet vårningshus og anneks. Opplegg for avløp er klargjort på utsiden av låven og det vil være søknadspliktig å legge vann og avløp inn i bygningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål LNF i tillegg hensynssone H320, flomfare.

I henhold til planrapporten og reguleringskartet fra Halden kommune er formål spredt boligbebyggelse, fremtidig. Flere LNF-områder er avsatt slik i den nye

kommunedelplan, se side 34 punkt 9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210) i kommunedelplanens bestemmelser for hvilke områder det gjelder. Denne tomten er ikke definert i planen for 2023-2035.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det er registrert to enkeltminner/lokaliteter og tre sikringssoner kulturminner på eiendommen. Se vedlagte områdeanalyse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er etter konsesjonsloven § 5.2 ikke driveplikt da eiendommen ikke har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonsloven § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Eiendommen er konsesjonspliktig jmf konsesjonsloven § 4 da den er bebygd og samlet har mer enn 100 daa, men uten lovpålagt boplikt jmf § 5.2 da den ikke har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog.

En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonsloven § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved ett fritt salg vil det ikke være priskontroll jmf §§ 9 og 9a samt rundskriv da eiendommen ikke har mer enn 35 daa full- /fulldyrka jord.

Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.

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.

Overtakelse

Konsesjon må foreligge før overtagelse. Overtagelse 14. dager etter gitt konsesjon.

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

8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,00))

231 640,- (Omkostninger totalt)

8 731 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 213 640

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.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å

få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4562,-. Utleggene omfatter foto og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

16.04.2024

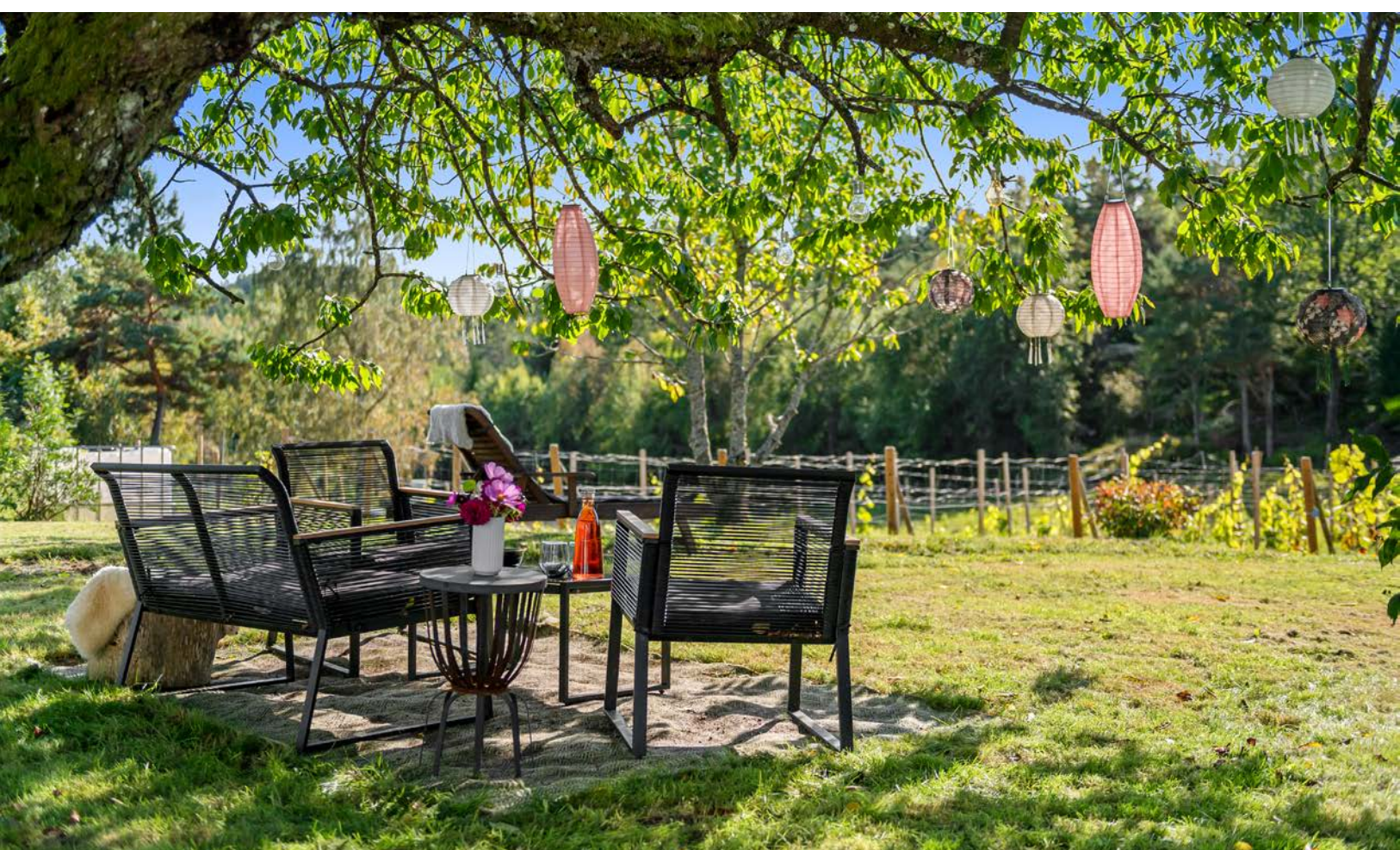


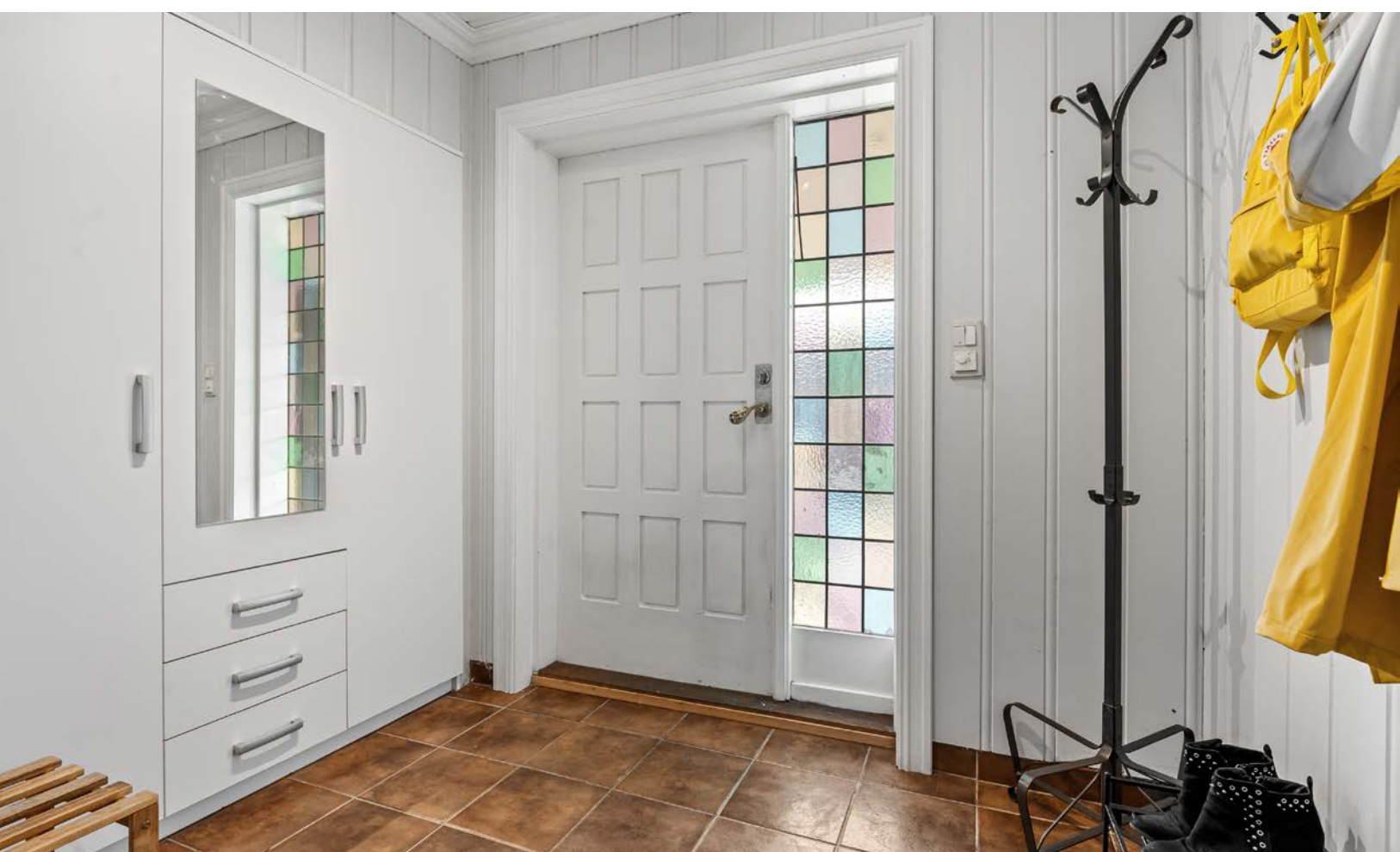












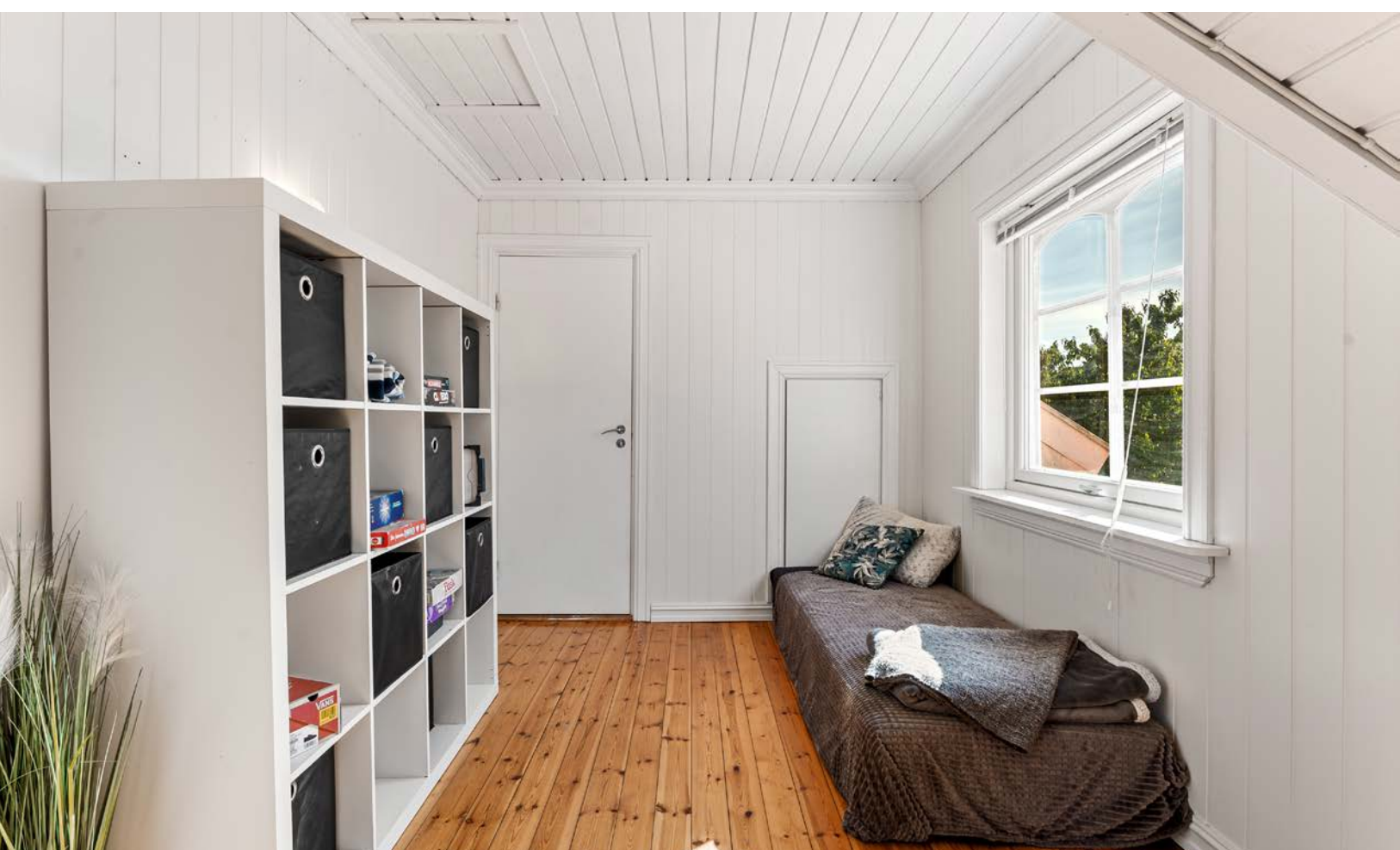








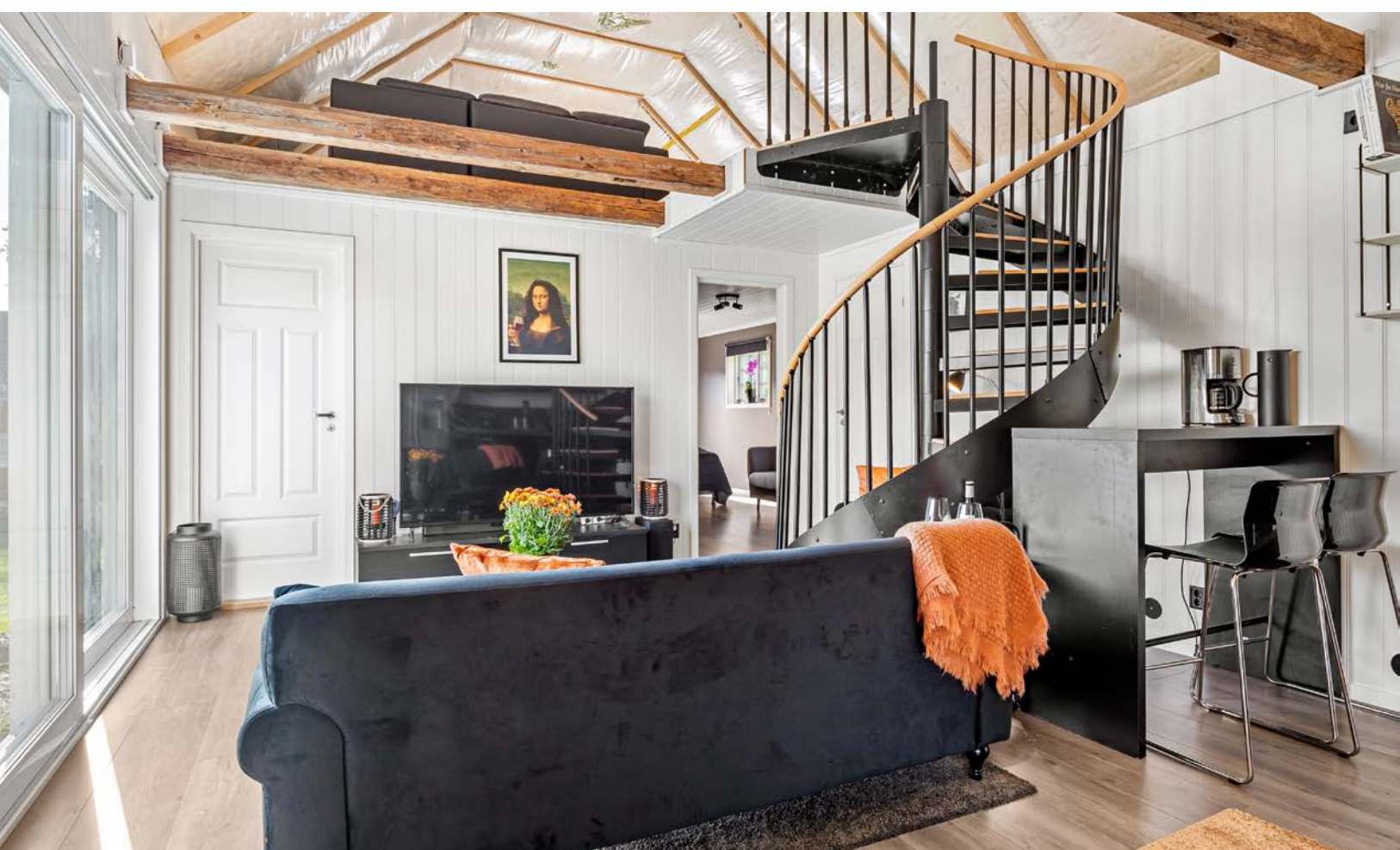






Anneks











Låve













illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

aktiv.

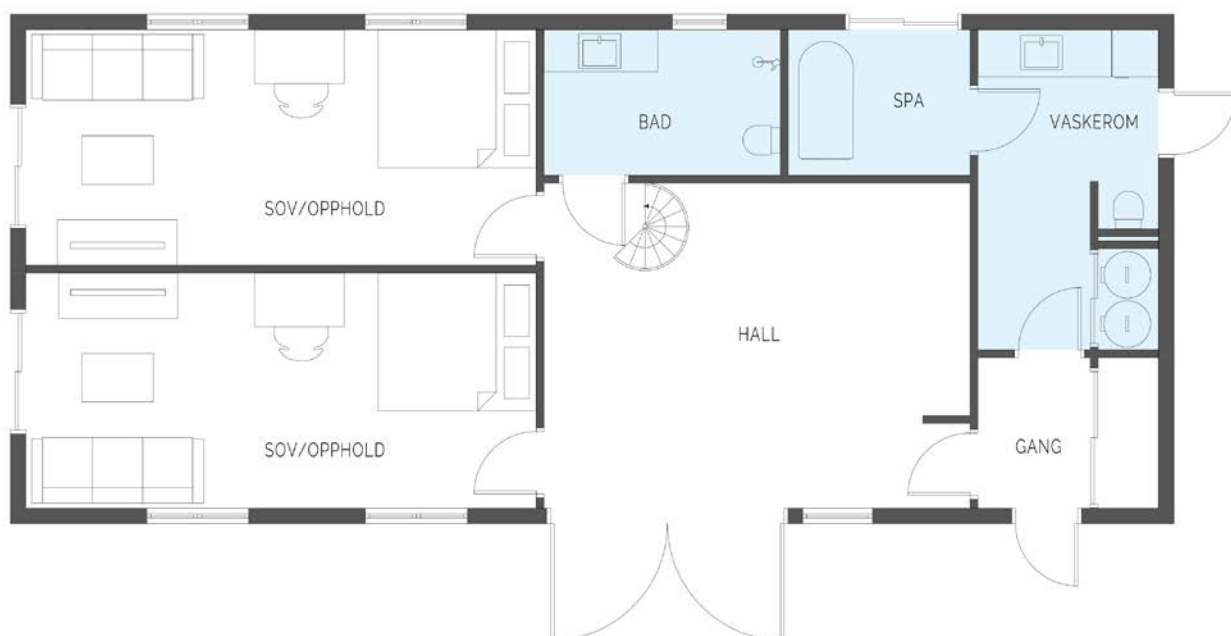
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

aktiv.

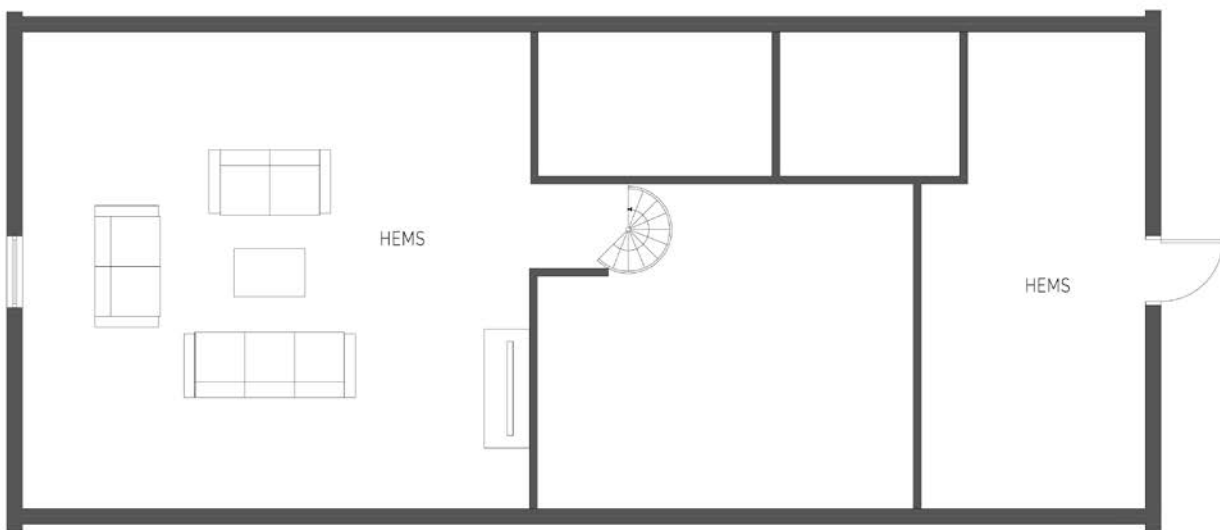
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

aktiv.

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



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA



HALDEN kommune



gnr. 36, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 12.01.2024

Rapportdato: 04.04.2024

Oppdragsnr.: 12218-1304

Referansenummer: FF1910

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TFAKST
AG AS



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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Eiendommen inneholder et eldre bolighus over to plan, et nylig renovert og bruksendret anneks, en låve og noen mindre driftsbygg. Denne tilstandsrapporten inkluderer kun eneboligen og annekset.
Se landbrukstakst for informasjon om de resterende byggene og selve eiendommen.

Det må beregnes noe ferdigstillelse av anneks, samt noe vedlikehold og oppgraderinger av eneboligen.
Annekset er ikke godkjent som en selvstendig boenhet.

Befaring 12.1.24: kun foretatt en arealmåling pga overgang til ny arealstandard.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak av rupanel og sutakplater. Synlig i kott og på loft.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Opprinnelig tømmerkasse i 1. etasje. Grovt bindingsverk i 2. etasje.
Bindingsverk i tilbygg.
Utvendige fasader er kledd med liggende dobbeltfalsket kledning.

Plassbygde takstoler fra byggeår og tilbyggsår.
Det er lagt noe glassvatt og sagflis på loft.
Loftet er kun innsperret fra luken pga manglende gulv.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Inngangsparti og terrasse av tre på løse blokker.
Det er fliser på gulv ved inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, heltre og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Boligen har mursteinspipe og to vedovner.
Hammershaug as har utbedret pipe og byttet feieluke.
Pipen er helbeslått utvendig.
Det er lagt fliser på gulv under feieluken.

Krypkjeller under huset er uten inspeksjonsmuligheter (kryperom).

Trapp i tre med malte vanger og rekkverk.
Laminat i trinn.
Malte innedører.
Dobbel dør i inngangspartiet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har MDF-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall ble målt til 10 mm fra sluk til gulv ved dør.
Lokalt fall ved sluk, ellers tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Vaskerom

Enkelt eldre vaskerom med lav standard og noe manglende ferdigstillelse. Støpt gulv og malte plater på vegg og i tak.
Rommet inneholder borehull med senkepumpe, trykktank, varmtvannsbereder og enkelt opplegg for vaskemaskin.
Ventil i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, venskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og to stekeovner.
Det er liggende trespiser over benken og flise over spilene.
Innredningen er montert ved egeninnsats.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Ventilatoren er integrert i koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er åpent røropplegg i boligen. Synlig plast vannledning (32mm) opp av gulv på vaskerommet. Ledningen er isolert og det er koblet på varmekabel.
Det er ingen stoppekran synlig i boligen. Det er plassert en stoppekran i annekset.
Det er noen rørkoblinger i kjøkkenskap/himling over fryseskapet. Platen foran kan tas av for inspeksjon av rør.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer.
Digital måler er montert.
Hovedsikring på 63 amp.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ukjent om bygningen har drens-system.
Gråsteinsmur og noe støpt betongmur.
Tilnærmet flat tomt der bolighuset står.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er minirensanlegg med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast og tilkoblet privat grunnboret brønn.
Trykktank og sentral for vannpumpe er på vaskerommet i annekset. Reduksjonsventil og trykkmåler er montert.
Avløpet er tilkoblet et minirensanlegg og privat septik. Det foreligger en utslippstillatelse fra 2022 med ferdigattest fra 2023.

Anneks

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har delvis eldre bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående tømmermannskledning.
To vegger er satt opp i 2022, mens to er restaurert. Ukjent byggeår.

Det er åpen himling med hems i stue/kjøkken.
Det er ikke tilgjengelig tak-konstruksjon.
Himlingen i skråtak er ikke ferdigstilt.
Synlig blåse isolasjon og dampspærre.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass 2022.
Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.
Det er en stor skyvedør i stue/kjøkken. Denne kan lukkes til utvendig med trelemmer/dører.

