



Velkommen til

Låbyveien 14, 1781 Halden

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Låbyveien 14,
1781 Halden

Hel tomannsbolig | Eiet tomt på ca. 1 mål | Balkong og terrasse | Carport | Kort vei til skoler

Velkommen til Låbyveien 14! Hel tomannsbolig i attraktivt boligområde på Låby/Glenne.

Eiendommen ligger i etablerte omgivelser med gangavstand til lokale servicetilbud. Kort og trygg gangvei til barne- og ungdomsskole på Låby og Strupe. Flere barnehager i nærområdet. Det er i tillegg bussholdeplass i umiddelbar nærhet til boligen.

Begge leilighetene vil bli levert ledige for kjøper ved overtakelse. Boligen rommer to separate boenheter fordelt over første og andre etasje. Hver leilighet har en lys stue, et separat kjøkken og et eget baderom. I første etasje er det terrasse og i andre etasje en balkong. Det er installert både varmepumpe (1.et) og peisovn for oppvarming. Ute venter en grønn eiertomt med hage samt en tilhørende carport.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Aimée Kathinka Ebeltoft Hofgaard
Eiendomsmegler
Tlf: 941 69 635
E-post: aimee.h@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 750 000
Omkostninger	kr	95 100
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 845 100

BRA Total/BRA-i	313/313 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Tomannsbolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1960
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Låbyveien 14, 1781 HALDEN

Registerbetegnelse
Gnr. 61, bnr. 468 i Halden kommune.

Adkomst
Se kart på finn.no

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Låby i etablerte omgivelser med gangavstand til skoler og servicetilbud.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.

Skolekrets
Halden kommune arbeider med endringer ift. dagens skolestruktur og endringer kan således forekomme i tiden fremover.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Tomannsbolig

Areal
BRA - i: 313 m²
BRA totalt: 313 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 105 m²

1. etasje
BRA-i: 105 m²

2. etasje
BRA-i: 78 m²

3. etasje
BRA-i: 25 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje
8 m² Terrasse/balkongareal

1. etasje
9 m² Terrasse

2. etasje
4 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Antall bad
2

Parkering
Parkering i carport, samt på gruslagt oppkjørsel på egen tomt.

Standard
Horisontaldelt tomannsbolig over to hovedetasjer samt kjeller og loft, med to registrerte leiligheter. Eiendommen ble oppført i 1960 og er senere utvidet med tilbygg i 1994, godkjent carport fra 1968, samt fornyet utvendig VA-anlegg fra 2020. Boligen har en innholdsrik planløsning med separate leiligheter i første og andre etasje, tilhørende uteplasser og hage.

Kjeller med innredet del med egen utvendig adkomst til det som er godkjent som

skjønnhetssalong. Den innredede delen i underetasjen inneholder entré, kjøkken, bad, rom innredet som soverom og bod. Det foreligger ikke godkjent søknad for bruksendring fra skjønnhetssalong og vedbod til boligformål, og rom innredet som soverom oppfyller ikke krav til takhøyde for godkjent oppholdsrom.

Eiendommen holder gjennomgående eldre standard og har behov for modernisering og påkostning.

Lagring:
Boligen har oppbevaringsplass i matbod og 2 boder i underetasjens fellesdel, samt bod i underetasjens innredede del. Det er i tillegg oppbevaringsmuligheter på loft og parkering i carporten.

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

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

Innhold
Tomannsboligen er oppført over fire plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.
2. etasje: Trappegang, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Loft med et rom og uinnredet loft.
Underetasje: Trapperom, matbod, to boder, samt innredet del bestående av entré, kjøkken, bad, rom innredet som soverom og bod.

I tillegg kommer terrasse på 9 m² i 1. etasje, balkong på 4 m² i 2. etasje, terrasse-/balkongareal på 8 m² i underetasjen, samt carport på 34,2 m².

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

1. etasje avviker fra byggetegninger datert 20.10.1960 der et soverom gjort om til en del av stuen, og i tegninger datert 01.06.1994 er del av opprinnelig spisekrok gjort om til soverom.