Terrasse i impregnerte materialer. Fundamentert med tresøyler på heller.
Det er en utvendig trapp opp til kontor/soverom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
I hht TEK17 skal bygget være oppført med radonsperre.
Det er trolig ingen radonsperre da grunnmur er fra byggeår.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Det er kryprom under en mindre del av bygget, under soverommene.
Synlige stubbloftsplater av huntonitt med bord i skjøter. Isolert bjelkelag.
Vindeltrapp i lakkert metall med tre i trinn og på håndløper.
Det er bygget en hems over soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 1:100 i rommet med en nedsenk på 10 mm i dusjnisse. Fall målt fra toppsluk til gulv ved dør 40 mm.
Det er plastsluk og tettesjikt/membran. Det er en delvis synlig mansjett under klemring.
Mottatt bilder og dokumentasjon på membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.
Det er etablert til luft under dør etter befaring.

Spa-rom

Veggene og taket har malt mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er sokkelflis på vegg.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.
Det er plastsluk og tettesjikt/membran på gulv og bak sokkelflis.
Rommet har badekar.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Veggene og taket har malt mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er sokkelflis på vegg.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.
Det er plastsluk og tettesjikt/membran mottatt bilder og sjekklister.
Rommet har veggmontert toalett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er noe mindre heng i skapdører i innredningen.
Det er ingen ventiler.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Eier informerer om at det vil bli ferdigstilt og fuget mellom benkeplate og vegg før salg.
Ventilator montert over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.
Drenering går til gulv.
Det er avløpsrør av plast. Det er tilgjengelig stakepunkt under terrassen/kryprom.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Skapet har 18 kurser og en hovedsikring på 32 amp. Det er tilkoblet skapet i hovedboligen.

TOMTEFORHOLD

Ingen drenering etablert.
Bygningen har betonggrunnmur.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv. De tilbygg som er etablert i senere år er ikke byggesøkt.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Annekset er ikke godkjent med kjøkken på søknadstegninger. Det er spesifisert i byggetillatelsen at det ikke må etableres en egen boenhet i annekset. Annekset fremstår som en komplett boenhet med alle funksjoner ivaretatt.

Takhøyder i loftsetasjen er bygget høyere enn på tegninger. Takhøyder på hems skal max være 1,9 meter. Det er over 2 meter i loftsetasjen, både på hems og i kontor. Det er tegnet inn en rett trapp opp til hems, men det er satt inn en vindeltrapp.

Terrassen som er bygget i første etasje er kun tegnet inn som en mindre platting.

Annekset er bruksendret ihht krav i TEK17. Det er ikke alle disse kravene som er ivaretatt i bygget, da deler av det har alder fra byggeår. Det er ikke søkt om noen unntak fra tekniske krav.

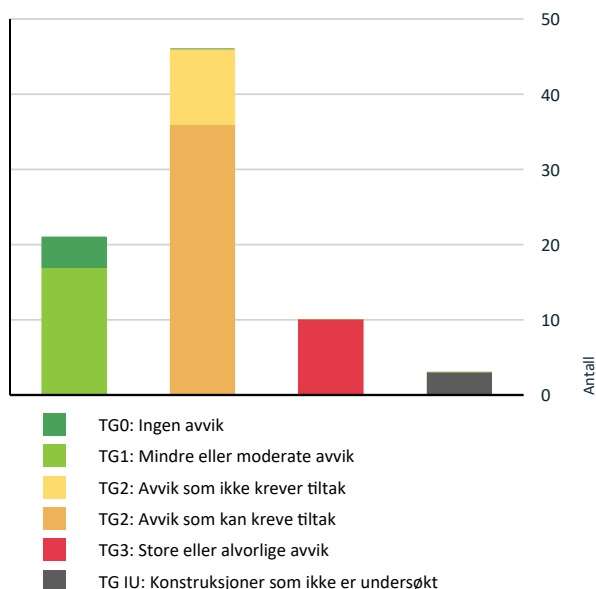
Eksempelvis så er støpt plate uisolert, vegger og tak tilfredsstiller ikke krav til isolering. Det er ikke etablert balansert ventilasjon.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Det er fremlagt en ferdigattest på bruksendringen datert 11.12.23.

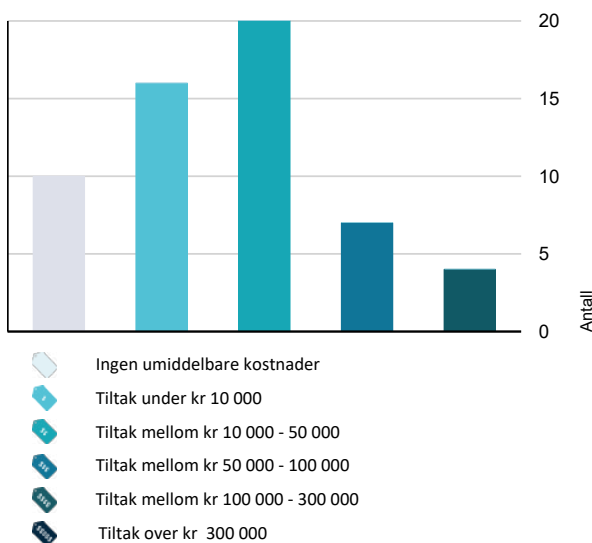
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [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 > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Spa-rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Spa-rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Spa-rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Ukjent

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Oppgradert pipe og bygget feieluke (Hammershaug as)
2023	Modernisering	Montert nytt kjøkken fra E-poq (egeninnsats)
2022	Modernisering	Gjort oppgraderinger av el-anlegg (Elisenberg elektro)
2022	Modernisering	Montert to nye varmepumper (O. Hansens eftf)
2022	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett og ny varmtvannsbereider (O. Hansens eftf as)
2022	Modernisering	Nytt borehull på 120 meter til brønn og nye rør og pumpe
2022	Modernisering	-23, pusset opp overflater i boligen (egeninnsats)
2022	Modernisering	Satt inn ny terrassedør på soverom (Fjeldhøi bygg as)
2022	Modernisering	Satt inn to skyvedørgarderobes på soverom i første etasje.
2022	Modernisering	Foret ut og isolert noen av veggene (egeninnsats)

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel og sutakplater. Synlig i kott og på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Det er synlige fuktmerker og svartopp.

Det flate taket har for lav takvinkel for å kunne tekkes med takstein. Vil føre til vann-ansamlinger og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjøres undersøkelser og tiltak på tak med for lav takvinkel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Beslaget over karnappet er trolig ikke fagmessig utført.
Det mangler et utkast på et nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Manglende utkast bør monteres for å lede vannet vekk fra bygningen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Opprinnelig tømmerkasse i 1. etasje. Grovt bindingsverk i 2. etasje.
Bindingsverk i tilbygg.
Utvendige fasader er kledd med liggende dobbeltfalset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det vil normalt kunne være råteskader i bindingsverket mot grunnmur, under vinduer osv i denne typen eldre konstruksjoner.
Det mangler spikerslag og vindsperre i nedkant av kledningen. Det er helt åpent inn til isolasjonen.
Kledningen går stedvis ned til bakken.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kledningen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygde takstoler fra byggeår og tilbyggsår.
Det er lagt noe glassvatt og sagflis på loft.
Loftet er kun inspisert fra luken pga manglende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Takkonstruksjonen er støttet opp av en biljekk på loftet. Det er gjort endringer av konstruksjonen, trolig ved tilbyggsår.
Loftsluken er uisolert og uten tettestepakning. Vil kunne medføre varmetap og kondensering.

Det er ikke lagt dampsperre på loft.

Det er synlig muselort og noen eldre asbest-plater på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må beregnes oppgraderinger av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet i gangen i 2. etasje ligger helt ned til taksteinen. Vil medføre økt fuktbelastning.

Eldre vinduer har vesentlig dårligere tetting og u-verdi enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er et knust blyglass i sidefeltet på hoveddøren.

Det er noe slitasje på treverk rundt dører og en løs list på sidevindu.

Eldre dører har vesentlig dårligere tetting og u-verdi enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Noe utbedringer må beregnes. Eier informerer om at dører er justert etter befaringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti og terrasse av tre på løse blokker.
Det er fliser på gulv ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe bom i fliser og sprekker i fuger.
Det er noe skjevheter på fundamentet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, heltre og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere og eldre overflater med normal brukslitasje og behov for oppgradering av enkelte overflater.
Bom og sprekke fliser i vindfang og inngangsparti.
Det er endel merker og hakk i gulv.
Manglende avslutning mellom gulv og dørterskler, samt mot pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. I tilbygget er det trolig støpt plate.
Planavvik på 30 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter og nedbøying.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og to vedovner. Eier informerer om at de har revet en peis som var på kjøkkenet.
Hammershaug as har utbedret pipe og byttet feieluke.
Pipen er helbeslått utvendig.
Det er lagt fliser på gulv under feieluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Kjøkkeninnredningen er montert for nær feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2023 og pipen ble sist feiet i 2022. Det er en anmerkning i rapporten ang manglende plate under feieluke. Dette er utbedret etter tilsynet fra feieren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjeller under huset er uten inspeksjonsmuligheter (kryperom).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre med malte vanger og rekkverk. Laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige dører

Malte innedører.
Dobbel dør i inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
 - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Låsemekanismen på dobbelt døren er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er trolig ufaglært utførelse av flisarbeid på kasse i veggengt toalett.
Det er noen sprekkdannelser i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Noe oppgradering må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 10 mm fra sluk til gulv ved dør. Lokalt fall ved sluk, ellers tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp lukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk eller på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Membran nærmer seg halvdelen av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det at badet ikke benyttes uten dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det mangler avløp fra sistene i vegg, eventuell lekkasjevann kan komme på avveie. Anbefaler at man monterer lekkasjestopper. Lekkasjestopper er utstyr som monteres i eller omkring vannførende installasjoner, med det for øye å stoppe en uønsket vannutstrømning. Lekkasjestoppere registrer lekkasje, og stenger automatisk vanntilførselen fra skadestedet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Vegg har trolig vært en tidligere yttervegg. Det er synlig plast og svart forhudningspapp i vegg. Luftfuktigheten ble målt til 70% RF (relativ fuktighet) ved 20 grader celsius. 18 vekt% fukt målt i bunnsvill i vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble målt noe forhøyde fuktverdier i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Enkelt eldre vaskerom med lav standard og noe manglende ferdigstillelse. Støpt gulv og malte plater på vegg og i tak. Rommet inneholder borehull med senkepumpe, trykktank, varmtvannsbereder og enkelt opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig avtrekk.

Det er ikke membran på hverken vegg eller gulv.

Det er fuktmerker og svartsopp på vegger og gulvlister. Synlig svelling i vegg.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringen.

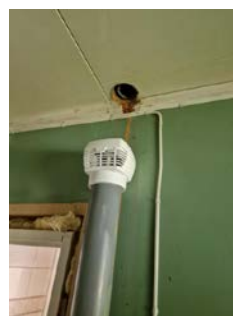
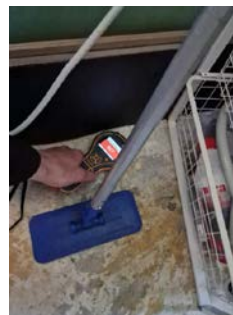
Det er hull i himling etter tidligere rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble målt opp til 17 vekt% fukt i vegger og gulvlister.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

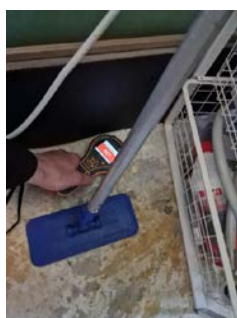
Det må beregnes fuktskader i vegg ved åpning av konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må ses i sammenheng med renovering av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og to stekeovner.

Det er liggende trespiler over benken og flise over spilene. Innredningen er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er svelling i bunnplate under stekeovnen.

Det er heng i noen skapdører og skuffer.

Ikke synlig ventilering av skrog til stekeovner eller kjøøl-/fryseskap.

Foringen har synlig kapp-kant.

Det er noen merker og hakk i fronter og skrog.

Benkeplaten er noe løs og det er trapping i skjøtene.

Det er en fordelerstokk for vann montert i overkant av fryseskap. Denne mangler lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe oppgraderinger og utbedringer.

Eier opplyser at det er eldre elektrisk opplegg og kontakt som ikke er byttet/flyttet og det er ikke krav til montering av komfyr vakt før el-anlegget til komfyren oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren er integrert i koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er åpent røropplegg i boligen. Synlig plast vannledning (32mm) opp av gulv på vaskerommet. Ledningen er isolert og det er koblet på varmekabel.

Det er ingen stoppekran synlig i boligen. Det er plassert en stoppekran i annekset.

Det er noen rørkoblinger i kjøkkenskap/himling over fryseskapet. Platen foran kan tas av for inspeksjon av rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begrensede inspeksjonsmuligheter til kobling mellom kobberrør og plastrør til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vannstopp/varsler i inspeksjonsluke til vannrør på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

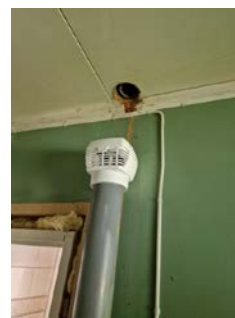
Lufting av avløp er avsluttet på vaskerommet med en durgo-ventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av avløp bør føres ut over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Tilstandsrapport

TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen har ikke fast tilkobling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TC 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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Digital måler er montert.
Hovedsikring på 63 amp.

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.
2022 Oppgradert i 2022-23. OLAF HANSENS EFTF AS
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ifølge eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja OLAF HANSENS EFTF AS 08.03.2022

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Ved stort strømforbruk.

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? Sjekk 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?

Nei

Generell kommentar

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 bygningssakkyndig 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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kursfortegnelsen er oppdatert etter befaringsdato.

Det er en eldre bolig med noe gjenstående eldre elektrisk anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 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 forenklede 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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Ukjent om bygningen har drencsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er krypt kjeller under deler av boligen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur og noe støpt betongmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det forekommer normalt noe sprekke og riss i denne typen eldregråsteinsmurer grunnmurer. Stedvis støpt/pusset utvendig. Støpt grunnmur ved inngangsparti har skjevheter, forskaling ga etter under støping. Trolig støpt i et med plate. Manglene isolering/kuldebro-bryting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt der bolighuset står.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE.
Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.
Se vedlagt kart.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved en eventuell byggesøknad om tilbygg/nybygg vil kommunen kunne kreve en redegjørelse rundt aktsomhet flom og marin leire.

Ved en oppgradering av dreneringen bør det gjøres noen tiltak for å unngå fall av terreng mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er minirensanlegg med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast og tilkoblet privat grunnboret brønn.

Trykktank og sentral for vannpumpe er på vaskerommet i annekset. Reduksjonsventil og trykkmåler er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innhentet en vannanalyse fra 2022.

Analyse viser at vannet har for høyt innhold av mangan og kalk. De målte verdiene vil kunne gi skjolder, misfarging og avleiringer på sanitærutstyr, beredere og annet som er i kontakt med vannet.

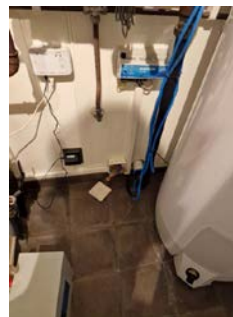
Det er synlige fuktmerker på gulvet og synlig kondensering på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig analyse av vannet for å holde oversikt over innhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 1 Septiktank

Avløpet er tilkoblet et minirensanlegg og privat septik. Det foreligger en utslippsattest fra 2022 med ferdigattest fra 2023.

Tilstandsrapport

ANNEKS



Kommentar

Ukjent

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Nylig renovert.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	-23 Innredet og renovert bygget (Fjeldhøi bygg as)
2022	Modernisering	Montert varmepumpe (O. Hansens eftf)
2022	Modernisering	Etablert bad og vaskerom (Arnas Tilbud as - membran og flis, Kolaas - rørlegger og O. Hansens eftf - elektriker)
2022	Tilbygg	Bygget utvendig trapp og terrasse (Fjeldhøi bygg as)
2023	Modernisering	Søkt om utslippstillatelse og ferdigattest på VA.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater fra 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har delvis eldre bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående tømmermannskledning.
To vegger er satt opp i 2022, mens to er restaurert. Ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er noen vridninger av kledningsbord.
Det er noe sprekkdannelser i kledning rundt vinduer.
Luftespalte mellom beslag og kledning er anbefalt til 5 mm. Denne er fuget igjen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales å åpne opp spalter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er åpen himling med hems i stue/kjøkken. Det er ikke tilgjengelig tak-konstruksjon. Himlingen i skråtak er ikke ferdigstilt. Synlig blåse isolasjon og dampsperre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noen mindre skjevheter på taket.

Det er ikke synlig ventilering av konstruksjonen.

Det må gjøre undersøkelser og oppgraderinger rundt lufting av tak konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig skjevheter

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass 2022.

! TG 2 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør. Det er en stor skyvedør i stue/kjøkken. Denne kan lukkes til utvendig med trelemmer/dører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Den ene terrasedøren har et knekt hjørne i nedkant.

Det er noe svelling i døren inn til kontor/soverom på loft og døren til vaskerommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Eier har justert dørene etter befaring.

Det bør beregnes noe utbedringer på skadede dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnerte materialer. Fundamentert med tresøyler på heller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er liggende spiler som ikke er sikret mot klatring og fall. Spilene er bøylige.

Trappen er bratt og uten rekkverk.

Rekkverket på selve terrassen er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp opp til kontor/soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappeløpet er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG IU Andre utvendige forhold

Det er utvendig tilgang til et separat rom på loftet. Dette er i bruk som kontor/soverom.
Rommet er ikke ferdigstilt.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende ferdigstillelse av overflater.
Det er en fargefeil på den ene gulvplanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe ferdigstillelse må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet i loftsetasjen.
I første etasje er det hovedsakelig uisolert støpt plate og noe trebjelkelag. Trebjelkelaget er isolert med ca 20 cm.
Planavvik på 10-15 mm målt i stue/kjøkken og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. I hht TEK17 skal bygget være oppført med radonsperre. Det er trolig ingen radonsperre da grunnmur er fra byggeår.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav til radonmåling ved utleie av bolig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Kryp Kjeller

Det er kryprom under en mindre del av bygget, under soverommene. Synlige stubbloftsplater av huntonitt med bord i skjøter. Isolert bjelkelag.



1 TG 2 Innvendige trapper

Vindeltrapp i lakkert metall med tre i trinn og på håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Trappen er ikke helt ferdigstilt. Det er merkable vibrasjoner og løst rekkverk.

Fribredden i trappen er kun 70 cm.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Eier informerer om at de skal stramme rekkverket før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 3 Andre innvendige forhold

Det er bygget en hems over soverommene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på hemsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hemsen må sikres tilstrekkelig mot fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon mottatt bilder og sjekklister.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 1:100 i rommet med en nedsenk på 10 mm i dusjnisje. Fall målt fra toppsluk til gulv ved dør 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er noe flatt i hjørnet i dusjnisjen, under toalettet og ved glassveggen. Synlige vannmerker på gulvet.
Det ble målt normale fuktverdier på overflater på befaringdagen.
Det er noe misfarging av fuger i dusjnisjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt/membran. Det er en delvis synlig mansjett under klemring.
Mottatt bilder og dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke synlig oppbrett på terskel.

Det bør etableres oppbrett ved terskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Det er etablert til luft under dør etter befaring.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra stue/kjøkken og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolert bindingsverk og dampsperre inn mot bad. Luftfuktigheten ble målt til 53% RF (relativ fuktighet) ved 24 grader celsius. Opp til 7 vekt% fukt målt i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Det anbefales ikke dampsperre i vegger mot våtrom.



1. ETASJE > SPA-ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Mottatt bilder og sjekkliste

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

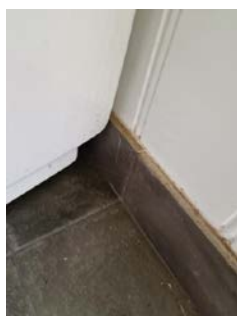
Noe sprekker i malingen ved badekaret. Fugen mellom sokkelflis og veggplater er misfarget.
Noe svelling i nedkant mot sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Overflater på vegger må byttes til fuktbestandige materialer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > SPA-ROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er sokkelflis på vegg.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er kun lokalt fall på gulvet. Membran er ikke trukket opp på terskel.
Det er synlig vannansamling under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulv ved dør fører inn til annet våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > SPA-ROM

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt/membran på gulv og bak sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluk (på grunn av at det er dekket over med flislim). Det er mottatt bilder og sjekkliste som versifiserer membran og mansjett på gulv. Det er ikke synlig membran eller mansjett synlig på rørgjennomføringer på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må etableres membran og fuktbestandige materialer i våtsoner på vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har badekar.

1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra stue/kjøkken og inn mot våtsonen på våtrommet. Det ble avdekket isolert bindingsverk og dampspærre inn mot vaskerommet. Luftfuktigheten ble målt til 55% RF (relativ fuktighet) ved 23 grader celsius. Opp til 9 vekt% fukt målt i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Det er ikke anbefalt med dampspærre i vegger inn mot våtrom.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Mottatt bilder og sjekklister

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er noen sprekker og misfarging i hjørner på veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må etableres fuktbestandige materialer i våtsoner på vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er sokkelflis på vegg.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er kun lokalt fall på gulvet. Membran er ikke trukket opp på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Det må føres membran opp på terskel for å ivareta krav på 25mm over topp sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt/membran mottatt bilder og sjekkliste.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sprekker i gulv rundt vannrør opp av gulv (sprekk i membran rundt rør opp av gulv).

Det må etableres tetting av rørgjennomføringer i våtsoner.
Det må etableres membran i våtsoner på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er noe mindre heng i skapdører i innredningen.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger grenser mot yttervegger og annet våtrom. Det ble målt normale fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen. Noe forhøyde rundt rørgjennomføringer i gulv.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Eier informerer om at det vil bli ferdigstilt og fuget mellom benkeplate og vegg før salg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekket avsluttes i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekket bør føres ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap. Drenering går til gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kondensering og drypping på rør synlig på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak mot kondensering og drypping.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er tilgjengelig stakepunkt under terrassen/kryprom.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Krav til balansert ventilasjon ved bruksendring/søknad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

! TG 1 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 bygningssakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Skapet har 18 kurser og en hovedsikring på 32 amp. Det er tilkoblet skapet i hovedboligen.

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.

2022 ELISENBERG ELEKTRO AS 2022-23

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja ELISENBERG ELEKTRO AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

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 varmtvannsbereider, jampfør 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?

Nei

Generell kommentar

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 bygningssakkyndig 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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.



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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Ingen drenering etablert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

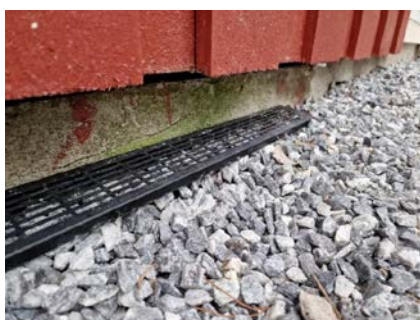
Noen mindre riss og ujevnheter.

Grunnmur har høy alder

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder 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 mv. Arealet 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?

Arealet 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. Etasje	103			103	40		103
2. Etasje	53			53		13	66
Loft							
SUM	156				40	13	169
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Kryperom	
1. Etasje	Entré , Hall m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom , Kott		
2. Etasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Kott 1, Kott 2		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyder i første etasje er 2,24-2,42 meter.
I andre etasje er takhøyder fra 2,32 meter og med skråtak.
Deler av andre etasje er ikke målbart pga skråtak. (er medregnet i ALH)
Krypkjeller og loft er ikke måleverdige.
Åpent areal er terrasse og delvis innbygget terrasse første etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv. De tilbygg som er etablert i senere år er ikke byggesøkt.

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate 2. etasje: gjelder soverom og loftstue

Dagslysflate 1. etasje: Gjelder stue, spisestue, kjøkken og soverom.

Det er frihøyder i døråpninger under 2 meter.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	88			88	32		88
Hems	28			28		19	47
Loft		10		10	2	7	17
SUM	116	10			34	26	152
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Spa-rom, Vaskerom, Entré		
Hems	Hems		
Loft		Kontor	

Kommentar

Takhøyden i loftsrommet er opp til 2,14 meter.