Kjelleren avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 20.10.1960, som er vedlagt i salgsoppgaven. I de godkjente bygningstegningene er alle rom i kjelleren definert som skjønnhetssalong og boder. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendige godkjennelser er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

Loftet avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 20.10.1960, som er vedlagt i salgsoppgaven. I de godkjente bygningstegningene er alle rom definert som uinnredet loft. Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl.a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet i kjelleren og på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Byggeår
1960

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2020:
- Arbeider på VA-ledninger

2018:
- Utskifting og montering av vinduer og ytterdører fra ulike år (registrert 1982, 1984, 1988, 1993 og 2018)

Ukjent årstall:
- Montering av ny sveiset takpapp/membran på takterrasse i 1. etasje
- Ombygging i underetasje med etablering av utleieleilighet, bad og soverom
- Etablering av rom på loft

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Bolavi AS
bestillinger@bolavi.no
970 71 990

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.08.2026

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 05.08.2026 utført av bygningssakkyndig Kjetil Granberg.

Bygning:
Boligen er en tomannsbolig fra 1960 med to etasjer og kjeller med utleiedel. Fundamenteringen er utført med betongfundament fra 1960. Dreneringen er oppgitt som ukjent og vurderes å være av eldre dato. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med eternittplater; tilbygg er kledd med malt trepanel. Etasjeskillere er oppført i betong og trekonstruksjon. Rommet under terreng er av eldre dato med påførede vegger og oppført gulv, og det er utført hulltaking i påført veggkonstruksjon fra soverom i hybel. Tomten består av et variert, skrånende terreng med fall mot grunnmur fra overside av bolig, gruset og steinbelagt gang- og parkeringsareal samt gressarealer.

Tak:
Takkonstruksjonen er saltak fra 1960 med lufting via gesims, og loftet er fullt tilgjengelig. Yttertaket er tekket med takstein og takshingel, med ukjent alder på tekkematerialene. Undertaket er fra 1960 og består av bordtak (oppgitt som ukjent over bordtak). Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse med tydelig slitasje, mangel på vedlikehold og begrenset gjenværende bruks- og levetid.

Pipe/Ildsted:
Peis/vedovn. Feiing og tilsyn er utført (siste feiing 06.08.2024, siste tilsyn 20.01.2025), og det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Vinduer:
Vinduer er utført som topphengslet med 2-lags glass, toppsving med 2-lags glass og fastkarm med 3-lags glass, samt sidesving og uisolert glass. Det er registrert varierende alder på vinduene, fra byggeåret 1960 til 1982, 1984, 1988, 1993, 2018 og ukjent.

Dører:
Ytterdør og balkongdør av eldre dato.

Trapper/adkomst:
Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav.

Balkong/terrasse:
Terrasse (tre) i 1. etg med terrassebord på takpapp og vertikalt rekkverk med høyde 90 cm. Balkong med membran og vertikalt rekkverk med høyde 95 cm.

VVS-installasjoner:
Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett, og ferdigattest for VA-ledninger foreligger fra 29.10.2020. VVS-anlegget har rørtyper i kobber og plast, samt soil (støpejern) for avløp. Stoppekran er plassert i kjellerbod og er testet. Det er registrert nytt bad i tilbygg i 1993. Varmtvannsbereder i hovedbolig er av merke OSO fra 2010 med kapasitet på 200 liter, plassert i bad i kjeller og tilkoblet med fast strøm. Varmtvannsbereder i Leilighet H0201 er av merke HØIAX fra 1998, plassert i kjøkkenbenk og tilkoblet med stikkontakt.

Ventilasjon:
Boligens ventilasjon er av naturlig type med lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tekniske detaljer:
Luft-til-luft varmepumpe av merke Toshiba er plassert i stue, med siste service utført i 2024. Oppvarming for øvrig skjer med peis/vedovn, panelovner og elektrisk gulvvarme. Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Terrengforhold | Det registreres at terrenget stedvis heller mot grunnmuren. Forholdet skyldes utilstrekkelig fall bort fra bygningen. Konsekvens/tiltak: Terrengfall mot grunnmuren kan medføre at overflatevann ledes mot konstruksjonen. Dette kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, dreneringssystem og konstruksjoner under terreng, og over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Overflatevann bør ledes vekk fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen. Kostnadsestimat: 30 000 - 100 000 kr

- Vaskerom - Membran og tettesjikt | Det registreres synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke fremstår med tilfredsstillende tetting. Det vurderes at våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid som følge av naturlig aldring og langvarig bruk av våtrommets overflater og tettesjikt. Konsekvens/tiltak: Utettheter rundt sluket kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen ved normal bruk eller lekkasje, og over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved direkte vannbelastning mot våtromstapet kan en aldrende overflate ha redusert motstand mot fuktpåvirkning, noe som over tid kan medføre økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og skadeutvikling i veggkonstruksjonen. Det anbefales å utbedre tetningen rundt sluket slik at det etableres en dokumentert og tilfredsstillende overgang mellom sluk og tettesjikt. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle følgeskader. Jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet anbefales, og basert på alder og tilstand bør fremtidig rehabilitering planlegges. Kostnadsestimat: 30 000 - 80 000 kr