Hemsen har en takhøyde opp til 2,15 meter. Rommet var ikke ferdigstilt på befaringsdagen. Arealet vil bli noe mindre ved ferdigstillelse av overflater.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av skråtak og ikke ferdige overflater.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Annekset er ikke godkjent med kjøkken på søknadstegninger. Det er spesifisert i byggetillatelsen at det ikke må etableres en egen boenhet i annekset. Annekset fremstår som en komplett boenhet med alle funksjoner ivaretatt. Takhøyder i loftsetasjen er bygget høyere enn på tegninger. Takhøyder på hems skal max være 1,9 meter. Det er over 2 meter i loftsetasjen, både på hems og i kontor. Det er tegnet inn en rett trapp opp til hems, men det er satt inn en vindeltrapp. Terrassen som er bygget i første etasje er kun tegnet inn som en mindre platting.

Annekset er bruksendret ihht krav i TEK17. Det er ikke alle disse kravene som er ivaretatt i bygget, da deler av det har alder fra byggeår. Det er ikke søkt om noen unntak fra tekniske krav. Eksempelvis så er støpt plate uisolert, vegger og tak tilfredsstillende ikke krav til isolering. Det er ikke etablert balansert ventilasjon. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet. Det er fremlagt en ferdigattest på bruksendringen datert 11.12.23.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys i kontor/soverom på loftet, samt kun en rømningsvei.

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)
Enebolig	154	2
Anneks	126	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Anne Helene Navestad	Kunde
12.1.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Anne Helene Navestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	36	4		0	122329.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svalerødveien 26

Hjemmelshaver

Navestad Anne Helene, Due Lars Reidar Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra borehull med senkepumpe i borehull.

Tilknytning avløp

Privat renseanlegg.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til spredt boligbebyggelse, fremtidig.
Hensynssone H320, flomfare.

Om tomten

Stor landbrukseiendom.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt tre tinglyste avtaler. En gjelder veirett, en grenseoppmåling og en utslippstillatelse.

Kostnader

Forsikring, kr 12 000,-
Kommunale avgifter, kr 10 000,-
Service renseanlegg, kr 5000,-

Kostnader er opplyst av eier og er ca priser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 800 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
NVE kart	20.09.2023		Gjennomgått	0	Ja
Vann- og avløpsverk	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tinglyste avtaler	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	05.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	02.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra Elvia	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon fra elektriker	27.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest anneks	12.12.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest VA	22.11.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Straktiltak 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 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.

PRESISERINGER

- 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 golvareal (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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

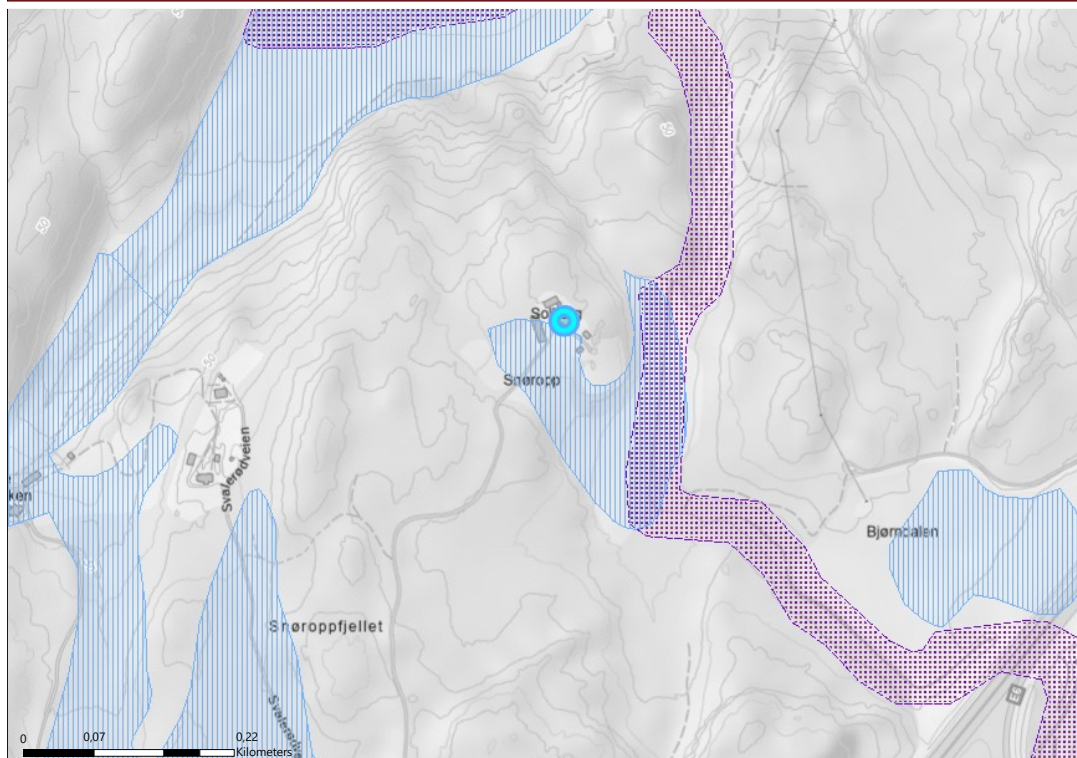
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/FF1910>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Tegnforklaring

- Marin grense (detalj)
- Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense Geocache

Kommentar



LANDBRUKSTAKST

SOLBERG

Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA

Gnr 36: Bnr 4

3101 HALDEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Karsten E. Strand

Telefon: 900 59 305

E-post: karsten@bonatakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstmann Karsten E. Strand AS

Fjerdingsveien 57, 1763 HALDEN

Telefon: 900 59 305

Organisasjonsnr: 998 079 969



Dato befaring: 03.04.2024

Utskriftsdato: 08.04.2024

Oppdrag nr: 23079



Takstingeniørens rolle

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

Oppdraget gjelder

Undertegnede takstmann har av Anne Navestad og Lars Pedersen Due fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen Solberg Gnr 36 Bnr 4 i Halden kommune.

Vi har fått oppdraget i forbindelse med at oppdragsgiver ønsker å selge eiendommen.

Takstmannen hadde fri tilgang til eiendommens arealer og bebyggelse.

Egne forutsetninger

FORMÅL: En verditakst (markedsverdi) av eiendommen.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jfr. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet M-3/2002 og M-1/2021.

Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da ikke den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog.

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet mer enn 100 daa, men uten lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den ikke har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog.

En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Ved et fritt salg vil ikke det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen ikke har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.

Takstmann må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht eiendommens størrelse og arealklassifisering

Forutsetninger arealberegning

Verdsetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 4
Kommune: 3101 HALDEN KOMMUNE
Adresse: Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA

Takstmann Karsten E. Strand AS
Fjerdingsveien 57, 1763 HALDEN
Telefon: 900 59 305



Verdisetting

Eiendommen ligger til Svalerødveien i Berg i et landbruksområde med spredt boligbebyggelse. Det er kort vei til butikker på Svinesundparken og E6. Ca 10 km til Halden sentrum.

Bebyggelsen består av våningshus, anneks, låve, garasje, jordkjeller og hundehus samlet ved gårdstunet.

Spesielt for oppdraget:

Anneks - opprinnelig hønsehus.

Det ble i 2022 søkt om bruksendring fra låve/driftsbygning til anneks til bolig. Tiltaket ble avsluttet med ferdigattest datert 11.12.2023.

Det er i tilstandsrapport avdekket flere feil og mangler i forhold til tillatelse til tiltak datert 10.06.2022.

Ferdigattesten er etter min oppfatning gitt på feil vilkår og kommunen vil kunne trekke denne tilbake på bakgrunn av de feil og mangler som er avdekket.

Om ferdigattesten trekkes vil ikke bygningen kunne brukes som anneks.

For å tilfredstille TEK 17 er det behov for betydelige bygningsmessige oppgraderinger.- Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Fulldyrka jord 27,2 daa, produktiv skog 83,1 daa Totalt 122,4 daa.

Eiendommens markedsverdi er vurdert på bakgrunn av befaringen, eiers opplysninger, fremlagte dokumenter, beskrivelse og en totalvurdering av eiendommens enkelte komponenter.

Markedsverdi:

kr 8 500 000

HALDEN, 08.04.2024

Karsten E. Strand
Takstmann
Telefon: 900 59 305

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Anne Navestad
Takstingeniør:	Karsten E. Strand
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.09.2023. - Anne Navestad. - Karsten E. Strand. Takstmann. Tlf. 900 59 305
	Befaringsdato: 03.04.2024. - Anne Navestad. - Karsten E. Strand. Takstmann. Tlf. 900 59 305

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	SOLBERG
Beliggenhet:	Eiendommen ligger til Svalerødveien i Berg i et landbruksområde med spredt boligbebyggelse. Det er kort vei til butikker på Svinesundparken og E6. Ca 10 km til Halden sentrum.
Bebyggelsen:	Våningshus, anneks, låve, garasje, jordkjeller og hundehus samlet ved gårdstunet.
Standard:	Bolighus er oppgradert over tid. Se vedlag tilstandsrapport. Opprinnelig hønsehus er bruksendret og ombygd til anneks. Se vedlagt tilstandsrapport. Ellers eldre bygningsmasse med behov for modernisering/oppgradering.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet mer enn 100 daa, men uten lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den ikke har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil ikke det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen ikke har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.
Kommuneplan:	Området er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Landbruk, natur og friluftsområde. Deler av eiendommen er berørt av Hensynsone H320 Flomfare - Aktsomhet flom (NVE).
Adkomstvei:	Privat adkomstvei som er felles for flere eiendommer. Delt vedlikeholdsansvar.
Tilknytning vann:	Privat vannforsyning - nytt borehull i 2022 med senkpumpe i borehull. Eier opplyser om foretatt kjemisk analyse av innsendt vannprøve. Analysen viser at vannet har for høyt innhold av mangan og kalk. Anbefaler at man monterer vannrenseanlegg og foretar jevnlig kontroll av vannkvalitet.
Tilknytning avløp:	Nytt Odin renseanlegg (dobbel). Alt nytt av rør fra husene og ned til bekken. Tilknyttet våningshus og anneks. Opplegg for avløp, klargjort på utsiden av låven. Det vil være søknadspliktig å legge vann og avløp inn i bygningen.
Borett:	Det er ikke opplyst om borett eller kåravtale.
Andre forhold:	Byggesak. Våningshus: Våningshus er tilbygget flere ganger. Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv. De tilbygg som er etablert i senere år er ikke byggesøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. - Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet. Anneks - opprinnelig hønsehus. Det ble i 2022 søkt om bruksendring fra låve/driftsbygning til anneks til bolig. Tiltaket ble avsluttet med ferdigattest datert 11.12.2023. Det er i tilstandsrapport avdekket flere feil og mangler i forhold til tillatelse til tiltak 10.06.2022. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Annekset er ikke godkjent med kjøkken på søknadstegninger. Det er spesifisert i byggetillatelsen at det ikke må etableres en egen boenhet i annekset. Annekset fremstår som en komplett boenhet med alle funksjoner ivaretatt. Dersom bygningen inneholder alle hovedfunksjoner, det vil si både stue/soverom, kjøkken og wc/bad regnes den imidlertid ikke som et anneks, men som en egen boenhet. Dette er ikke i henhold til byggetillatelse. Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er satt opp midlertidig og kan fjernes.

	Takhøyder i loftsetasjen er bygget høyere enn på tegninger. Takhøyder på hems skal under være 1,9 meter. Det er over 2 meter i loftsetasjen, både på hems og i kontor. Det er tegnet inn en rett trapp opp til hems, men det er satt inn en vindeltrapp. Terrassen som er bygget i første etasje er kun tegnet inn som en mindre platting. Annekset er bruksendret ihht krav i TEK17. Det er ikke søkt om noen unntak fra tekniske krav, dermed gjelder TEK 17s krav fullt ut. Det er blandt annet registrert avvik forhold til: - Isolasjon (u-verdi) gulv, vegg og tak. - Manglende radonsperre. - Manglende snøfangere. - Feil ved utførelse av våtrom og manglende uavhengig kontroll, gjelder bad, vaskerom og spa-rom. - Manglende ventilasjon. - Høyde og utførelse balkongarekkverk - Feil og mangler ved utførelse av utvendige trapper Oversikten er ikke fullstendig se tilstandsrapporten for detaljert beskrivelse. Ferdigattesten er etter min oppfatning gitt på feil vilkår og kommunen vil kunne trekke denne tilbake på bakgrunn av de feil og mangler som er avdekket. Om ferdigattesten trekkes vil ikke bygningen kunne brukes som annekst. For å tilfredstille TEK 17 er det behov for betydelige bygningsmessige oppgraderinger.- Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet. Hundehus Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv. Hundehus er ikke byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene. - Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.
Kulturminner	Det er registrert flere fredede kulturminner på eiendommen. Se https://kulturminnesok.no/ for flere opplysninger.
Forurensing	- Det er fylt opp med tilkjørte masser på eiendommen - dette er ikke godkjent - ukjent hvilke masser og når. Forholdet må undersøkes nærmere. - På befaring i oktober 2021 med tidligere eier, ble det opplyst om nedgravd asbestplater på eiendommen. Forholdet må undersøkes nærmere.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3101 HALDEN Gnr: 36 Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Lars Reidar Pedersen Due - Hjemmelshaver 1/2 Anne Helene Navestad - Hjemmelshaver 1/2
Adresse:	Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	07.02.2024	Gårdskart fra NIBIO	Innhentet		Ja
Grunnbokutskrift			Innhentet		
Elektronisk utskrift matrikkel, teknisk informasjon fast eie		Offentlige opplysninger fra Ambita	Innhentet		
Tidligere takst	17.09.2021	Utarbeidet av undertegnede.	Fremvist		
Tilstandsrapport våningshus, annekst		Utarbeidet av Rolf Are EylertsenTakstfag	Fremvist		
Byggesak - bruksendring		Fra kommunens byggesaksarkiv	Innhentet		
Oversikt avvirkning, aktivitetsdata og skogfond		Landbrukskontoret i kommunen	Innhentet		
Eier		På befaringen ga eier opplysninger om eiendommens bruk og funksjon.			

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 4
 Kommune: 3101 HALDEN KOMMUNE
 Adresse: Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA

Takstmann Karsten E. Strand AS
 Fjerdingsveien 57, 1763 HALDEN
 Telefon: 900 59 305



Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	27,2
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	0,0
Skog av svært høy bonitet	daa	0,0
Skog av høy bonitet	daa	12,1
Skog av middels bonitet	daa	32,9
Skog av lav bonitet	daa	38,1
Uproduktiv skog	daa	4,5
Myr	daa	0,0
Åpen jorddekt fastmark	daa	0,1
Åpen grunnlendt fastmark	daa	2,0
Bebyggd, vann, bre	daa	5,5
Ikke klassifisert	daa	0,0
Sum arealer:	daa	122,4

Kommentar
Arealer hentet fra Nibio gårdskart, utskrift datert 07.02.2024.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Jordveien har tidligere vært brukt til gressproduksjon og beiter. På deler av jordveien er det plant vindruer 2022 og 2023. Ca. 1300 Solaris, 250 Rondo, 200 Sauvitage og litt diverse av andre slag, totalt ca 1850 planter, noen har ikke overvintret. Det ble hugget tømmer i skogen for ca 16 år siden, senere er det foretatt vedhugst og tynning mot jordveien.
Odel	Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Gårdskart oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den ikke er over 35 daa full- /overflatedyrka jord eller over 500 daa produktiv skog.
Kår	Det er ikke opplyst om kåravtaler.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Byggeåret ukjent. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig til eget bruk. Modernisering (i 2022) Nytt borehull med senkpumpe (120 m) Modernisering (i 2022) Odin renseanlegg (dobbel). Modernisering 2021 - 2023 Innvendige overflater Modernisering (i 2023) Oppgradert kjøkken og ny kjøkkeninnredning Modernisering 2022 - 2023 Oppgradert elektrisk anlegg Modernisering (i 2022) Skiftet varmtvannsbereder

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi inklusive tun/bostedsverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	kr	5 200 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
2. etasje	55	
1. etasje	115	
Krypekjeller		
Sum bygning:	170	

Kommentar areal
Bta areal beregnet på bakgrunn av innvendig oppmåling.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
Bygning, generelt
For teknisk beskrivelse og tilstandsvurdering av våningshuset se vedlagte tilstandsrapport.

Anneks /Opprinnelig hønsehus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1947 Kilde: Ca byggeår ifølge "Gårder i Berg, Rokke og Asak" Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Anneks - opprinnelig hønsehus Modernisering 2021 - 2023 Oppgradert og ombygd Modernisering 2018 - 2019 Skiftet Kledning på to vegger.

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 4
Kommune: 3101 HALDEN KOMMUNE
Adresse: Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA

Takstmann Karsten E. Strand AS
Fjerdingsveien 57, 1763 HALDEN
Telefon: 900 59 305



Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet. Feil og mangler i forhold til bruksendring/TEK 17 er også hensyntatt i beregningen.	kr	2 400 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	96	
Sum bygning:	96	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Anneks /Opprinnelig hønsehus	
Bygning, generelt	
For teknisk beskrivelse og tilstandsvurdering av våningshus og anneks se vedlagte tilstandsrapport.	

Låvebygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1915 Kilde: Ca byggeår ifølge "Gårder i Berg, Rokke og Asak" Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Opprinnelig låvebygning benyttes til lagring. Tilbygg (i 1936) Fjøsdel - Ca byggeår ifølge "Gårder i Berg, Rokke og Asak" Modernisering (i 2023) Delvis nytt gulv i låvedel.

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er skjønnsmessig vurdert til:	kr	370 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	260	
Sum bygning:	260	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låvebygning	
Bygning, generelt	
Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befaring og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Støpt grunnmur i opprinnelig fjøsdel. Røys under tregulv i høylaer Ringmur og støpt plate i opprinnelig grishusdel.	
Frittbærende dekker	
Støpt dekke i opprinnelig fjøsdel mot gjødselkjeller. Tregulv mot det fri i høylaer. Støpt plate i grishusdel..	
Yttervegger	
Tømmerkasse og grovt bindingsverk. Utvendig kledd med stående tømmermanspanel og sprekkpanel.	
Takkonstruksjoner	

Saltak i trekonstruksjon.
Taktekking og membraner
Taket er tekket med bølgeeternitt. Spesielt regelverk gjelder ved riving og deponering av asbest.
Ytterdører og porter
Dører og skyveport i tre.
VVS-installasjoner, generelt
Innlagt vann.
Elkraft, generelt
Ikke innlagt strøm.

Garasje

Bygningsdata	
	Byggeår: Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Bygningen har ingen økonomisk verdi og er derfor ikke beskrevet nærmere.

Verdivurdering	
Verdi:	Bygningen ikke har noen økonomisk verdi.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befarings og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Støpt ringmur og støpt plate.	
Yttervegger	
Grovt bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel.	
Takkonstruksjoner	
Saltak i trekonstruksjon.	
Taktekking og membraner	
Taket er tekket med bølgeeternitt. Spesielt regelverk gjelder ved riving og deponering av asbest.	
Elkraft, generelt	
Ikke innlagt strøm.	

Hundehus

Bygningsdata



Byggeår: 2015 Kilde: Ca byggeår

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Isolert hundehus.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er skjønnsmessig vurdert til:	kr	30 000
--------	---	----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	9	
Sum bygning:	9	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hundehus

Bygning, generelt

Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befaring og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.

Grunn og fundamenter, generelt

Løse blokker

Frittbærende dekker

Etassjeskiller av tre mot det fri.

Yttervegger

Bindingsverk av tre.

Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon.

Taktekking og membraner

Taket er tekket med stålplater med takstenprofil.

Elkraft, generelt

Noe opplegg men ikke tilkoblet strøm. Ikke fagmessig utførelse.

Potetkjeller

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Ca byggeår ifølge "Gårder i Berg, Rokke og Asak"

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Lagringsplass.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er skjønnsmessig vurdert til:	kr	80 000
--------	---	----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	18	
Kjeller	27	
Sum bygning:	45	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Potetkjeller

Bygning, generelt

Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befaring og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.

Grunn og fundamenter, generelt

Grunnmur i murte sementblokker.

Gulv på grunn

Støpt kjellergulv.

Frittbærende dekker

Etasjeskiller av tre mot det fri.

Yttervegger

Grovt bindingsverk utvendig kledd med sprekkpanel.

Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon.

Taktekking og membraner

Taket er tekket med bølgeeternitt.
Spesielt regelverk gjelder ved riving og deponering av asbest.

Vinduer

Enkelt vindu i tre med enkelt glass.

Ytterdører og porter

Dører i tre.

Elkraft, generelt

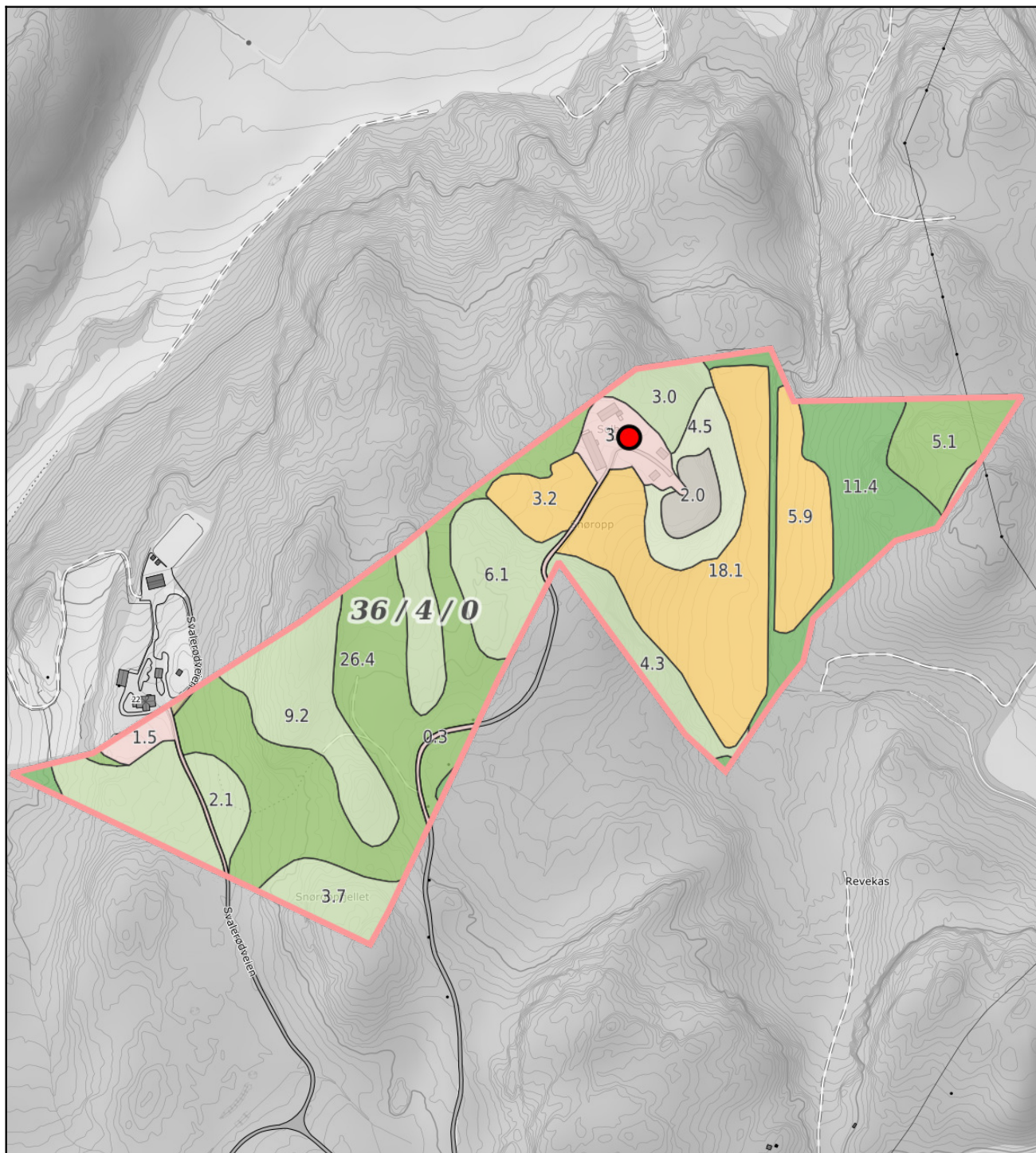
Ikke innlagt strøm.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Jordveien ligger ved tunet og er ifølge gårdskart fra NIBIO 27,2 daa. Arealet er klassifisert som fulldyrka jord. Jordveien blir benyttet til vindruer og beite. Vi har vi i verdisettingen lagt til grunn en jordverdi på kr 7 500,- pr daa. Det er gjort et skjønnsmessig tillegg for plantingen av vindruer på kr 100 000,-. Det er nedlagt betydelig arbeid og investering langt utover dette, men Norsk vinproduksjon er relativt nytt og vil kreve en del prøving og feiling. Det er nødvendig med investeringer i produksjonsutstyr eller eventuelt inngå samarbeid med andre aktører.	300 000
	Jordveien er skjønnsmessig verdsatt til:	
Skog	Det er ikke fremlagt skogbruksplan for eiendommen. I gårdskart fra NIBIO er det produktive skogsarealet oppgitt til 83,1 daa. Høy bonitet (17 og høyere) 12,1 daa, Middels bonitet (11 og 14) 32,9 daa og Lav bonitet (8 og lavere) 38,1 daa. I tillegg er det 4,5 daa med uproduktiv skog. Det er foretatt en enkel beregning av tilvekst basert på produksjonstabeller, netto tellende tilvekst beregnet til 29 m3/ pr år/årlig nyttbar produksjonsevne 25 m3. Etter det vi har fått opplyst er det ikke avvirket tømmer siden 2008, 351 m3. Det ble ikke plantet etter avvirkningen.	120 000
	Innestående skogfond saldo pr. 01.01.2023 kr 2 898,-. Eiendommen inngår i Lundestad og Vik jaktlag med mulighet for grunneierplass.	
	Skog, utmark og jaktrettigheter er skjønnsmessig verdsatt til:	
Sum andre verdikomponenter:		420 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	kr	5 200 000
	Anneks /Opprinnelig hønehus	kr	2 400 000
	Låvebygning	kr	370 000
	Garasje		
	Hundehus	kr	30 000
	Potetkjeller	kr	80 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	kr	300 000
	Skog	kr	120 000
Samlet verdi:		kr	8 500 000