- Hybel kjeller - Bad: Gulv | Det registreres motfall på deler av gulvet, samt at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm, og det kan ikke påvises synlig membranoppkant ved rørgjennomføringer i gulvet. Konsekvens/tiltak: Motfall og manglende fall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner, med økt risiko for fuktrelaterte skader og skader på konstruksjon utenfor våtrom. Utilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan redusere evnen til å holde tilbake vann ved lekkasjer eller tilstoppet sluk. Manglende påvist membranoppkant medfører risiko for at vann ved lekkasje eller søl kan trenge inn i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk, vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning, samt kontrollere og eventuelt utbedre tetting rundt rørgjennomføringer. Kostnadsestimat: 50 000 - 150 000 kr

TG2:
- Grunnmur, fundamentering og drenering
- Yttervegger
- Vinduer og ytterdører
- Yttertak, undertak og tilhørende deler
- Loft / takkonstruksjon
- Balkonger, verandaer og terrasser
- Bad - Vegger og himlinger
- Bad - Gulv
- Bad - Membran og tettesjikt
- Bad - Sanitær og rør
- Vaskerom - Vegger og himlinger

- Vaskerom - Gulv
- Vaskerom - Sanitær og rør
- Kjøkken
- Rom under terreng
- VVS-installasjoner
- Varmepumpe
- Ventilasjon
- Hybel kjeller - Bad: Vegger og himlinger
- Hybel kjeller - Bad: Membran og tettesjikt
- Hybel kjeller - Bad: Sanitær og rør
- Hybel kjeller - Kjøkken
- Leilighet H0201 - Bad: Vegger og himlinger
- Leilighet H0201 - Bad: Gulv
- Leilighet H0201 - Bad: Membran og tettesjikt
- Leilighet H0201 - Kjøkken
- Leilighet H0201 - VVS-installasjoner
- Leilighet H0201 - Varmtvannsbereder
- Leilighet H0201 - Ventilasjon

TGIU:
Ikke angitt i rapport.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Eiendommen er mitt barndomshjem. Det er nær inntil 50 år siden jeg bodde i huset. Dermed har jeg svært begrenset innsikt og kunnskap knyttet til detaljert tilstand på eiendommen.
Jeg er kjent med at det er behov for drenering rundt huset, hvilket også fremgår av tilstandsrapporten. Ut over dette har jeg ingen inngående eller detaljert kunnskap om feil og/ eller detaljert historikk knyttet til utført arbeid, vedlikehold, reparasjoner o.l. Jeg forutsetter dermed at alle negative forhold om eiendommen er redegjort for i tilstandsrapporrten.

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

Eier

Eier
Ruth Davidsens dødsbo ved arving Runa Elin Haugen

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1070.2 m²

Beskrivelse av tomten
Tomten er eiet og opparbeidet i skrånende terreng med gressplen, hekker og variert beplantning, samt gruslagt oppkjørsel og adkomst. Grensene er registrert med lavere nøyaktighet og er basert på digitalisering fra eldre kartverk; arealet er beregnet ut fra disse grenselinjene og kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 750 000,-
Omkostninger	Kr 95 100,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 845 100,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 93 750.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 95 100.

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

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 42 835 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Prognose for 2026:
- Avfallsgebyr volumdel: kr 2 280,-
- Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg: kr 1 082,-
- Avfallsgebyr grunndel: kr 3 929,-
- Årsgebyr fastledd avløp: kr 5 230,-
- Vanngebyr fl.fam.: kr 7 938,-
- Avløpsgeb.fl.fam.: kr 12 641,-
- Årsgebyr fastledd vann: kr 5 230,-
- Eiendomsskatt bolig: kr 4 505,-

Totalt: kr 42 835,-

Eiendomsskatt
Kr 4 452 pr 2025
Eiendomsskatten utgjør 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 1 501 827 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 893 510 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 574 038 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

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

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for tomannsbolig den 28.09.1961. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest datert 29.10.2020 for omlegging av VA-ledninger, separering av overvann og utkobling av septiktank. For opprinnelig oppføring foreligger det også innflytningsattest datert 28.09.1961 for innflytning av to familier.

For tilbygg til boligen (ca. 28 m² i 1. etasje og kjeller, byggeår ca. 1994) foreligger det godkjent melding om arbeider datert 23.01.1994, med tilhørende godkjente byggetegninger datert 06.01.1994 og melding om innflytting/tatt i bruk datert 15.02.1994. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For carport (ca. 34,2 m², oppført ca. 1970) foreligger det godkjent vedtak datert 28.09.1968 og godkjente tegninger datert 09.10.1968. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tomannsboligen approbert 21.10.1960 (bygningsrådets vedtak 20.10.1960), godkjente byggetegninger for carport godkjent 09.10.1968 og godkjente plan- og fasadetegninger for tilbygg godkjent 06.01.1994.

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

Reguleringsplan
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Låby vedtatt 04.07.1959 med formål boligformål. Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 16.02.2023 med arealbruk bebyggelse og anlegg, nåværende.

For eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i kommuneplanens vedlegg 1, herunder reguleringsplan G-538 Låby, vil kommuneplanens arealdel gå foran ved eventuell motstrid, jf. § 2.1.2.

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

Radonmåling
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen. Se www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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

Legalpant
Kommunen har legalpant jf. Lov om panterett § 6-1.

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

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra Toshiba plassert i stue (1.etasje) (service utført i 2024), peis/vedovn, panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de

elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.
I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
D

Energiklasse
H0101: Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

H0201: Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Deler av boligens areal har vært utleid og fremstår som en egen enhet. Denne enhet er godkjent som skjønnhetssalong og vedbod. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra sekundærrom til primærrom, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens

krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Kontakt megler.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

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

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Lovanvendelse

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

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på

kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

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

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

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

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet.

Selger har ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng

eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.
Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.
Oppdragsgiver tinglyser ikke pantedokument med urådighet ved salg av dødsbo. Det er gjort en risikovurdering rundt dette, og foretakets konklusjon er at det er minst risiko å ikke tinglyse hjemmelsovergang, for deretter å tinglyse sikringsobligasjon.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsregler

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

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

Personopplysningsloven

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

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.
Vi bruker kunstig intelligens (AI) som støtte i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Alt innhold gjennomgås og kvalitetssikres av ansvarlig megler før publisering.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig. Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for

ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon 1,25% forutsatt salgsssum 3 750 000,- kr. 46 875,-
Digital markedspakke Halden kr 22 910,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-

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

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

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

EiendomsMegler 1 Halden har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
• Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
• Fotograf: Fotoetcetera As
• Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsanvarlig
Aimée Kathinka Ebeltoft Hofgaard
Eiendomsmegler
aimee.h@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 941 69 635

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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