0 20 40 60m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 07.02.2024 10:26 Eiendomsdata verifisert: 07.02.2024 10:25	Markslag (AR5) 13 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th></th><th>AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> = </td><td>Fulldyrka jord</td><td>27.2</td></tr><tr><td> ≡ </td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td> ≡ </td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td></tr><tr><td> ≡ </td><td>Skog av sær høyt bonitet</td><td>0.0</td></tr><tr><td> H </td><td>Skog av høyt bonitet</td><td>12.1</td></tr><tr><td> M </td><td>Skog av middels bonitet</td><td>32.9</td></tr><tr><td> L </td><td>Skog av lav bonitet</td><td>38.1</td></tr><tr><td> i </td><td>Uproduktiv skog</td><td>4.5</td></tr><tr><td> ≡ </td><td>Myr uten skog</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>0.1</td></tr><tr><td> </td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>2.0</td></tr><tr><td> </td><td>Bebygg, samf., vann, bre</td><td>5.5</td></tr><tr><td> </td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr><tr><td> </td><td>Sum</td><td>122.4</td></tr></tbody></table>	TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	=	Fulldyrka jord	27.2	≡	Overflatedyrka jord	0.0	≡	Innmarksbeite	0.0	≡	Skog av sær høyt bonitet	0.0	H	Skog av høyt bonitet	12.1	M	Skog av middels bonitet	32.9	L	Skog av lav bonitet	38.1	i	Uproduktiv skog	4.5	≡	Myr uten skog	0.0		Åpen jorddekt fastmark	0.1		Åpen grunnlendt fastmark	2.0		Bebygg, samf., vann, bre	5.5		Ikke kartlagt	0.0		Sum	122.4	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)																																													
=	Fulldyrka jord	27.2																																													
≡	Overflatedyrka jord	0.0																																													
≡	Innmarksbeite	0.0																																													
≡	Skog av sær høyt bonitet	0.0																																													
H	Skog av høyt bonitet	12.1																																													
M	Skog av middels bonitet	32.9																																													
L	Skog av lav bonitet	38.1																																													
i	Uproduktiv skog	4.5																																													
≡	Myr uten skog	0.0																																													
	Åpen jorddekt fastmark	0.1																																													
	Åpen grunnlendt fastmark	2.0																																													
	Bebygg, samf., vann, bre	5.5																																													
	Ikke kartlagt	0.0																																													
	Sum	122.4																																													
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.																																														



 Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 07.02.2024 10:27 Eiendomsdata verifisert: 07.02.2024 10:25	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog av sær hø bonitet Skog av hø bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 27.2 0.0 0.0 0.0 12.1 32.9 38.1 4.5 0.0 0.1 2.0 5.5 0.0 122.4 27.2 83.1 6.6 5.5 122.4 Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
GÅRDSKART 3101-36/4/0 Tilknyttede grunneiendommer: 36/4/0	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt	

Anne H. Navestad
Svalerødvn 26
1794 SPONVIKA

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/761 - 12

Saksbehandler:
Charlotte Scott Hult 47 47 61 21

Dato:
11.12.2023

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 29.09.2023 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av låve/driftsbygning til anneks til bolig - BYA (bebygd areal) 95 m², BRA (bruksareal) 114 m².

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA	36	4		

Vedtak med tillatelse til tiltak ble fattet av bygningsmyndigheten den 10.06.2022. Tillatelse til VA-anlegg og ferdigattest for dette ble gitt henholdsvis 27.10.2023 og 16.11.2023.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Charlotte Scott Hult
juridisk rådgiver - byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Kawa Sadeq

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Robert Gundersen Johansen

Brannvesen

Kommunalteknikk

Økonomi og styring

Økonomi og styring

Geodata

Kommunalteknikk

Renovasjon

Brannvesen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101230159	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Reidar Pedersen Due	Anne Helene Navestad
Gateadresse	
Svalerødveien 26	
Poststed	Postnr
SPONVIKA	1794
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101230159

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hovedhus: Nytt dusjkabinett, ny varmtvannsbereder Grisehus: Alt nytt
Arbeid utført av	Kolås efft

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Grisehuset/annekset
-------------	---------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Under bygging - før ferdigstillelse grisehus/anneks.
-------------	--

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av avløp utenfor hovedhus og inni grisehus er nytt
Arbeid utført av	Odin Maskin - Kolås efft

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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	Var tidligere på kjøkkenpeis - denne er fjernet og murt igjen av fagfolk. Sjekket av feiervesenet.
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvene er noen steder skjeve. Mur utvendig.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus kan forekomme.
-------------	--------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk kjøkken hovedhus - alt i grisehus. Varmepumper hovedhus/grisehus
Arbeid utført av	Elisenberg elektro. O Hansen efft

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

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

Beskrivelse

Trapp og rekkverk terrasse grisehus/anneks. Kjøkken satt opp med egeninnsats. Lagt nytt gulv stue, kjøkken hovedhus. Etterisolert kjøkkenvegg.

- 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse fundament faglært. Terrassedøren hovedhus faglært. Resten egeninnsats

Arbeid utført av

Fjeldhøi

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grisehus omsøkt til anneks

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent som anneks uten kjøkken.

- 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

Tilleggskommentar

Oppgradert kontinuerlig etter vår overtagelse 1.12.21. Feil og mangler løpende oppgradert.

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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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: 1101230159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Pedersen Due	62c5889505677f741bd705 4597baba01eab81d8a	10.04.2024 09:07:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

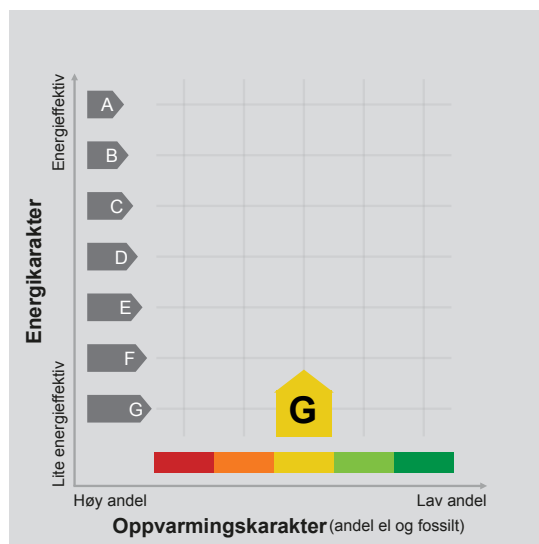
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Helene Navestad	ba10713c9b32b4563fb3e99 d621ddcdc9c7117a8	05.04.2024 15:12:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230159

- 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	Svalerødveien 26
Postnummer	1794
Sted	SPONVIKA
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145088089
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d8096ace-a6cd-458f-a1e7-6de70859a3a3
Dato	21.09.2023



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

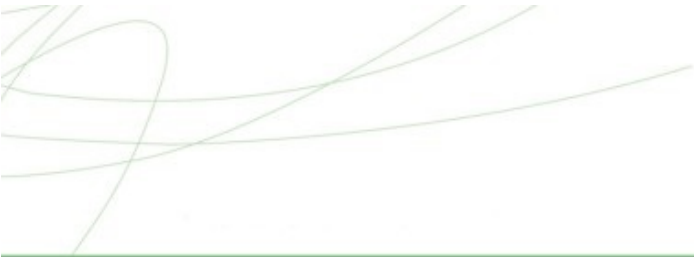
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

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 innnetemperaturen

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)

- Luft kort og effektivt

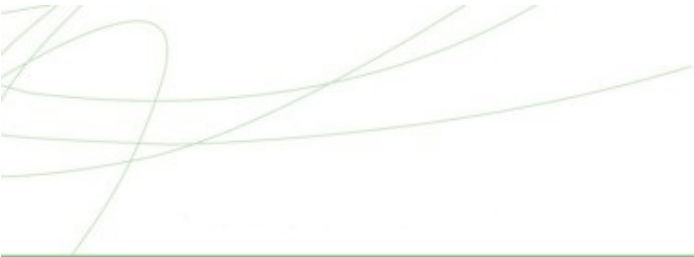
- Montere automatikk på utebelysning

- Tiltak utendørs

- Montering tetningslister

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

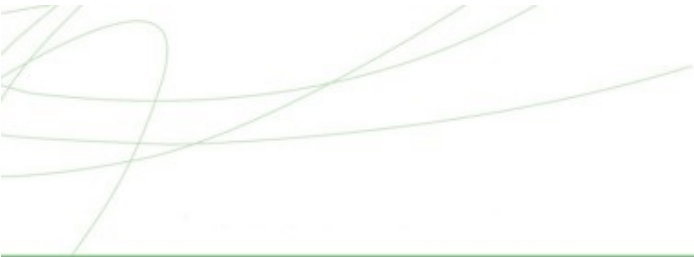
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svalerødveien 26
Postnummer: 1794
Sted: SPONVIKA
Kommune: Halden
Bolignummer: H0101
Dato: 21.09.2023 15:55:07
Energimerkenummer: d8096ace-a6cd-458f-a1e7-6de70859a3a3

Kommunennummer: 3001
Gårdsnummer: 36
Bruksnummer: 4
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145088089

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisnnsats, alternativt pelletskamin**

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

Svalerødveien 26

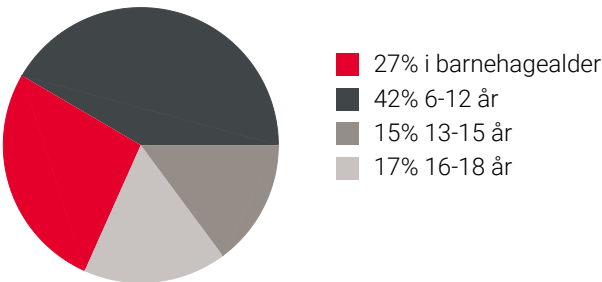
Offentlig transport

🚶 Sydslogen	18 min 🚶
Linje 305	1.4 km
🚆 Halden stasjon	16 min 🚆
Linje RE20	11.1 km

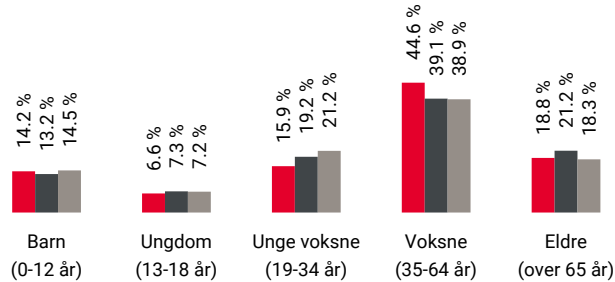
Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
258 elever, 13 klasser	5.2 km
Låby skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
278 elever, 14 klasser	9.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
362 elever, 15 klasser	10.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
412 elever, 18 klasser	10.9 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
376 elever, 16 klasser	13 km
Halden vgs - avd. Porsnes	15 min 🚶
1200 elever, 61 klasser	11 km
Halden vgs - avd. Risum	19 min 🚶
400 elever	13.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Svalerød - Rø...	565	251
🟡 Kommune: Halden	31 444	16 266
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Doremi Halden (0-5 år)	5 min 🚶
109 barn	2.7 km
Isebakke barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
36 barn	5.9 km
Rødsveien idrettsbarnehage (0-5 år)	12 min 🚶
32 barn	8.8 km

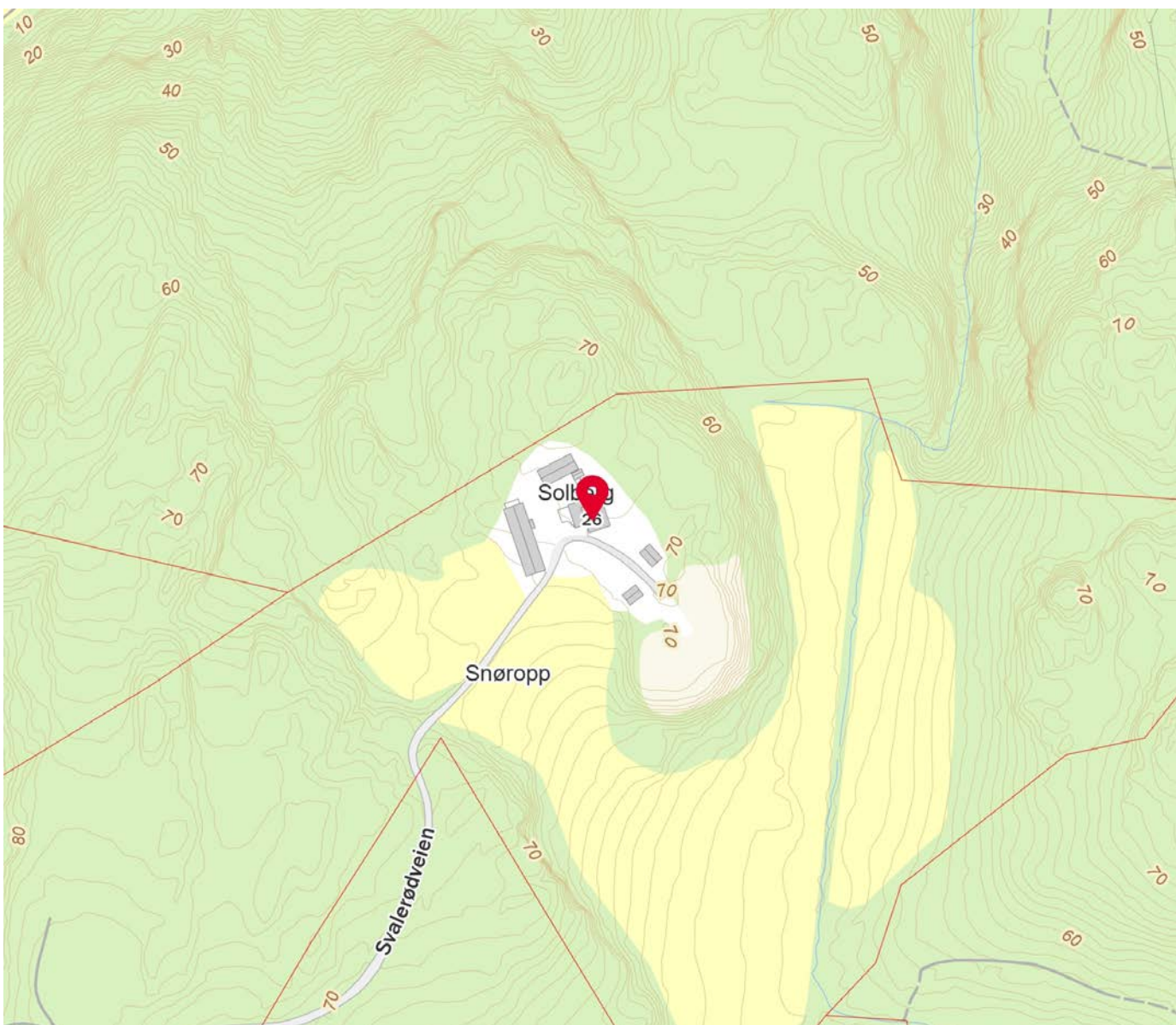
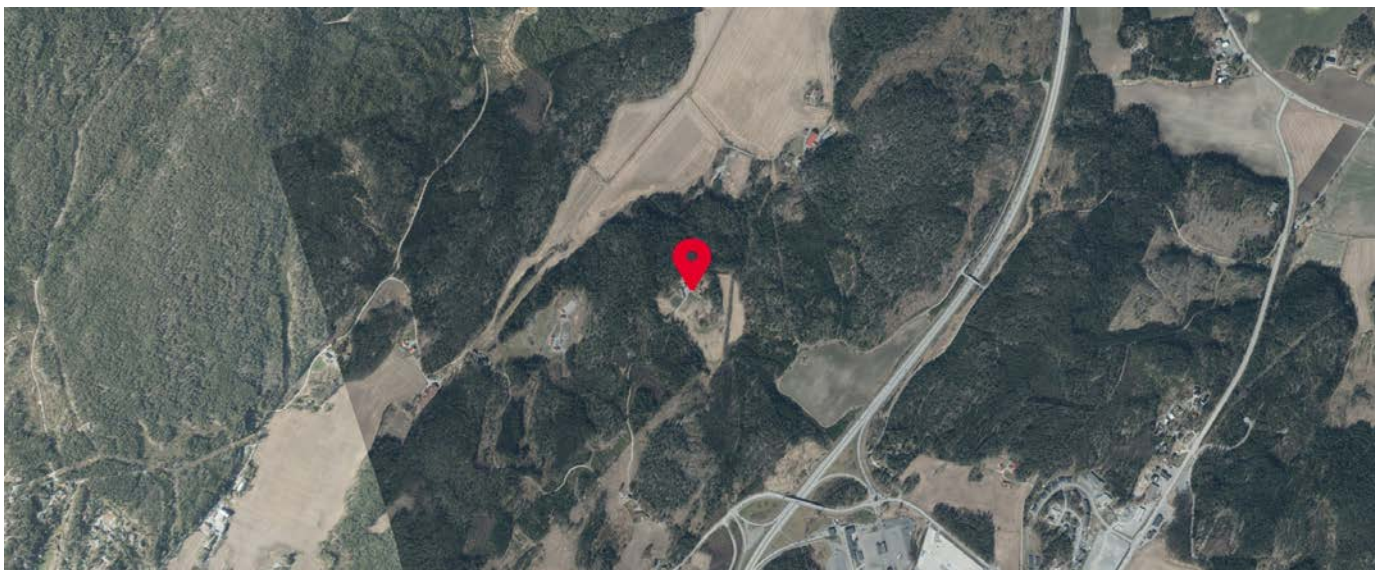
Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	6 min 🚶
Kiwi Svinesundsveien	8 min 🚶
PostNord	5.5 km

Sport

⚽ Berg stadion	5 min 🚶
Fotball	3.1 km
⚽ Sponvika balløkke	8 min 🚶
Ballspill	3.8 km
🏊 Nivå Trening	14 min 🚶
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	14 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 4. september 2023 13:24
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230159 (gjelder saksnummer 5348716)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Svalerødveien 26, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Navestad
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

04. september 2023 kl. 10:51 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel. Tusen takk :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.09.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Byggesaksgebyr	6 375,00 kr
Eiendomsskatt	4 067,00 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	5 637,12 kr
Slam	3 628,50 kr
Sum	20 320,14 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-landbruk	1355700 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 067,00 kr	3 050,31 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 710,23 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 578,68 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	459,38 kr
Slamtømming inntil 3 m3	1 3 m3	2 007,92 kr	1/1	0 %	2 007,92 kr	1 137,81 kr

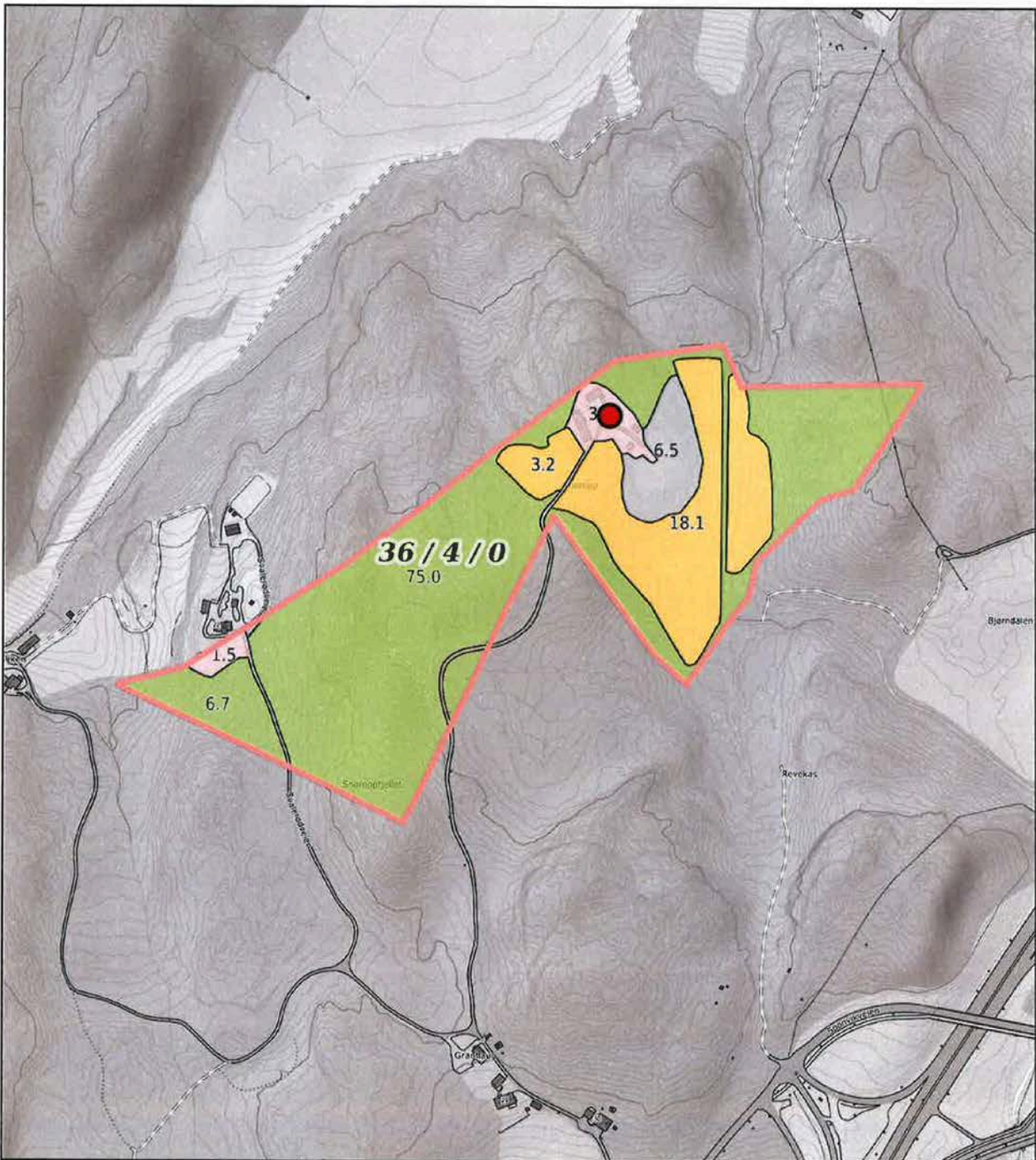
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tillegg slamtømming	3 m3	418,66 kr	1/1	0 %	1 255,99 kr	1 255,99 kr
Tilsynsgebyr avløp	1 anlegg	600,00 kr	1/1	0 %	600,00 kr	450,00 kr
§ 3-1 Forhåndskonferanse uten krav om ansv.	1 kr	2 500,00 kr	1/1	0 %	2 500,00 kr	2 500,00 kr
				Sum	15 428,63 kr	12 142,40 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.09.2023 13:09
Eiendomsdata verifisert: 27.09.2023 13:07

GÅRDSKART 3001-36/4/0
Tilknyttede grunnneiendommer:
36/4/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
Sum	

AREAL TALL (DEKAR)

	27.2	
	0.0	
	0.0	27.2
	83.1	83.1
	6.6	
	5.5	12.1
	0.0	0.0
	122.4	122.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftsenterpunkt



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.09.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237889758

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145088089

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Ukjent	Ukjent	Murt Peis
1 etasje	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 4
2 etasje	Ukjent	Aduro A/S	Asgård

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.04.2016	Tilsyn	28.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237889758

BruksenhetId	6421773151	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145088100	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6421773151.			

BruksenhetId	237931991	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145161177	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237931991.			

BruksenhetId	237931990	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145161169	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237931990.			

BruksenhetId	237931989	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145161150	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237931989.			

BruksenhetId	237889819	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145088119	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889819.			

BruksenhetId	237889818	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145088100	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889818.			

BruksenhetId	237889817	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145088097	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889817.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLBERG	Beregnet areal	122329.5
Etablert dato	07.10.1854	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	24.08.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.01	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	15.03.2021 29.03.2021	El:2020/10546		22/1, 22/3, 36/3, 36/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	36/4
Sammenslåing Sammenslåing	22.10.1965			0101-37/2, 36/4
Sammenslåing Sammenslåing	22.10.1965			0101-37/5, 36/4
Skylddeling Skylddeling	17.10.1962			36/4, 36/23
Skylddeling Skylddeling	07.10.1854			36/3, 36/4
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		64/1979		36/4, 37/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555099.2	629061		Ja	122329.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DUE LARS REIDAR PEDERSEN F250770*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svalerødveien 26 1794 SPONVIKA	Bosatt (B)
NAVESTAD ANNE HELENE F261176*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svalerødveien 26 1794 SPONVIKA	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	143374	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	31.03.2011	Url	
Oppdatert dato	14.07.2016	Tilkn. eiendommer	36/4

Lokalitetsnr	143375	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	31.03.2011	Url	
Oppdatert dato	14.07.2016	Tilkn. eiendommer	36/4

Lokalitetsnr	240955	Vernetyp	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	10.10.2018	Url	
Oppdatert dato	10.10.2018	Tilkn. eiendommer	22/3, 36/4

Adresse

Vegadresse: Svalerødveien 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1794 SPONVIKA	Kirkesogn	02020702 Berg
Grunnkrets	502 Svalerød - Røsnaes	Tettsted	
Valgkrets	4 Berg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145088089		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	145088100		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	145088100	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	10.06.2022
4	145088097		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
5	145088119		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
6	145161150		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
7	145161169		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	06.10.2020
8	145161177		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	06.10.2020

1: Bygning 145088089: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	159
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	159
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svalerødveien 26	H0101	36/4	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0

H01	1	108	0	108	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

2: Bygning 145088100: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006
Endre bygningsdata	10.06.2022	10.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/4	-	-	-	-	-

3: Bygningsendring 145088100-1: Ombygging, lgangsettingstillatelse 10.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	114
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	95
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.06.2022	10.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	19	19	0	0	0

H01	0	0	95	95	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

4: Bygning 145088097: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/4	-	-	-	-	-

5: Bygning 145088119: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/4	-	-	-	-	-

6: Bygning 145161150: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/4	-	-	-	-	-

7: Bygning 145161169: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 06.10.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006
Bygning revet/brent	06.10.2020	06.10.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/4	-	-	-	-	-

8: Bygning 145161177: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 06.10.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

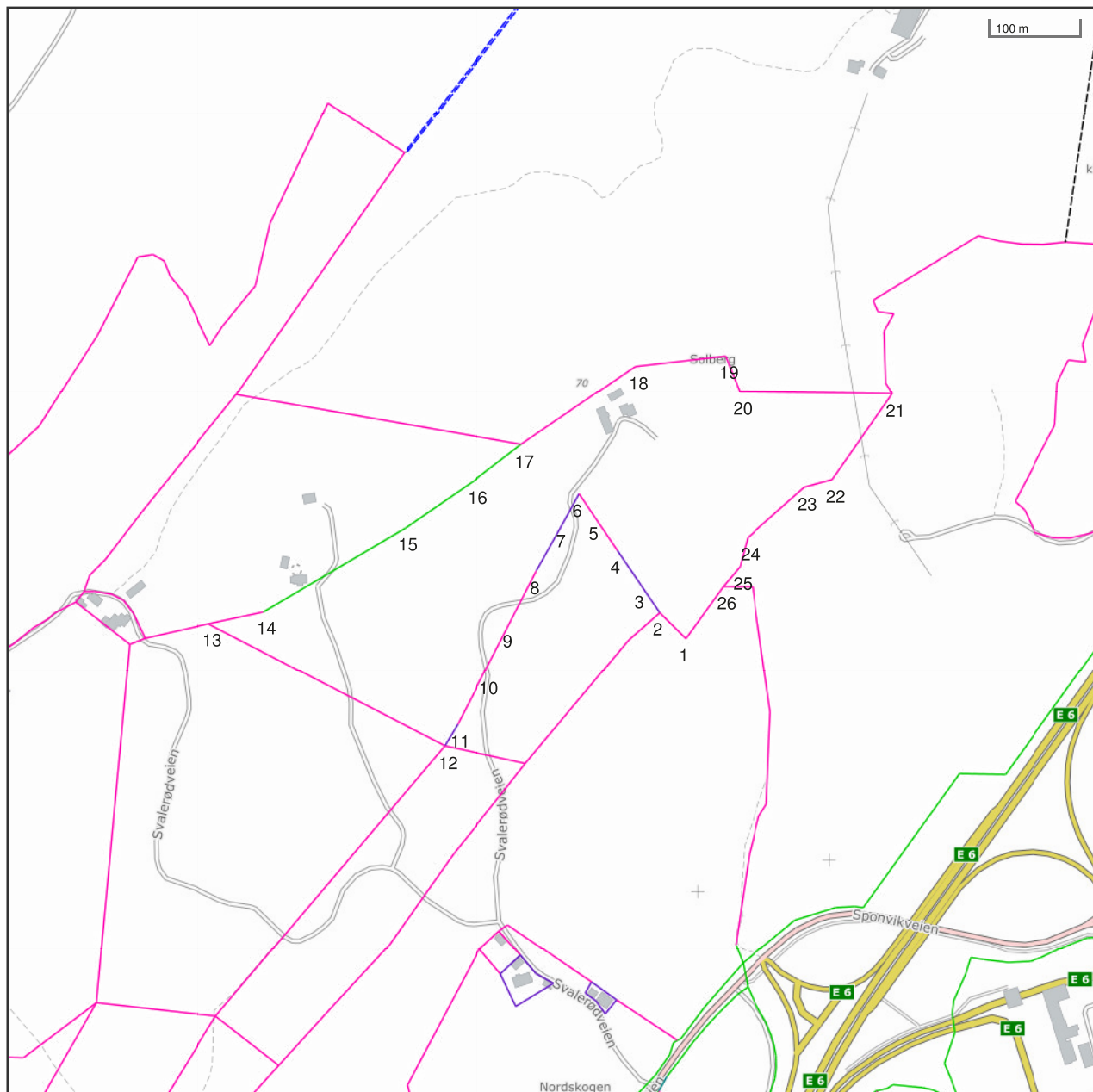
Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006
Bygning revet/brent	06.10.2020	06.10.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/4	-	-	-	-	-

Eiendomskart for eiendom 3001 - 36/4//

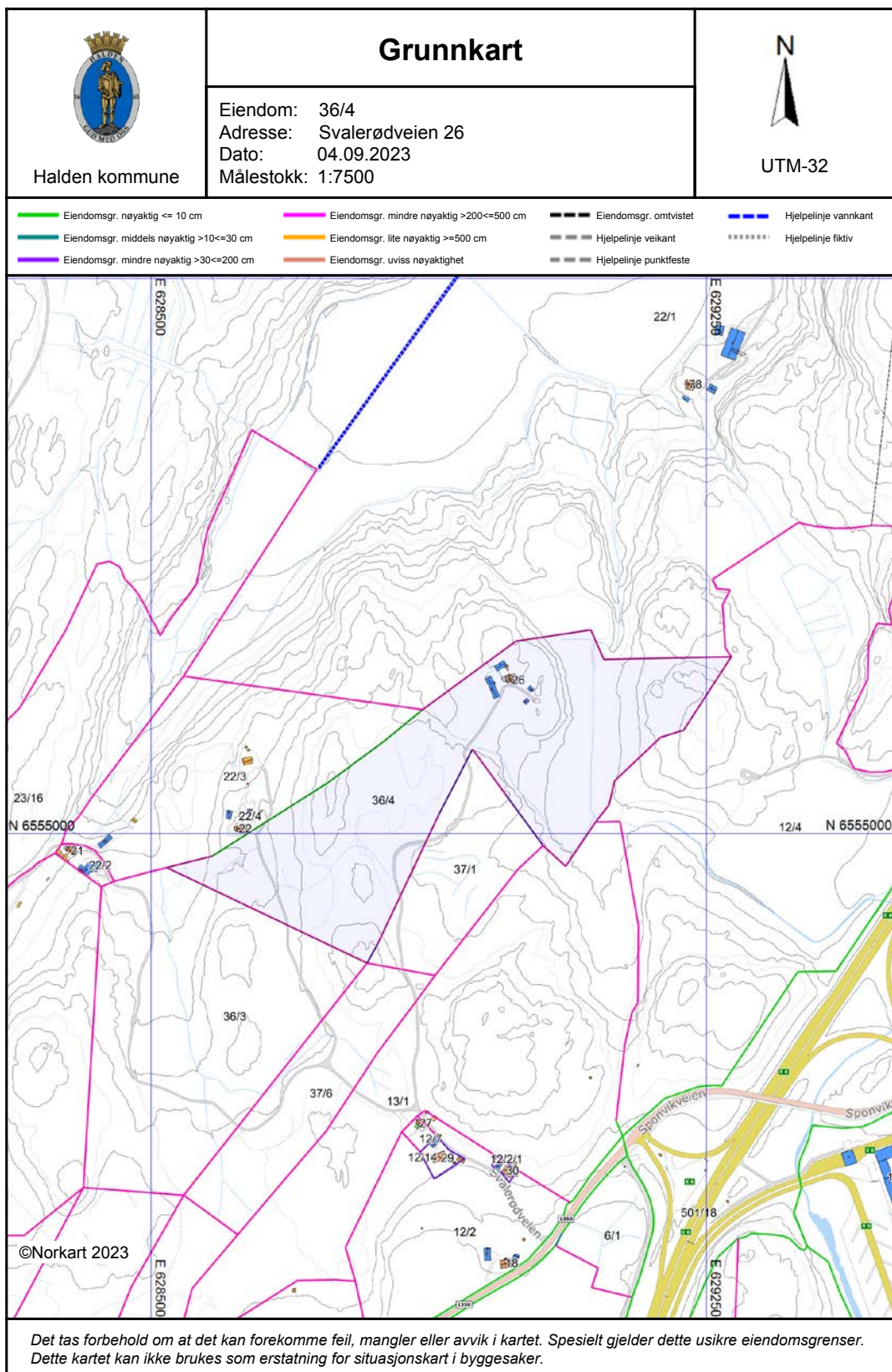


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- 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 - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		122 329,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6555099,2	Øst	629061
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6554955,65	629059,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	72,17			
2	6554983,69	629029,26	36 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,39			
3	6555013,87	629007,07	50 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,46			
4	6555051,89	628979,11	36 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,19			
5	6555088,37	628952,49	200 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,16			
6	6555114,02	628933,8	36 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,74			
7	6555078,76	628915,91	36 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,54			
8	6555025,94	628888,47	36 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,52			
9	6554964,12	628859,23	200 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	68,39			
10	6554910,85	628834,04	200 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,93			
11	6554849,87	628805,2	36 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,46			
12	6554825,02	628791,44	36 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	28,41			
13	6554954,09	628520,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	299,95			
14	6554969,464	628582,229	10 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	63,44			
15	6555068,888	628738,791	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	185,46			
16	6555124,964	628814,773	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	94,43			
17	6555167,371	628866,426	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,83			
18	6555259,75	628992,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	156,18			
19	6555275,07	629093,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	102,56			
20	6555235,32	629111,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,40			
21	6555238,76	629283,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	172,26			
22	6555139,59	629219,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	118,22			
23	6555129,98	629187,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	32,60			
24	6555071,17	629125,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	85,52			
25	6555038,58	629118,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,46			
26	6555015,49	629100,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	29,41			





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.09.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

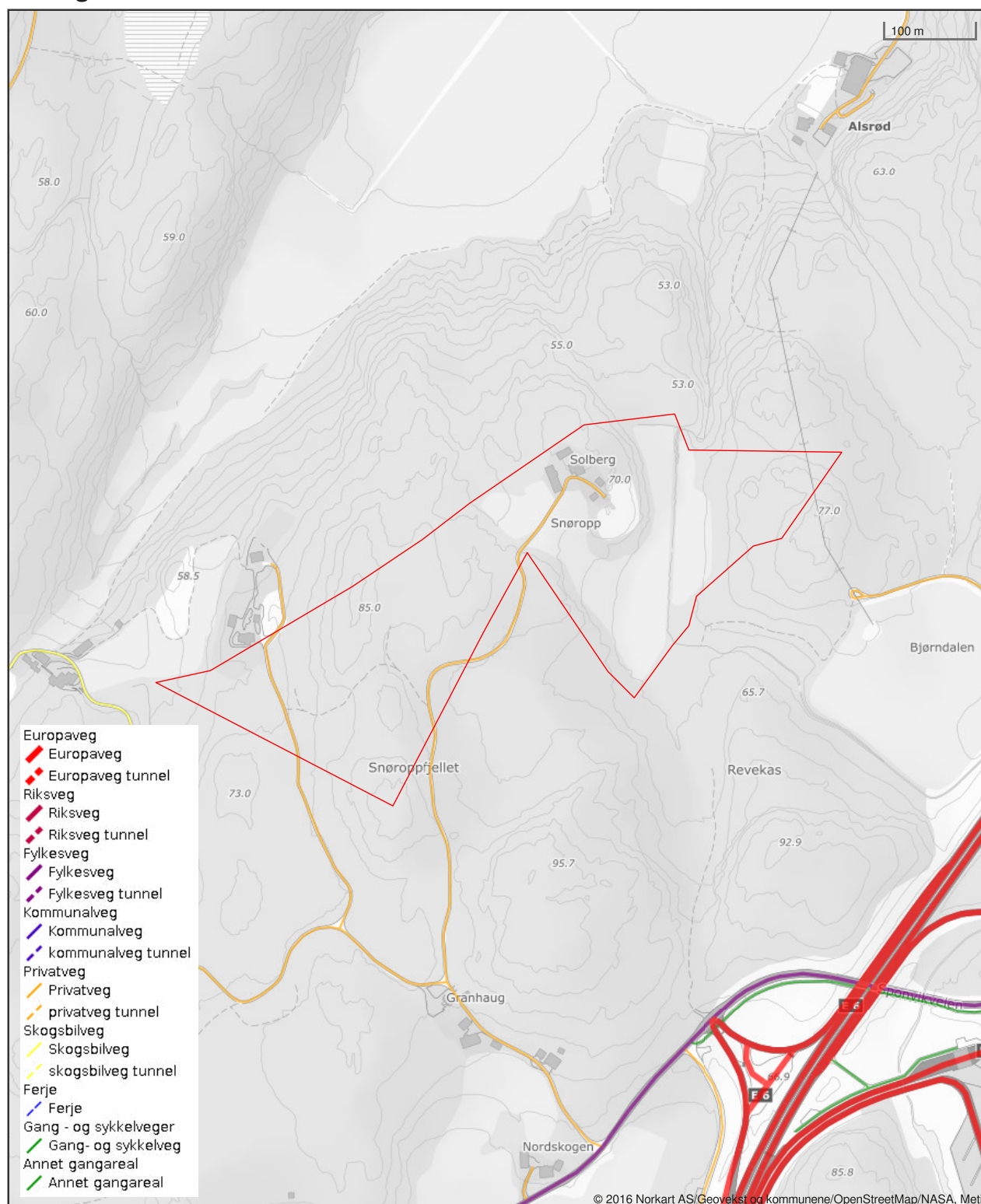
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

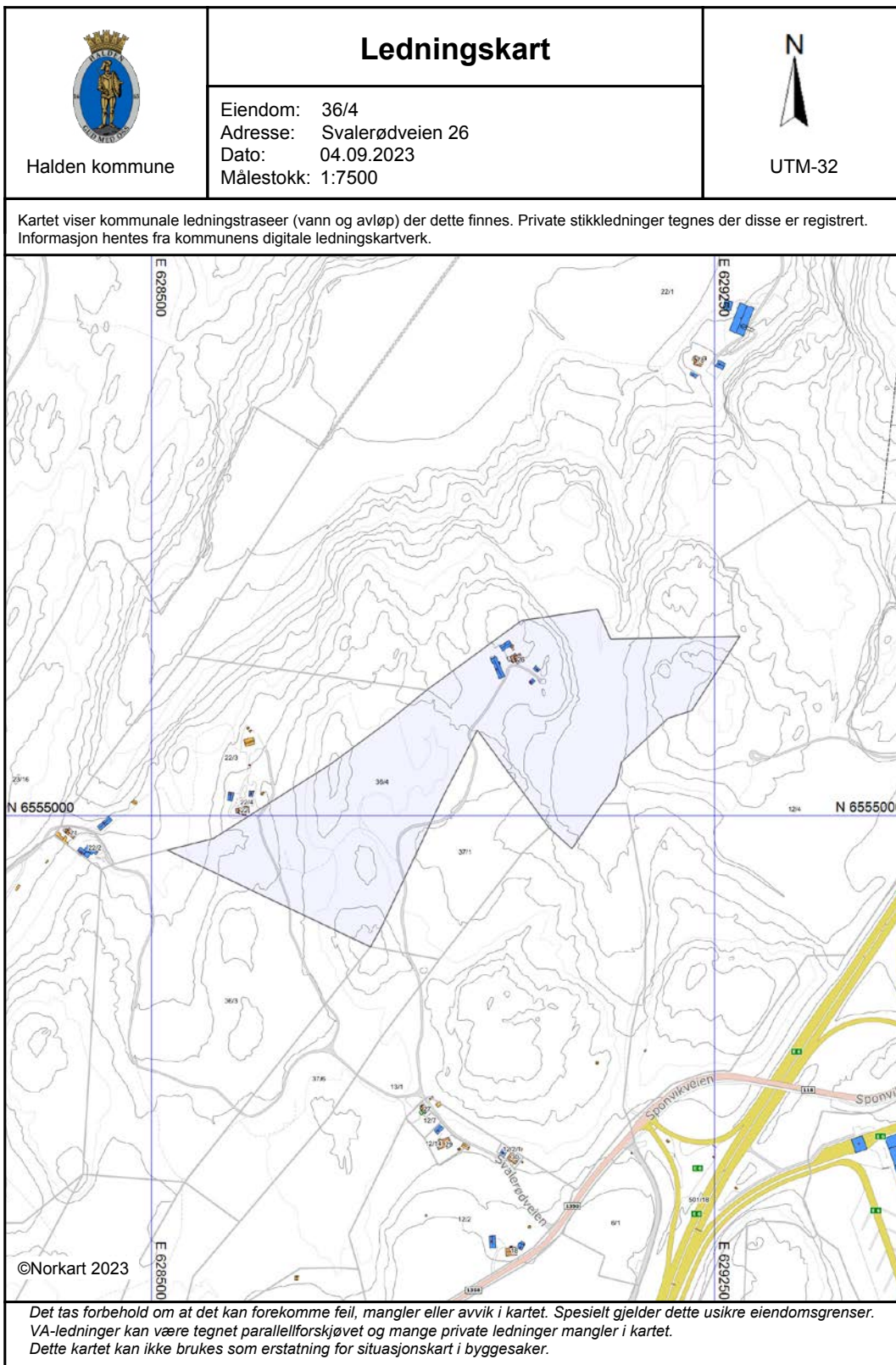
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 3001 - 36/4//







Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

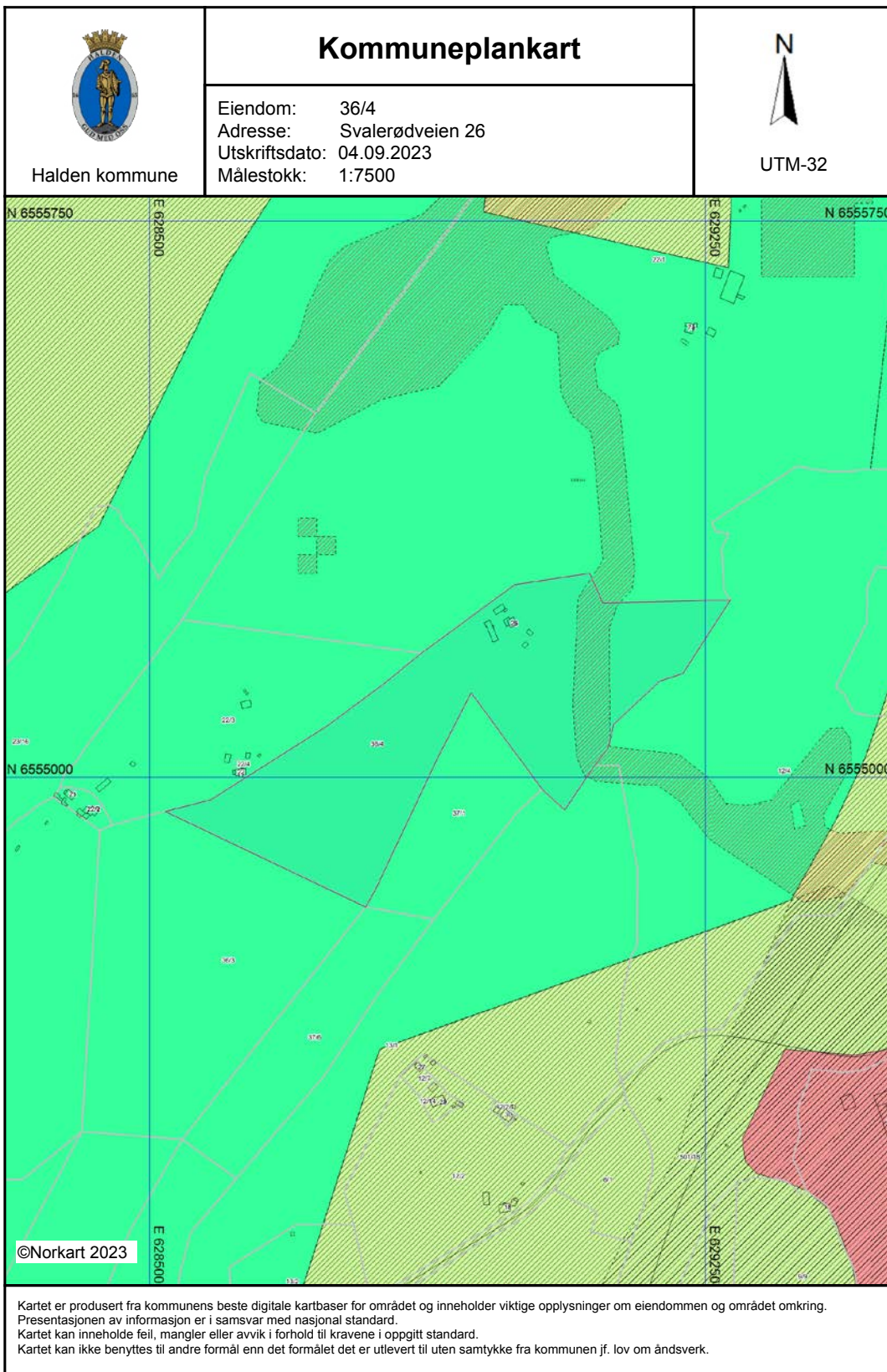
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/2025/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%202016_02_2023.pdf		
Delarealer	Delareal	122 330 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	LSB114	
	Delareal	10 832 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>
	Grense for retningslinjeområde
	Nye retningslinjeområder SOSI 4.0
	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - fremtid
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Byggegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Abc Påskrift områdenavn
	<i>Bygningsmessige anlegg</i>
	Vegg frittstående
	<i>Bygninger</i>
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Låvebru



HALDEN
KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2023-2035 Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)

INNHold

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner	
1.1 Formål.....	4
1.2 Definisjoner.....	4
Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav	
2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel.....	5
2.2 Krav om reguleringsplan.....	6
2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.....	8
2.4 Rekkefølgekrav	11
Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler	
3.1 Utbyggingsavtaler.....	12
Kap. 4 Utearealer	
4.1 Minste uteoppholdsarealer.....	13
4.2 Parkering.....	14
Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø	
5.1 Arkitektur og landskapstilpasning.....	16
5.2 Verneverdig bebyggelse.....	16
5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap.....	17
Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	
6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser.....	18
6.2 Sikkerhet mot naturpåkjenninger	19
6.3 Håndtering av overvann.....	19
6.4 Støy og luftkvalitet.....	20
6.5 Vann, avløp og renovasjon.....	20
6.6 Landskap og grønnstruktur.....	21
6.7 Miljøkvalitet og natur.....	21
Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst	
7.1 Kollektivtransport.....	22
7.2 Sykkel.....	22
7.3 Gangforbindelser.....	22
Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag	
8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag.....	23
8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag.....	24

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

9.1 Bebyggelse og anlegg.....	25
9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	31
9.3 Grønnstruktur.....	31
9.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).....	32
9.5 LNF-Spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)	34
9.6 LNF-Spredt næringsbebyggelse (LSN)	35
9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	36

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner.....	38
10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner.....	39
10.3 Hensynssoner for kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser	40
10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging.....	41

Kap. 11 Reklame og skilt

11.1 Definisjoner.....	42
11.2 Generelle bestemmelser.....	42
11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt.....	43

Vedlegg

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

Foto framside: *Hjelmkollen i Halden kommune.*

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

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

§ 1.2 Definisjoner

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

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak gjelder:

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

4. Etablering av ny boligbebyggelse ved oppføring av nye boliger eller oppdeling av bruksenheter i eksisterende bebyggelse dersom tiltaket fører til at det etableres 4 eller flere nye boenheter.
5. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) i områder hvor det etter kommunens skjønn ligger til rette for fortetting med 4 eller flere nye boenheter.
6. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 4 eller flere nye boenheter.
7. Fortetting i kulturhistorisk viktige områder, jf. også kap. 5.
8. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) og opprettelse av ny eiendom i bestemmelsesområdene B100-B219².