Plantegning

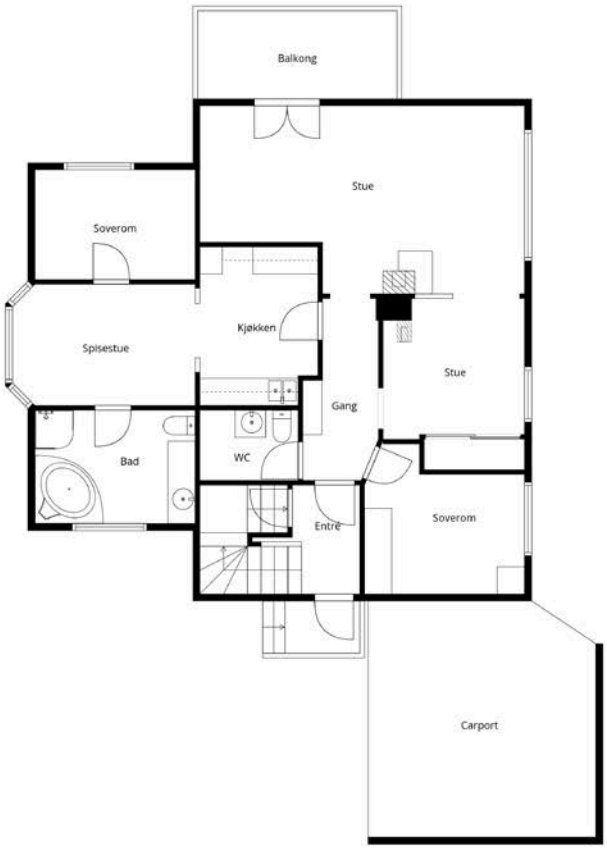


FOTO etcetera

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

N

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

























Plantegning

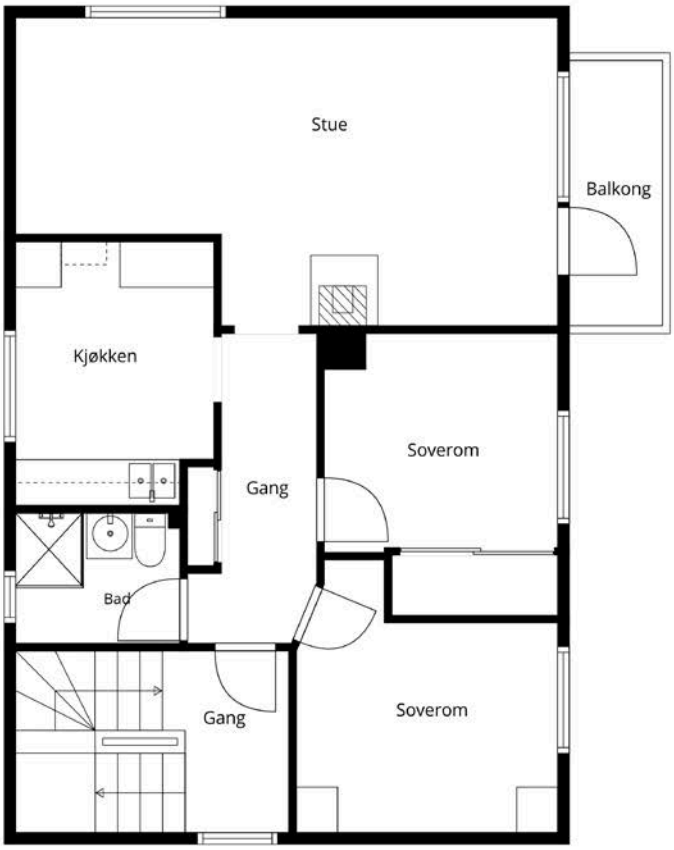


FOTO etcetera

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

N

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



















Plantegning

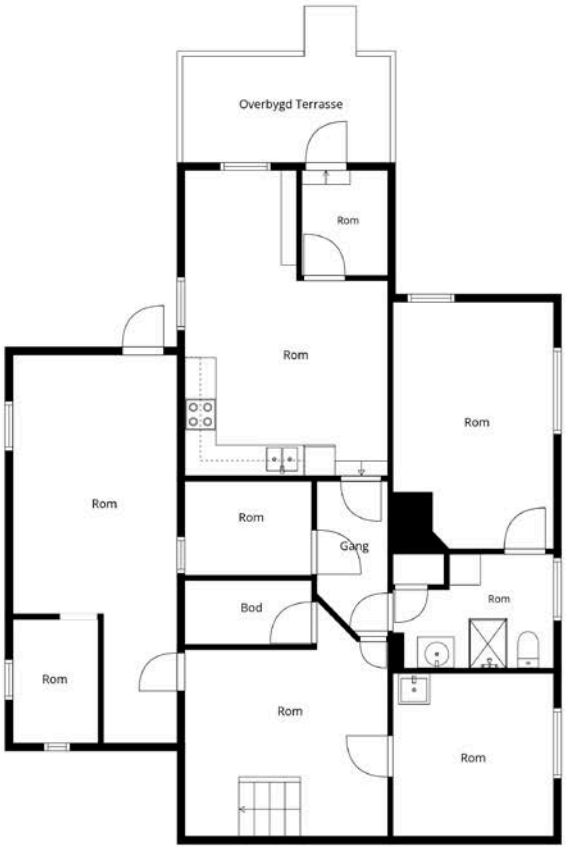


FOTO etcetera

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

N

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



Godkjent som skjønnhetssalong, ikke godkjent til dagens bruk.



Godkjent som skjønnhetssalong, ikke godkjent til dagens bruk.



Godkjent som vaskerom, ikke godkjent til dagens bruk.