Fritidsbebyggelse

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

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

² Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

Nærings- og forretningsbebyggelse, samt bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting

11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m² til eksisterende bebyggelse for næring, forretning, offentlig/privat tjenesteyting og idrettsanlegg.
12. Oppføring av bebyggelse for næring og forretning, samt for offentlig/privat tjenesteyting over 200 m² BRA.
13. Bruksendring, endring eller utvidelse av tidligere drift som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

14. Oppføring av driftsbygning over 2000 m² BRA til landbruksformål.

Råstoffutvinning

15. Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning, eller oppstart av nye områder. Plankravet gjelder ikke etablering av massetak som er behandlet etter landbruksveiforskriften, og som er nødvendig i forbindelse med bygging og vedlikehold av det enkelte veianlegg og eventuelle tilgrensende landbruksveier. Dersom masseuttaket overstiger 10 000 m³, foreligger det plankrav.

Andre typer tiltak

16. Anlegg av veg og parkeringsplass som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.
17. Etablering av nye småbåthavner, småbåtanlegg, eller utvidelse av nåværende småbåthavner og småbåtanlegg.
18. Graving, mudring, utfylling og andre tiltak i sjø og vassdrag som kan få vesentlige negative konsekvenser for naturmiljø eller friluftsliv.
19. Etablering av deponier, inkludert massedeponier.
20. Etablering og utvidelse av campingplasser.

Sponvika

Følgende bestemmelser gjelder særskilt de deler av Sponvika som er avgrenset som område med behov for områderegulering, jf. § 2.2.3:

21. Oppdeling av bruksenheter (evt. i forbindelse med bruksendring) som medfører at det etableres 2 eller flere nye bruksenheter.
22. Opprettelse av mer enn 1 ny grunneiendom for bolig/fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektet fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
23. Oppføring av mer enn 1 ny bolig eller fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektet fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

2.2.2 Unntak fra plankrav

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

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

a) For følgende områder skal det vurderes å utarbeide områderegulering før detaljregulering:

- **Sponvika**, der avgrensningen av området framgår av delrapport 2 til kommuneplanens arealdel; «Formålsendringer for sjøarealer i Sponvika».
- **Områdesenter Brødløs**
- **Infrastruktur Vaterland-Risum**
- **Grønland**
- **Jernbanetomta**
- **Sørlifeltet/Isebakke**

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

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

2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

Reguleringsplanen må inneholde en masseforvaltningsplan. Overskuddsmasser skal som hovedregel utnyttes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder. Masseforvaltningsplanen må synliggjøre hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvor de eventuelt skal plasseres. Overskuddsmasser bør fortrinnsvis sorteres innenfor planområdet og gjenbrukes.

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

Retningslinjer:

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

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- [Veiledningssiden plan](#)

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

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

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

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

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

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

Før det gis kan byggetillatelse i feltene B14 og B39 i Sponvika skal gang- og sykkelvei til E6 være etablert³.

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

a) Utbygging i eksisterende næringsområder

Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettverket prioriteres før nye områder tas i bruk.⁴

b) Flingtorp (BN1)

Området er avsatt for utvidelse av Halden fengsel/kriminalomsorgen.

c) Svingen (BN2)

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

d) Brekke steinbrudd (BRU1)

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

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

Retningslinjer til § 2.4.2:

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

³ Jf. Protokoll fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken.

⁴ Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

3.2.4 Kostnadsfordeling

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

3.2.5 Sosial boligutbygging

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

KAP. 4 UTEAREALER

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

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

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

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye lekeplasser og minste uteoppholdsarealer (privat og fellesarealer) skal det tas særlige hensyn til støy, sol- og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer brattere enn 1:3 for lekeplasser og private uteoppholdsarealer, eller smalere enn 10 meter for lekeplasser, areal med ekvivalent støynivå over $L_{den} \leq 55$ dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

Definisjoner:

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

Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap.

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)**4.2.1. Generelle bestemmelser**

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller tinglyst avtale om biloppstillingsplass på annen eiendom. Det skal avsettes minimum 18 m² pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og/eller carport. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede skal som hovedregel være minst 4,5 x 6 meter⁵.

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

Retningslinjer:

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

4.2.2 Forretning, kontor og næring

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen i § 4.2.4. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på

⁵ Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

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

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

Ved søknad om tiltak skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivarettatt.

Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Solceller på tak/vegg omfattes som hovedregel ikke av dette punktet, men bør ha en utforming og kvalitet som er tilpasset omgivelsene.

§ 5.2 Verneverdig bebyggelse (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5.3.3** Områdene med verdifulle kulturmiljøer, avmerket som hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (#1-#15) på plankartet, har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller at de er typiske for sin tid. I disse områdene gjelder følgende bestemmelser:
- a) Oppføring av nye boenheter og oppdeling av boenheter på eksisterende tomter er ikke tillatt.
 - b) Riving av bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for den tidsperioden de ble oppført, er ikke tillatt.
 - c) Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter kan tillates, under forutsetning av at bebyggelsen tilpasses miljøet.
 - d) Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.
 - e) Ved oppføring av nye bygninger etter brann skal plassering og utforming (bygningstypologi, volum, materialbruk mv.) samsvare med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk, jf. første ledd.

Retningslinjer til kap. 5:

a) Byens viktigste landskapstrekk er fjellformasjonene med aksedragene som forkastningene gir, høydedraget med Fredriksten festning, raet som demmer opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsrom der veggene dannes av fjell eller morener.

Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.

b) Registre og databaser som viser verneverdige bygninger, nasjonalt og regionalt verdifulle kulturmiljøer og landskap mm. skal legges til grunn:

- SEFRAK, Askeladden, NB!-registeret, KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), Regionalt verdifulle kulturmiljøer, Utvalgte kulturlandskap i jordbruket, Naturbasen (for verneområder) m.fl.
 - Kulturhistoriske verdier og fortettingsstrategi (Asplan Viak, 2019)
- c) I områder der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område.

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp eller etablering av naturbaserte løsninger vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort⁶.

Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale overvannsnettets dersom det er kapasitet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

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

⁶ Jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

Retningslinjer:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Ved gjennomføring av tiltak, jf. pbl. § 1-6, skal det i områder med utvalgte og viktige naturtyper vurderes alternativ lokalisering. Dersom annen lokalisering ikke er økonomisk og praktisk gjennomførbart, skal det legges vekt på de samlede konsekvenser av tiltakets effekt på naturmangfold, og eventuelt avbøtende tiltak for å redusere tap av naturmangfold.

I område- eller detaljregulering kan det gis føringer for bruk av områder som er registrert med utvalgte og viktige naturtyper*, gjerne inndelt i kjerneområder og buffersoner.

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

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

I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

- a) *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².*
- b) *I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m², og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
- c) *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal høyeste gesims ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.*
- d) *Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 m². Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.*
- e) *Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.*
- f) *Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.*

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

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

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

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

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

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

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

- a) Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenhet per eiendom.
- b) Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m². Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m² BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, anneks og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller platting med et samlet areal på inntil 40 m². Inntil 20 m² av dette arealet kan være overbygget. Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd areal.
- c) Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidsbolig, og 3 meter mønehøyde for uthus, bod og anneks. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
- d) Takterrasse tillates ikke.
- e) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b. Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.
- f) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrengearbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås. Sprengning er kun tillatt der det gir en vesentlig bedre tilpasning til terrenget. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.
- g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt med følgende unntak:

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

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

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

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

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

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum⁷.

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

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

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

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

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

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

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

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

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med

⁷ Jf. regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.

underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)⁸

Området kan benyttes til utvidelse av næringsvirksomhet som er direkte knyttet til og avhengig av den eksisterende industrivirksomhet ved Saugbrugs.

Det skal utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning for nye tiltak på dette arealet. I det videre planarbeidet skal interessene knyttet til blant annet edelløvkogen, rødlistearter, landskap, friluftsinteresser og tilgrensede boligområder utredes og vurderes.

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

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

Retningslinjer:

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

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

a) Småbåtanlegg

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

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

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

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømning av kloakk fra småbåter lokalisering og avbøtende tiltak gjennomføres for å forhindre helse- og miljømessige ulemper for naboer og omgivelser.

⁸ Jf. brev av 11.2.2022 fra Halden kommune, brev av 22.6.2022 fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommunes vedtak av 3.6.2022 (sak 141/2022)

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

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

b) Massedeponier

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

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:

Rokke (BAB7) – Renovasjonsanlegg.

Klepper grustak (BAB3) – Mottak av ikke-forurensede masser.

Store Bjørnstad (BAB1) – Mottak av ikke-forurensede masser.

Retningslinjer:

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

c) Fredriksten festning

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

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

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

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

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

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

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

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

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

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

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

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

9.4.2.2 Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse

- a) *For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*
- b) *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.*
- d) *For tiltak i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.*

9.4.2.3 Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse

- a) *For eksisterende fritidsbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en fritidseiendom, herunder tilbygg/påbygg og uthus. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*
- b) *Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m² BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m² BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.*
- c) *Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m.*
- d) *Takterrasser tillates ikke.*
- e) *For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.*

9.4.2.4 Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse

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

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

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

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

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

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

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

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

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

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

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

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

9.5.3 Felles bestemmelser

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

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

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

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

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

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

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

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

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

a) I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til Inn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

b) I området Stegerød (LSN2) kan det tillates næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtillbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:

- 1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
- 2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
- 3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Utdyping av farled

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

Merking av farled

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

9.7.1.1 Ferdsel (6100)

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

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

Retningslinjer:

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

9.7.1.2 Småbåthavn (6230)

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

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

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

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

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

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

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

9.7.1.3 Drikkevann (6500)

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

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner

(Pbl. § 11-8, bokstav a)

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)

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

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

Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:

- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:

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

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

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

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:

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

Hensynssone H320_2 består av:

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

- a) Innenfor fareområdet H320_1 – med påvist fare for flom - er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.
- b) Innenfor fareområdet H320_2 - med mulig fare for flom - er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift.
- c) I områder der det er påvist at grunn synker, skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet. Det skal sikres at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader, jf. også TEK17 § 7-1.

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

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

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

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

10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

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

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

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

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

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

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

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

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

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

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

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

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

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

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

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

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

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

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*
- *Viktige motorveilandskap langs E6*

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

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

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

Brødløs

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

Retningslinjer:

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

Øberg

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

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinnteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

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

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

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

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er

tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

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

11.2.6 Krav til skiltplan

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

11.2.7 Transportmiddelskilt

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

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

11.3.1 Virksomhetsskilt

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

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

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

11.3.2 Reklameskilt

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

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

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

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:

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

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

Vedlegg 2:

Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:

Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:

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

Vedlegg 5:

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

VEDLEGG 1a og 1b

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

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

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

Leiren bebyggelsesplan	G-620	25.11.2008
Sollihøyda 2	G-621	28.06.2007
Mindre endring v/rundkjøring Rv 21-Knivsøveien.	G-624	15.09.2009
Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn.	G-625	26.03.2009
Rokke avfalls plass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien	G-632	08.10.2007
Del av rv.21 Løkkeberg-Sørli	G-633	28.05.2009
Brekkerød II, ny adkomst	G-639	14.04.2011
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen	G-642	18.12.2003
Lille Erte-Holevannet	G-643	10.11.2011
Hovsfjellet (mindre endring)	G-646	28.10.2010
Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru.	G-653	28.05.2009
Bratner øst bebyggelsesplan	G-655	22.01.2003
Gammel vektstasjon ved Fv 118	G-657	18.10.2012
Gnr 50 bnr 1, Englekor	G-663	10.11.2011
Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg	G-664	26.06.2014
Brattås	G-666	11.12.2014
Fresenius kabi	G-668	15.11.2012
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holteødegården	G-673	29.08.2013
Eskeviken, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4,9,11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløs torg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukkverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for Ulveholtet.	G-697	10.12.2015
Detaljregulering for RV.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate	G-698	10.12.2020
Svinesundsparken nord	G-701	08.09.2016
Detaljregulering for Idd Kirke	G-705	14.02.2019
Orødv 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Konglelund - Detaljregulering	G-709	12.05.2022
Detaljregulering for Bergheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødnabbene	G-713	10.12.2020

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

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

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

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

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

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

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

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

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

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

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

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

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

Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning

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

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

Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg

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

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøylespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund

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

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

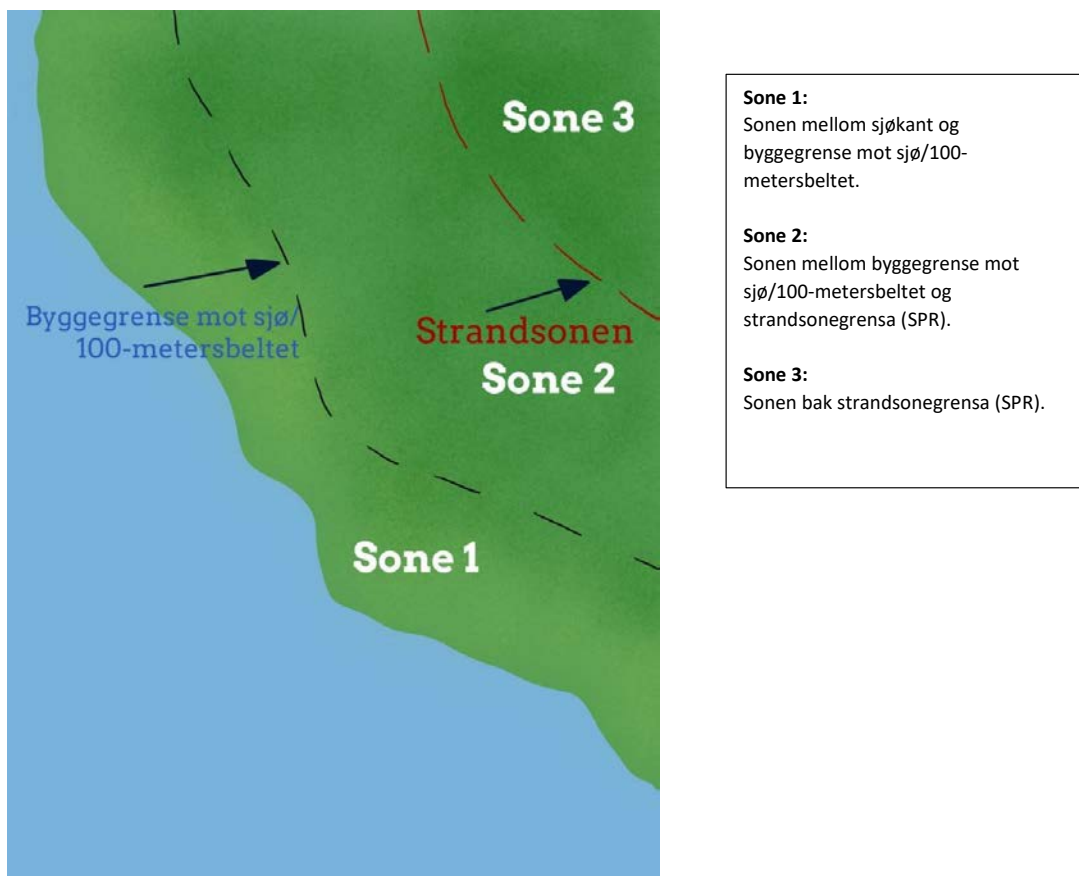
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

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

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):

Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):

Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

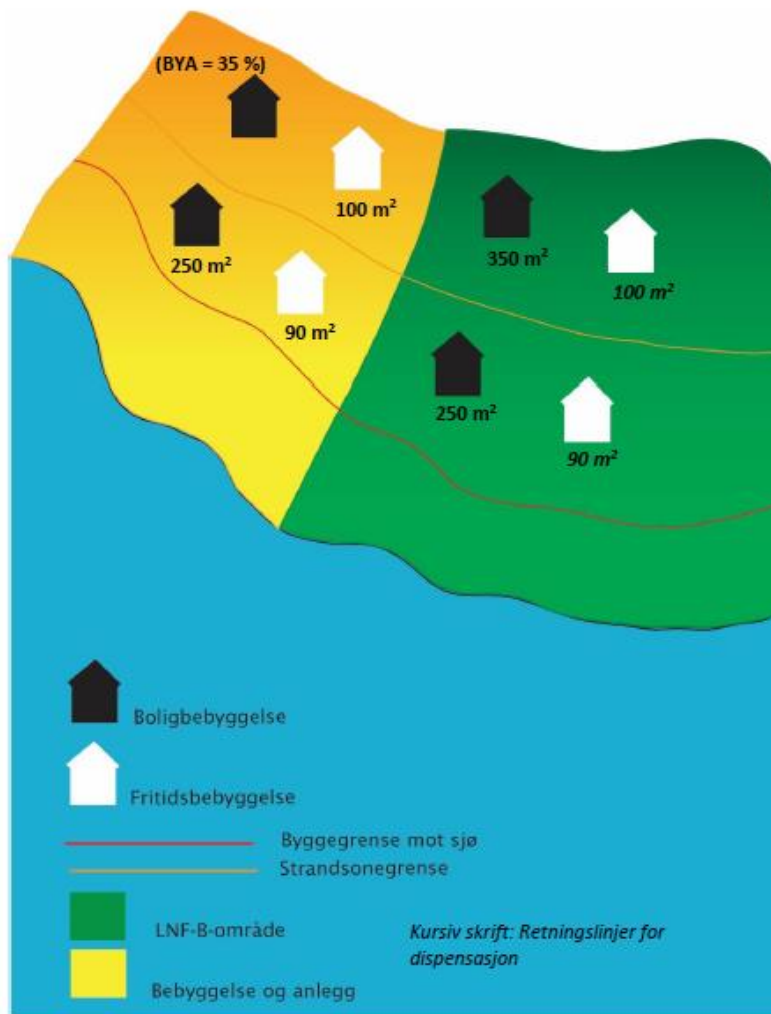
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	<i>Innenfor byggegrense mot sjø</i>	<i>Mellom bygge- og strandsonegrense</i>		<i>Utenfor strandsonen</i>		<i>Utenfor strandsonen</i>	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG		BEBYGGELSE OG ANLEGG		LNF-SPREDT	
TEMA BESTEMMELSE/RETN.LINJE	FRITIDSBOLIG § 8.2.3	BOLIG § 9.1.1 § 9.4.2.2	FRITIDSBOLIG § 9.1.2 § 9.4.2.3	BOLIG § 9.1.1 § 9.1.2	FRITIDSBOLIG § 9.1.2	BOLIG § 9.5.3	FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m ²) pr eiendom	80	250	90		100	350	100
Uthus maks. ant. BRA (m ²)	15	50 pr stk.		50 pr stk	15	150	15
Møneh./gesimshøyde (m)				9/8		9/8	6/5
Møneh. eksponert retn. (m)	5,5		5,5				
Møneh. uthus maks. (m)	3	5	3	5			
Pulttak/flatt tak (m)	4		4			9	
Fasadelengde maks. (m)	12		14				14
% BYA		35 %		35 %			
Terrasse, platting (m ²)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

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



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

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

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

Eiendom	3001 36/4		
Utskriftsdato	04.09.2023	Antall datasett	95

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.

17 Berørte datasett

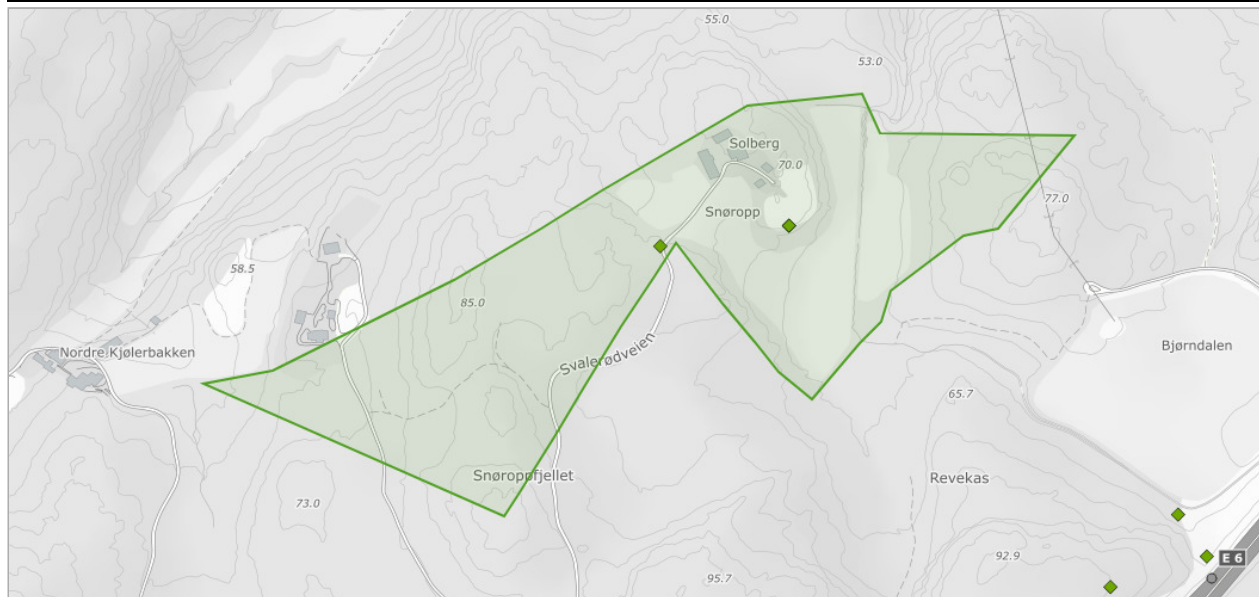
- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ❗ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Vannforekomster

78 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flomsener
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder
- ✓ Akvakulturlokaltiteter
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flytteri
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder.

Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

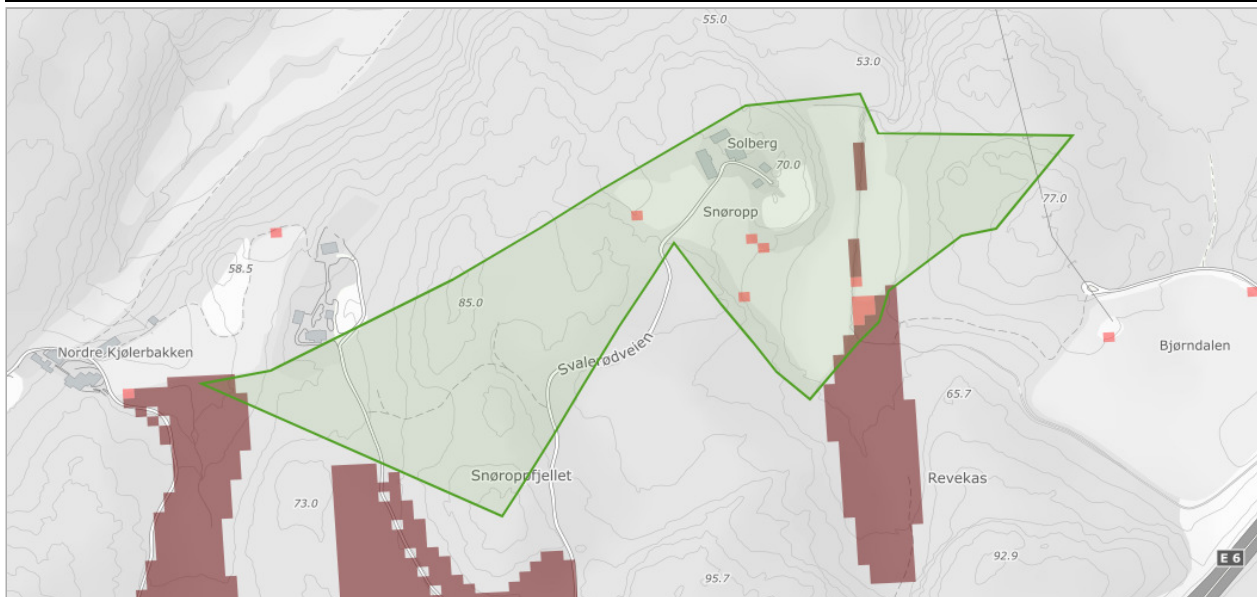
Fremmede arter punkt
Stor forvaltningsinteresse punkt
Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	11.253779_59.115897_100816	kanadagullris	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.253779_59.115897_100816)
karplanter	11.251794_59.115708_100816	kanadagullris	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.251794_59.115708_100816)
karplanter	11.253779_59.115897_129594	parkslirekne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.253779_59.115897_129594)

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	09.12.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

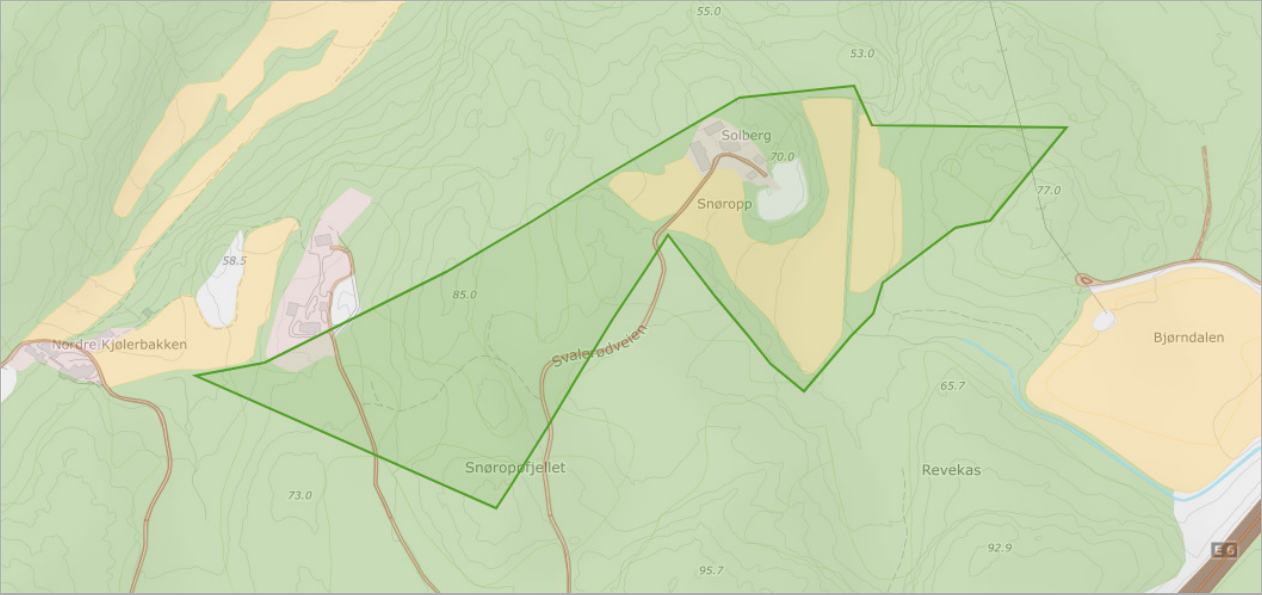
Tegnforklaring

Arealressursflate
■ Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■ Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	6
Ikke endret etter 2008	4

Kilde	Geovekst	Versjon	29.08.2023
-------	----------	---------	------------



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

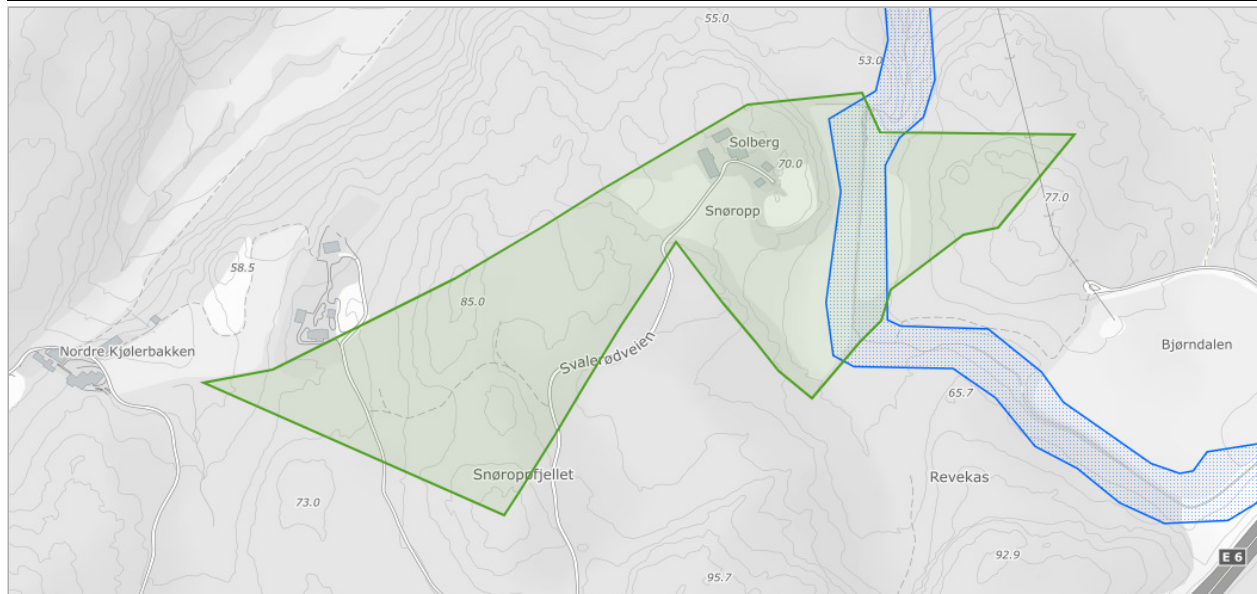
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	9
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Grunnlendt	Impediment	Barskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.09.2023
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

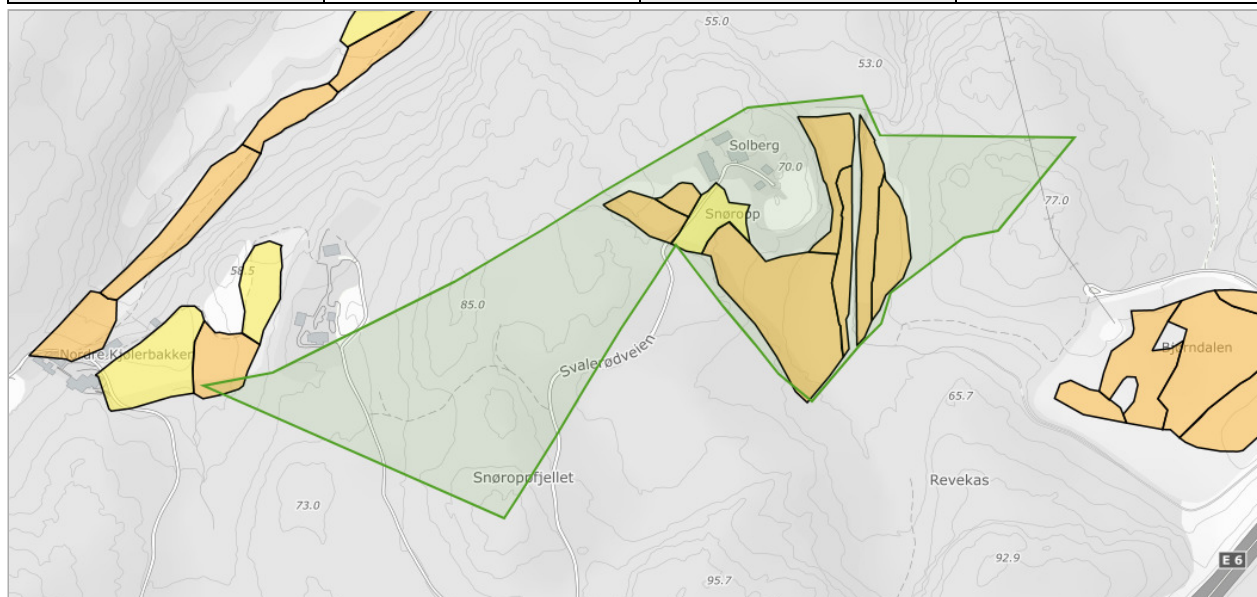
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen 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

Jordsmonn - Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	03.09.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnsskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

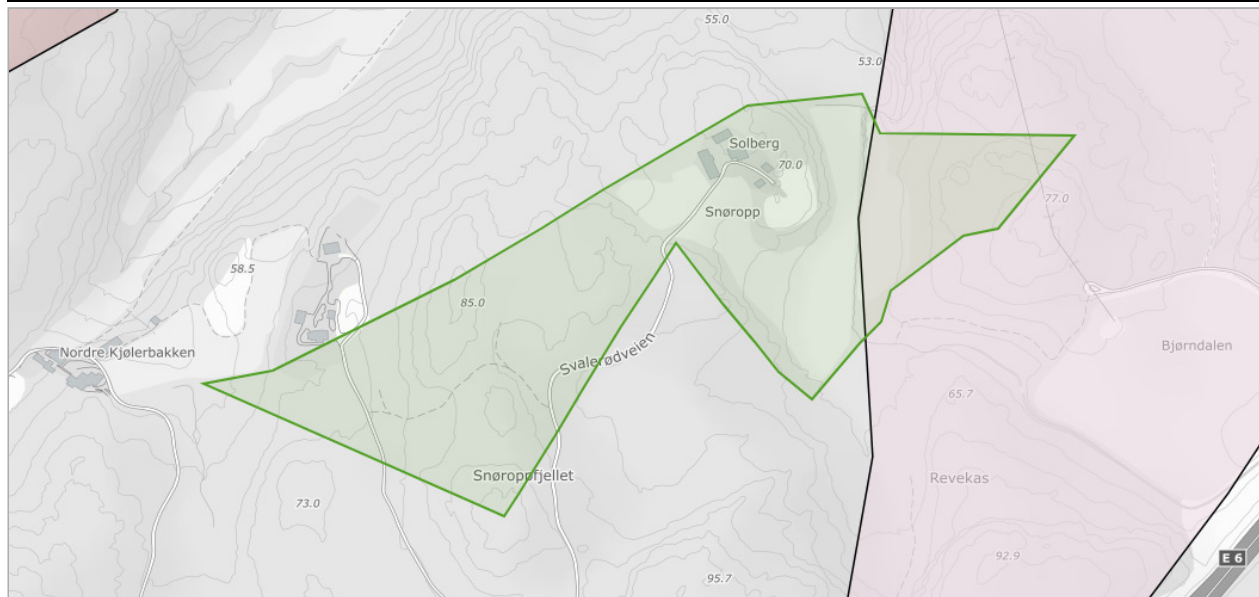
Jordkvalitet	
	God jordkvalitet
	Mindre god jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
God jordkvalitet	8
Mindre god jordkvalitet	1

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2023
--------------	-------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

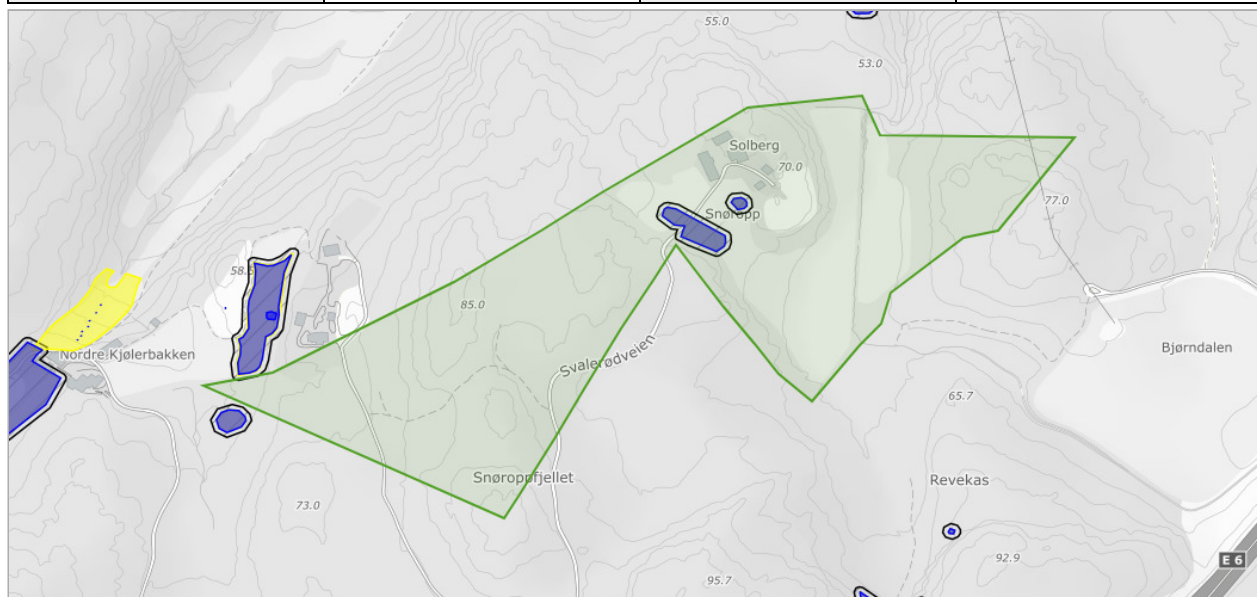
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
□ Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Alsrød Kloppa - Gørtjern	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00019578)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	01.09.2023
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Snørøpp - Nr. 22	3001	143374-1	E-ARK	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143374)
Snørøpp - Nr. 23	3001	143375-1	E-ARK	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143375)

Lokaliteter

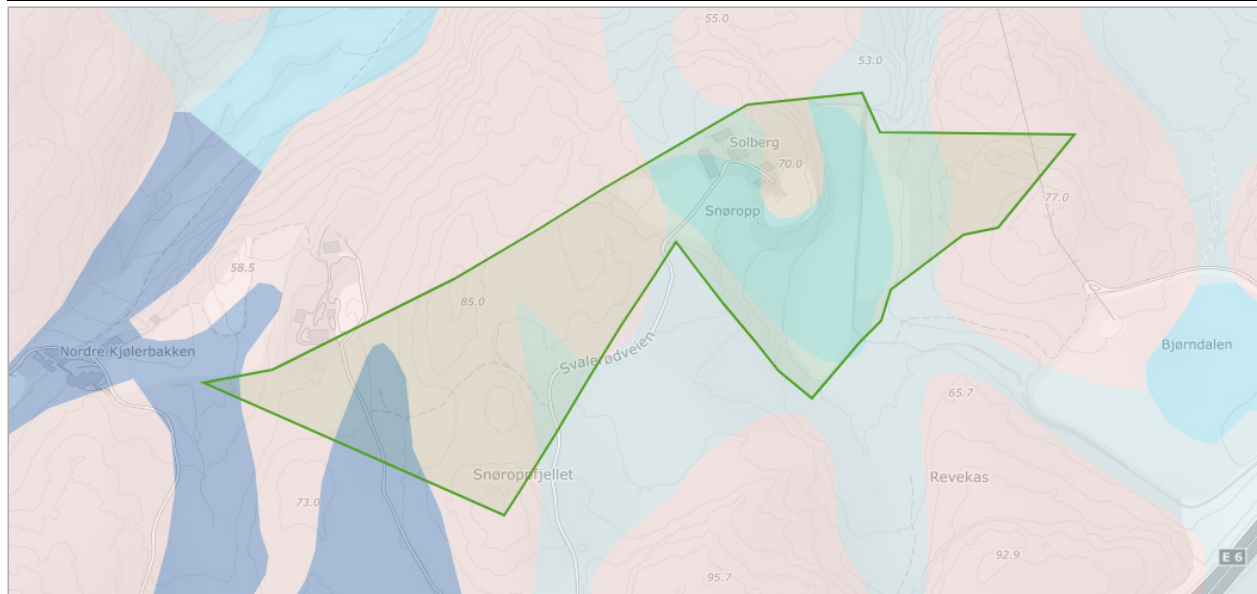
Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Snørøpp - Nr. 22	3001	143374-1	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143374)
Snørøpp - Nr. 23	3001	143375-1	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/143375)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
143374-1	3001
143375-1	3001
240955	3001

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.09.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



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

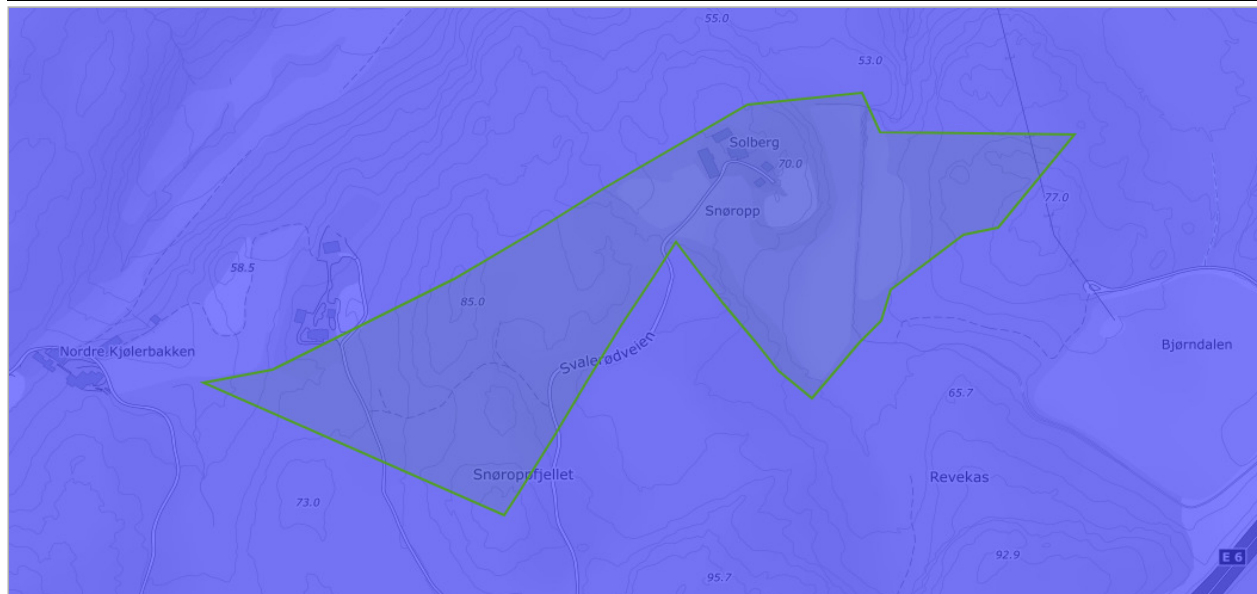
Løsmasser N50/N250	
■	Hav og fjordavsetning, tykt dekke
■	Marin strandavsetning
■	Hav og fjordavsetning, tynt dekke
■	Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	3
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial	1

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.09.2023
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

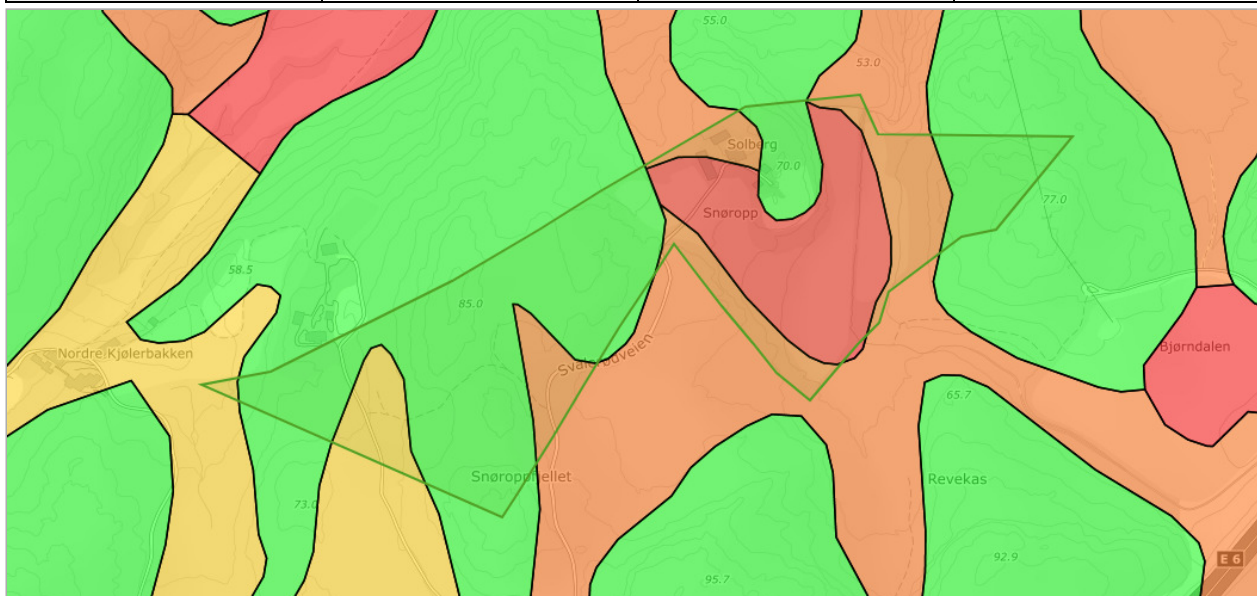
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.09.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



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 grunnbøringsdata.

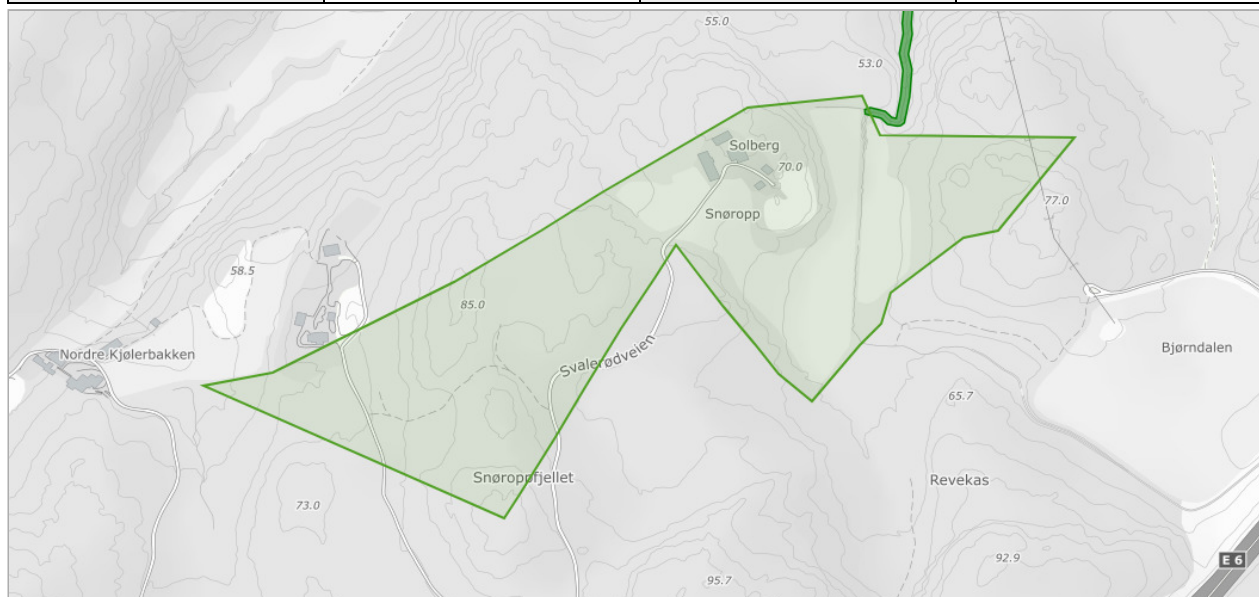
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stor
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype	Antall
stortSettFraværende	Bart fjell	3
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	2
stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	1
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	1

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.08.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

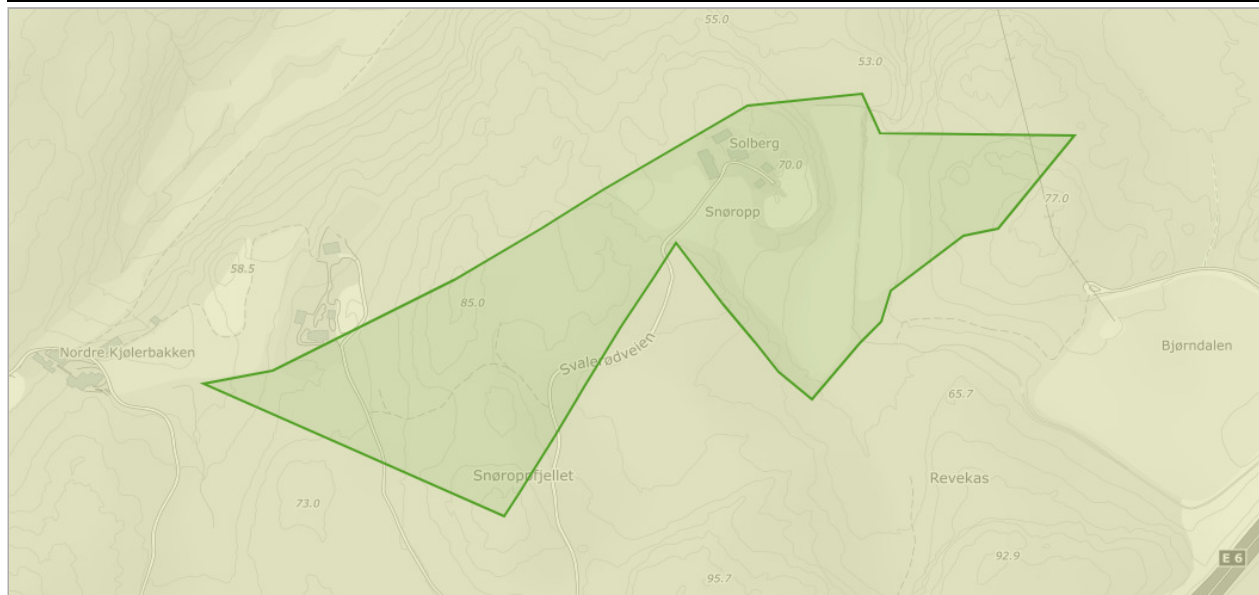
Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Hjelmungbekken	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00119718)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.09.2023
--------------	----------------	----------------	------------