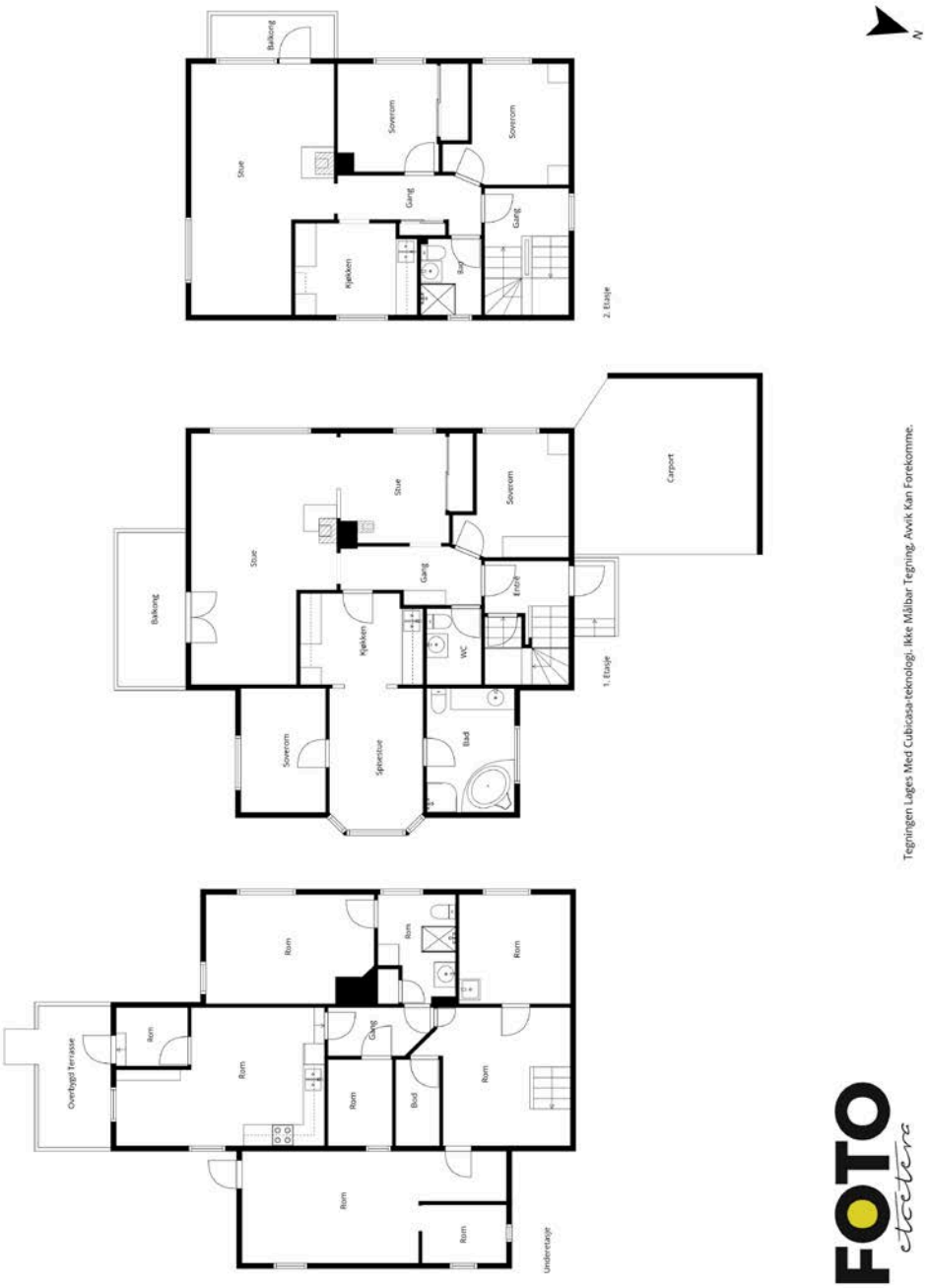
Godkjent som vedbod, ikke godkjent til dagens bruk.







Plantegning



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Tomannsbolig

Låbyveien 14
1781 Halden

Halden Kommune

Gnr. 61, **Bnr.** 468

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
313 m²	**6**	**4**	**3**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**4**	**20**	**3**	**0**

Kjetil Granberg
Svennebrev tømrerfaget, Byggmester, Sertifisert takstmann
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **07/07/2026** Rapportdato : **05/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

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

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

Rammeverk og standarder

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

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

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

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

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

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

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

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

Begrensninger og skjulte forhold

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

Dokumentasjon fra eier

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

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

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

Risikokonstruksjoner

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

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

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

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

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

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

TG 0 Ingen registrerte avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 1 Mindre avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 2 Vesentlige avvik

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

Kjennetegn:

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

TG 3 Alvorlige avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG IU Ikke undersøkt

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

Eksempler kan være:

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

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

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

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

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

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

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Låbyveien 14, 1781 Halden
Kommune	Halden Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 61, **Bnr.** 468
Hjemmelshaver	Davidsen Ruth
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1960
Tomtestørrelse	Tomt 1064.5 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Runa Haugen, Roar Martinsen
Salgsforhold	Dødsbo

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

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

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

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	78	-	-	4
1. etg	105	-	-	9
Loft	25	-	-	-
Underetasje	105	-	-	8
Sum	**313**	**-**	**-**	**21**
Sum BRA	**313**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,48–2,51 m
1. etg	2,39–2,48 m
Loft	-
Underetasje	2,04–2,39 m

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

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

1. etg:
Entre
Gang
Stue
Kjøkken
Spisestue
Soverom tilbygg
Bad
Vaskerom
Soverom

Loft:
Soverom

Underetasje:
Matbod
Trapperom
Bod
Bod

Ekstra boenhet / utleiedel

Hybel kjeller:
Entre
Kjøkken
Bad
Soverom
Bod

Leilighet H0201:
Bad
Trappegang
Gang
Soverom
Soverom
Stue
Kjøkken

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggmaterialene er variert og inkluderer tapet, malt trepanel, ubehandlet panel og MDF-plater. Himlingene består av takess, slettmalt tak, ubehandlet panel og MDF-plater. Gulvene er dekket med belegg, laminat, parkett og tregulv, samt ukjent materiale under teppe. Det er observert slitasje på flere overflater, med større slitasje på enkelte gulv og vegger som følge av alder og bruk.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
313 m²	4	3	6

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1960 og har kjeller. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og dreneringen er oppgitt som ukjent. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med eternittplater. Tilbygg kledd med malt trepanel. Vinduer er utført som topphengslet med 2-lags glass, toppsving med 2-lags glass og fastkarm med 3-lags glass, og flere ulike vinduer er registrert. Det er registrert varierende alder på vinduene, fra byggeåret til 1993.

Takkonstruksjonen er saltak. Undertaket er oppgitt som ukjent over bordtak. Taktekking er takstein og takshingel. Det er registrert terrasse i tre og balkong.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betongfundament — Drenering: Ukjent drenering

Etasjeskillere:
Betong, Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk
Kledning:
Eternitt fasadeplater av asbest

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak
Undertak:
Ukent over bordtak
Taktekking:
Takstein, Takshingel

Vinduer:
Fastkarm, Sidesving, Topphengslet, Toppsving – 2-lags glass, 3-lags glass, Uisolert glass

Loft:
Fullt tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rørtyper i kobber, og varmtvannsberederen er av merke Oso med en kapasitet på 200 liter. Varmepumpen er av merke Toshiba. Det elektriske anlegget er både åpent og skjult, med totalt 12 sikringer.

Ventilasjon
Lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – toshiba

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Gruslagt oppkjørsel med carport. Gressarealer og diverse beplantning

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en tomannsbolig fra 1960 med to etasjer og kjeller med utleiedel. Bygningen er oppført med betongfundament og bindingsverk og kledd med fasadeplater av eternitt. Tilbyggg fra 1993 kledd med malt trepanel. Taket er tekket med takstein og takshingel. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje, med unntak av enkelte rom som har noe høyere slitasjegrad.

Teknisk utstyr inkluderer skjult elektrisk anlegg og en varmepumpe fra Toshiba, som bidrar til en oppdatert boligstandard. Ventilasjonen er basert på lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, noe som gir en grunnleggende ventilasjonsløsning.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Råteskader i yttervegger og vinduer, samt begrenset gjenværende brukstid for tak og undertak, kan føre til økt vedlikeholdsbehov. På vaskerommet er det registrert manglende fall og redusert ventilasjon, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Det er ikke fremlagt godkjent søknad for endring av bruk i underetasje. Skjønnhetssalong er bygd om til utleieleilighet og vedbod er gjort om til bad og soverom. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig å det anbefales å avklare med kommunen om tiltaket kan godkjennes. Det må forventes kostnader ifbm søknad til kommunen, evt tilbakeføring av tiltak

Soverom i kjeller måles til 230 cm er under kravet til godkjent høyde for oppholdsrom. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig å det anbefales å avklare med kommunen om tiltaket kan godkjennes. Det må forventes kostnader ifbm søknad til kommunen, evt tilbakeføring av tiltak
Soverom på loft mangler rømningsvei
Det er ikke fremlagt godkjent søknad for endring av bruk på loft. Det er etabler soverom på loft