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

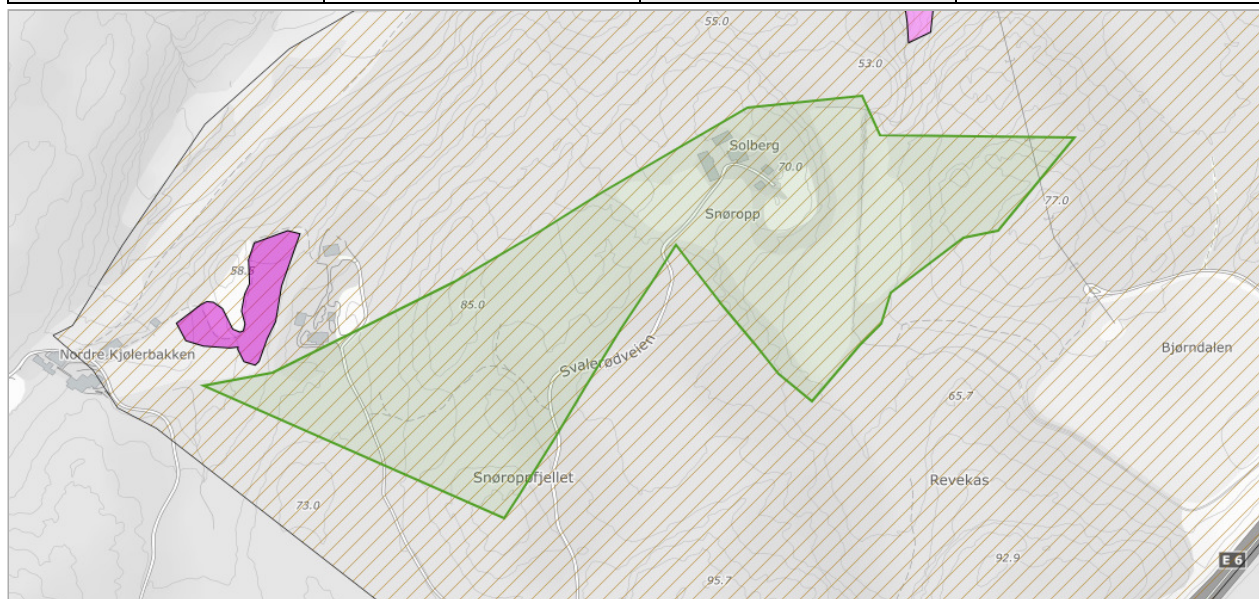
Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2023
--------------	-------------------	----------------	------------

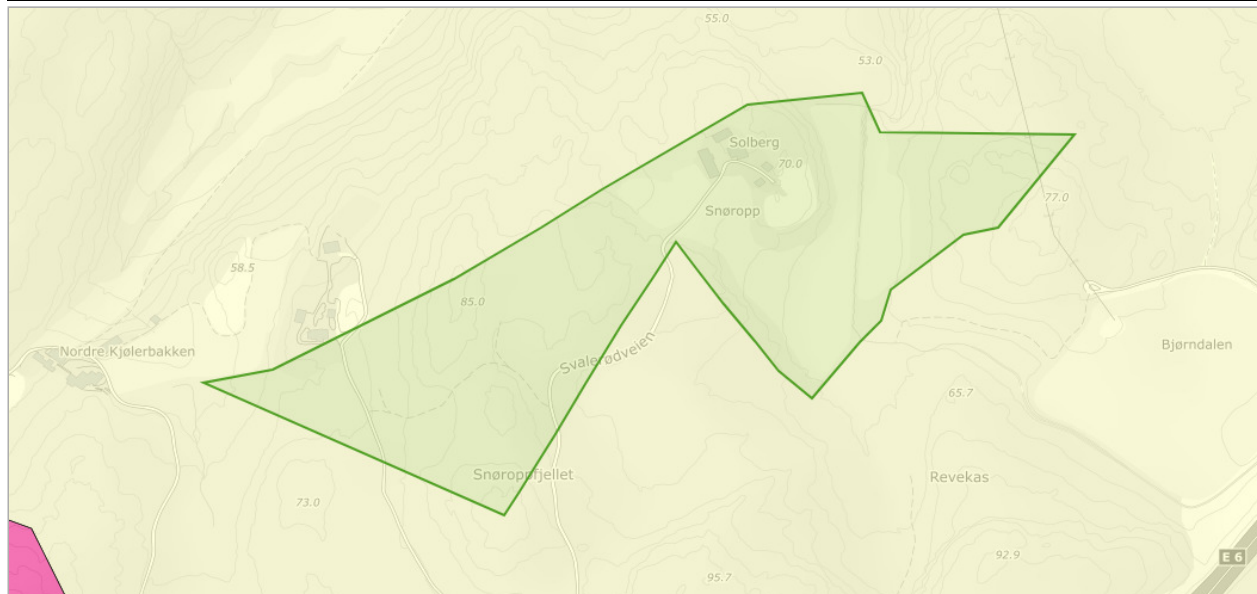


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Svingenskogen	Miljøfaglig Utredning AS	2021

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, 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/m³, 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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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

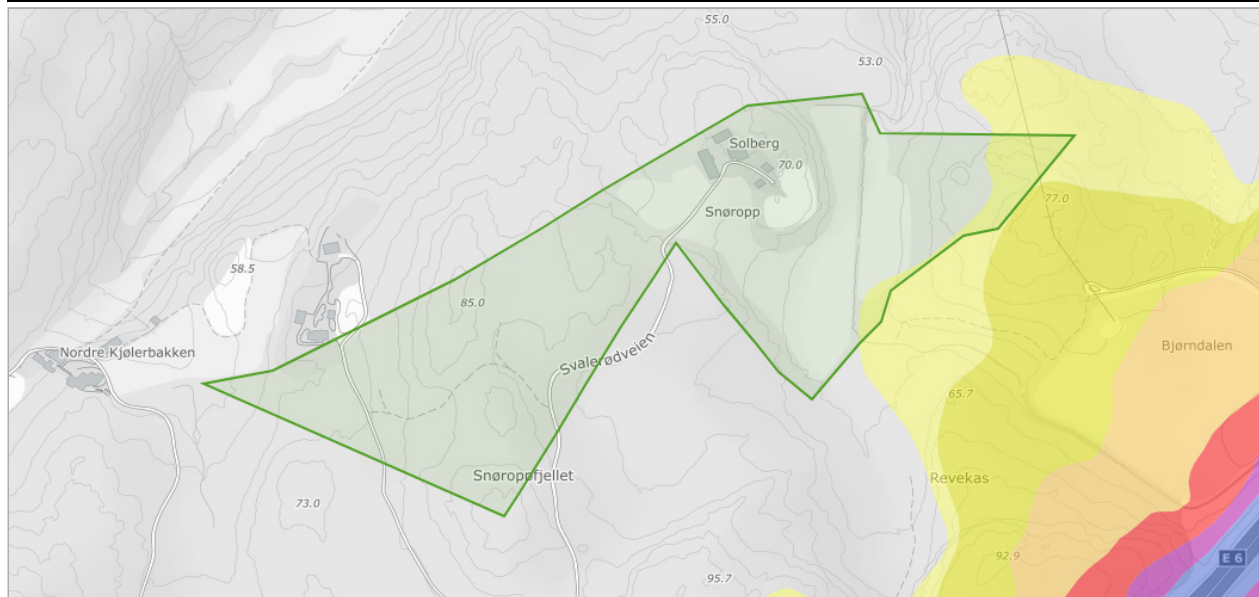
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	23.06.2023
-------	------------------	---------	------------



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

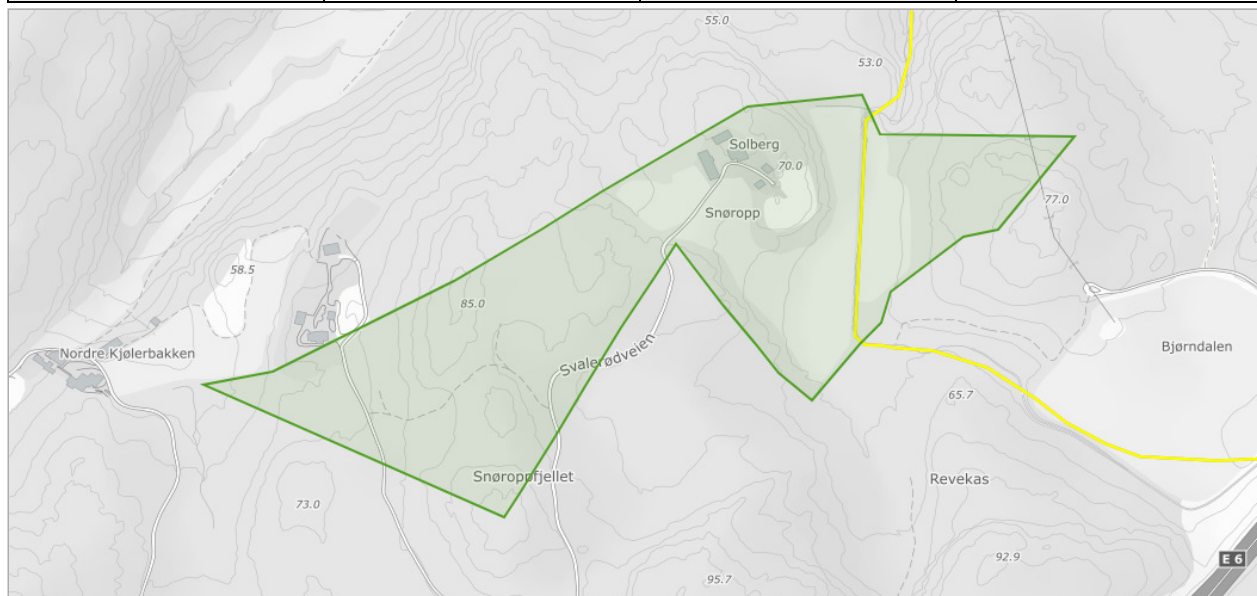
Strategisk støykartlegging	
75	
70	
65	
60	
55	
50	

Objekter

Støyintervall
50

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	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 elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Moderat potensial

Kjemisk tilstand

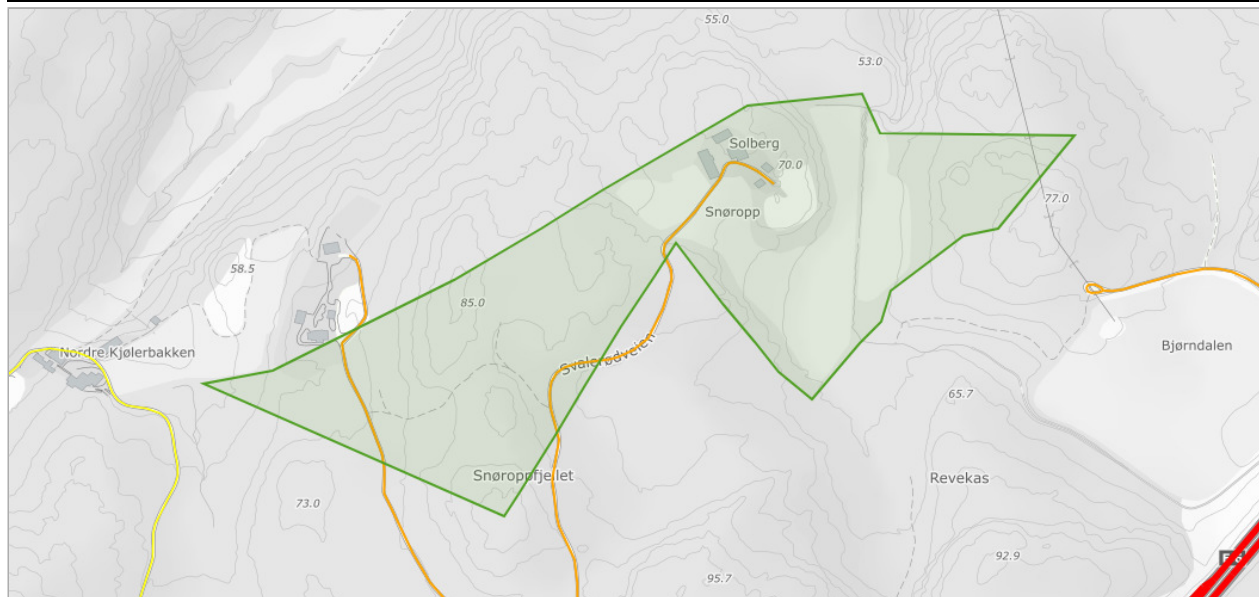
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Hjelmungbekken	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Hjelmungbekken	Viken FK	Moderat	Naturlig

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Europaveg
Privatveg
Privatveg
Skogsbilveg
Skogsbilveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	6517	3
veglenke	P	99993	1



Kartverket

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101230159
Vår referanse: 3282678/22294548
Bestilling: C3 2023-09-05 108

Dato
05.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4453	2	23.9.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	6	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

**DAGEOKFØRT****22 SEP 80 04453****SØRENKRIVEREN I
HALDEN****ERKLÆRING**

=====

Gir herved herr Svein Hermann Hansen, som eier av eiendommen "Fredtun" gnr 9 bnr 23, tillatelse til å la sitt avløpsvann gå i bekken, som går fra eiendommen gnr 12 bnr 1 og gnr 8 bnr 1 og over min eiendom gnr 36 bnr 4 til eiendommen "Alsrød" gnr 22 bnr 1.

Brukstillatelsen skal også omfatte framtidige eiere av eiendommen "Fredtun".

1750 Halden

19/9-80

.....
Jens Simensen

Jf 18



Kartverket

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101230159
Vår referanse: 3282677/22294543
Bestilling: C3 2023-09-05 107

Dato
05.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
324	2	27.2.1951	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	13	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

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

Dagbok nr. 324 19 5724/2
Ldd og Marker Sorenskriverembete

Til Hrr.

Arne Johansen
Arnebo i Berg.
adr: Sponvika -.

Unnertegnede grunneiere gir herved Hr.Arne Johansen ret til
vei igjennem skogen til huset Arnebo g.nr. 22 br.nr. 3 i
Berg, dog således at veien ikke utvides yderligere.

Arne Johansen tilpligtes å holde veien i kjørbar stand samt
broen over grøften vedlikeholdes.

Vik g.nr. 36 br.nr. 3 tilh. Erling Rønness (sign.)
Berg 22/1-1951. Vik Berg st.

Snørop. gårdn 36 .. bruksn. ... 14 ..
Margit Gustavsen (sign.) tilh. Konrad Gustavsen (sign.)
25 - 1 - 1951. Snørop Sponvika

Fosby gårdn 13 br.nr 1 Gunner Fosby (sign.)
28-1-1951. Berg st

Torpum, g.nr. ... 37, br.nr. ... 6
Berg 16/2 - 1951. Ole Boberg (sign.)

cf. 4r.



Kartverket

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101230159
Vår referanse: 3282679/22294553
Bestilling: C3 2023-09-05 106

Dato
05.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5388	2	9.11.1984	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	36	4	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rettsbok

for

DAGBOKFØRT

09.11.84 05388

SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

Østfold jordskifte sokn

Ar 19 82 den 28. juli ble jordskifte rett
holdt i huset til Karl Bakke, Vik i Halden
Rettens formann: Jordskiftedommer Arne Raknes som enedommer
~~Jordskiftedommer~~ i h.h. til jordskiftelovens § 85.

Protokollfører: Jordskiftetekn. Olav Aaseng.

Sak nr.: 64/1979.

Parter:

1. Jens Simensen, eier av gnr. 36, bnr. 4 i Halden.
adr. 1762 Sponvika.
2. Karl Bakke, " " " 37, " 1, 1760 Berg.
3. Gunner Fosby, " " " 13, " 1, 1760 Berg.
4. Anne-Marit Thoresen, " " " 37, " 6, 1760 Berg.

Saka gjelder: Grensegangssak i h.h. til jordskiftelovens § 85.

- 2 -

Til stede:

Karl Bakke sammen med sønnen Jan Erik Bakke.

Jens Simensen.

Gunner Fosby.

Varslet, ikke møtt:

Anne-Marit Boberg Thoresen.

§ 106. Ingen kan være dommer eller lagrettemand:

1. naar han selv er part i saken eller medberettiget, medforpligtet eller regrespliktig i forhold til en part, eller naar han i en straffesak er fornærmet ved den straffbare handling;
2. naar han er i slekt eller svogerskap i op- eller nedstigende linje eller i sidelinjen saa nær som søskende-barn med nogen, som staar i saadant forhold til saken som nævnt under nr. 1;
3. naar han er eller har vært gift med eller er forlovet med eller er fosterfar, fostermor eller fosterbarn til nogen, som staar i saadant forhold til saken som nævnt under nr. 1;
4. naar han er verge (eller kurator) for nogen som staar i saadant forhold til saken som nævnt under nr. 1, eller har været verge (eller kurator) for en part, efterat saken begynte;
5. naar han styrer eller er medlem av styret for et selskap, en forening, sparebank, stiftelse eller offentlig indretning eller ordfører i en kommune, som staar i et saadant forhold til saken som nævnt under nr. 1, eller naar han styrer eller er medlem av styret for et bo, som staar i saadant forhold til saken, og det ikke er skifteretten selv, som styrer boet;
6. naar han har handlet i saken for en part eller for paatalemyndighetene eller den fornærmede;
7. naar han er i slekt eller svogerskap i op- eller nedstigende linje eller sidelinje saa nær som søskende eller gift med eller forlovet med nogen, som handler i saken for en part eller for paatalemyndigheten eller den fornærmede;
8. naar han tidligere har hat med saken at gjøre som voldgiftsmand eller i lavere rett som dommer, lagrettemand eller retsskriver;
9. naar han er i slekt eller svogerskap i op- eller nedstigende linje eller i sidelinjen saa nær som søskende eller gift med eller forlovet med nogen, som har været dommer i saken i lavere ret.

§ 107. Den, som er dommer eller lagrettemand, kan ikke være sakkyndig i saken. Den, som er vidne i saken, kan ikke være dommer eller lagrettemand, saafremt han har hat noget at forklare, som vedkommer saken.

Hvis en dommer eller lagrettemand forlanges ført som vidne, men ikke har noget at forklare, som vedkommer saken, kan han avgi forklaring herom fra dommersetet. Under samme betingelse kan retten beslutte, at han skal avgi sin forklaring paa forhaand i et retsmøte, som partene varsles om. Beslutningen kan ikke angripes ved kjæremaal eller anke.

§ 108. Dommer eller lagrettemand kan heller ikke nogen være, naar andre særegne omstendigheter foreligger, som er skikket til at svekke tiliden til hans uhildethet. Navntlig gjelder dette, naar en part av den grund krever, at han skal vike sete.

- 3 -

Voldgiftsdommeren la fram:

1. Krav om voldgiftsmessig grensegangssak fra Jens Simensen, Karl Bakke, Gunner Fosby og Anne-Marit Boberg Thoresen, dat. 20/12 1979.
2. Innkalling til jordskifterett, dat. 25/6 1982.
3. Økonomisk kartverk over området.
4. Kopi av grensebeskrivelse av grensa mellom 36/4 og 37/1, dat. 20. juli 1915.

Dokumentene ble gjennomgått.

Jens Simensen og Karl Bakke fikk ordet og framstilte saka. De ønsket grensa mellom sine eiendommer oppgått og avmerka fra Bringebærkollen nordaustover til innmarka på Snørøpp og så søraustover til grensa mot 13/1.

Gunner Fosby forklarte at endepunktet av den grensa som skal gåes opp, i grensa mot 13/1 er klar. Han forlot deretter retten.

Anne-Marit Boberg Thoresen møtte ikke. Partene opplyste at grensene rundt hennes eiendom er klar.

Retten sammen med partene foretok så synfaring av den grensa som skal gåes opp.

Tre av grensemerkene i dok. nr. 4 ble funnet, det på Bringebærkollen I, det ved innmarka II (kors i fjell med ring rundt) og grensemerket i grensa mot 13/1 III.

Partene er enige om at det skal stikkes ei rett linje fra I til II og ei rett linje fra II til III.

Saka utsettes hermed på ubestemt tid til dette er gjort.

Retten hevet.

Anne Rakus

- 4 -

År 1984 den 6. mars ble jordskifte-
rett holdt på rettens kontor,
Torggt. 6, Sarpsborg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Arne Raknes som ene-
dommer i h.h. til jordskiftelovens § 85.

Protokollfører: Jordskiftetekn. Olav Aaseng.

Sak nr. 64/1979 - utsatt fra 28. juli 1982.

Saka gjelder: Avslutning av sak nr. 64/1979.

Til stede: Ingen av partene. De var ikke varslet til
dette møtet.

Siden forrige møte er grensa avmerket i marka under
ledelse av jordskiftetekn. Olav Aaseng. Partene har vært
til stede under avmerkinga.

Her gis slik

Grensebeskrivelse:

Jordskifteverket

- 5 -

GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. 64/1979 i Halden kommune.

Vedtatt på rettsmøte den 6. mars 1984

av Østfold Jordskifterett.

Koordinatene refererer seg til lokalt nett

Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater	
					X	Y
				<u>Grensa mellom</u> gnr. 36, bnr. 4, eier Jens Simensen på nordvest- og nordaustsida og gnr. 37, bnr. 1, eier Karl Bakke på søraust- og sørvestsida - går ut fra grensa mot 37/3 og 37/6 - grensepkt. 10 i sak nr. 17/1970.		
			1	gr.m. i fjell m/kors	1000,00	1000,00
1	29	29,4	2	" "	1026,40	1012,93
2	"	67,1	3	" jord	1086,66	1042,45
3	"	57,4	4	" "	1138,21	1067,70
4	"	66,3	5	" fjell	1197,75	1096,87
5	"	59,0	6	" "	1250,73	1122,83
6	"	39,7	7	" " m/kors	1286,38	1140,30
7	159	30,1	8	" "	1262,31	1158,37
8	"	42,7	9	" "	1228,16	1184,01
9	"	47,2	10	" jord	1190,41	1212,35
10	"	37,0	11	" fjell m/kors -	1160,82	1234,57
				grensepkt. nr. 10 i sak nr. 6/1979 - i grensa mot 13/1.		

- 6 -

Sakskostnadene kr. 550,- blir å dele med en halvpart på hver av partene.

Jens Simensen for 36/4 kr. 275,-

Karl Bakke " 37/1 " 275,-

Sakskostnadene skal betales til jordskiftedommeren i Østfold innen 15 - femten - dager fra forkynning.

Tinglyst utskrift av rettsboka skal oppbevares hos eieren av 36/4.

Ikrafttreden:

Denne saka som berører gnr. 36, bnr. 4 og gnr. 37, bnr. 1 i Halden kommune, trer under rettslig tvang i kraft når den er rettskraftig.

Saka forkynnes for partene ved at utskrift av rettsboka blir sendt i rek. brev.

Retten hevet.



Rett fotokopi attesteres: :



Olav Aaseng
jordskiftetekn.





FELTETS NAVN	JORDSKIFTEVERKET'S KARTARKIV NR.	BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYOPPGEVE
V I K østre			Ø K	1144
KOMMUNE	FYLKE	BERØRTE GNR.	MÅLESTOKK	KARTLEGGINGSÅR
Halden	Østfold	36 og 37	1:5000	1962
JORDSKIFTERETT	SAK NR.	FRAMLAGT I RETTEN	AVSLUTTET	OFF. BLADINDELING
Østfold	64/1979		31/1 1984	CS-026.5.2
				PRODUSENT
				O.A.A.



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 eieendom (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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



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 renoveret 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Svalerødveien 26
1794 SPONVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Oppdragsnummer:** 1101230159**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@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 viderefremidlet 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:

16.04.2024

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