- Tegninger: Foreligger (19.09.1968. Godkjente byggmeldte tegninger av carport)
- Tegninger: Foreligger (06.01.1994. Godkjente byggmeldte plan og fasadetegninger av tilbygg)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (28.09.1961. Ferdigattest for tomannsbolig)
- Ferdigattest: Foreligger (29.10.2020. Ferdigattest for VA-ledninger)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

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

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 90 cm).
- Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast.
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 95 cm).
- Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Åpning mellom spiler er på 15 mm
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 06.08.2024 , siste tilsyn 20.01.2025 : Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme

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

Parkering

- Carport
- Det er anlagt carport mot vegg på overside av tomt med oppstillingsplass for en bil

Annet

Matbod

- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

Hybel kjeller – Bod

- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

Bod

- Ventilasjon: Veggventil

Bod

- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1960
- Type grunnmur: Betongfundament
- Type drenering: Ukjent drenering

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at grunnmuren er oppført etter eldre byggemetode, og det påpekes at eldre grunnmurskonstruksjoner ofte har enklere fuktsikring som kan medføre økt fuktbelastning og økt vedlikeholdsbehov. Riss og sprekker er registrert i grunnmuren og kan bidra til økt vanninntrengning; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales. Dreneringen vurderes å ha forbigått forventet bruks- og levetid med nedsatt funksjon, og usikker fremtidig funksjon samt begrenset gjenværende brukstid er vurdert; videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Avvik i Grunnmur og Fundament

Grunnmuren vurderes å være av eldre opprinnelse og oppført etter byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet. Forholdet skyldes konstruksjonens alder og den byggeskikken som var gjeldende da bygningen ble oppført. Det registreres riss og sprekker i deler av grunnmuren. Forholdet skyldes trolig setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre grunnmurskonstruksjoner har ofte enklere løsninger for fuktsikring og drenering enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, slitasje og nedbrytning av materialer over tid. Riss og sprekker kan bidra til økt vanninntrengning og fuktbelastning i grunnmuren. Dersom bevegelser fortsatt pågår, kan sprekkene utvikle seg videre og medføre ytterligere skader på murverket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid. Reparasjon av skadene og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det registreres videre bevegelse eller økende skadeomfang.

2. Avvik/Årsak: Eldre drenering med nedsatt funksjon (levetid forbigått)

Dreneringen vurderes å være av en alder hvor forventet levetid kan være passert eller nærmer seg slutten av forventet levetid. Forholdet skyldes dreneringens alder og naturlig slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Erfaringsmessig kan eldre dreneringssystemer få redusert funksjon. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, og i enkelte tilfeller føre til fuktskader. Drenering har normalt en forventet levetid på ca. 20–60 år, og risikoen for funksjonssvikt øker med alderen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Dersom dreneringen nærmer seg eller har passert 40 års alder, må utskifting eller oppgradering kunne forventes.

Oppsummering av bygningsdel

Grunnmuren og fundamentet til bygningen er av eldre type, noe som kan gi mindre beskyttelse mot fukt enn nyere løsninger. Det er observert riss og sprekker i grunnmuren, noe som kan føre til økt vanninntrengning og fuktbelastning. Dreneringssystemet er også av eldre dato, og det kan ha nedsatt funksjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Det anbefales å vurdere oppgradering av dreneringen for å redusere fuktbelastningen over tid.

TG 3 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende med motfall
- Beskrivelse terrengtype: Skrånende terreng med fall mot grunnmur fra overside av bolig
- Type terreng: Gruset, Gress

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 Oppsummering avvik

Det er registrert terrengfall mot grunnmur. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot konstruksjonen, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem og redusert avrenning. Utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Terreng faller mot grunnmur

Det registreres at terrenget stedvis heller mot grunnmuren. Forholdet skyldes utilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Terrengfall mot grunnmuren kan medføre at overflatevann ledes mot konstruksjonen. Dette kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, dreneringssystem og konstruksjoner under terreng, og over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Overflatevann bør ledes vekk fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

kr **Pris for utbedring av rommet**
30 000 - 100 000 kr

Oppsummering av bygningsdel

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Terrenget heller mot grunnmuren, noe som kan føre til at vann ledes mot bygningen. Dette øker risikoen for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner. For å redusere denne risikoen, anbefales det å justere terrenget slik at vannet ledes bort fra bygningen. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk
- Årstall og type kledning: Eternitt fasadeplater av asbest fra ukjent år
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Yttervegger er vurdert til TG2 på grunn av begynnende råteskader i enkelte kledningsbord, tørkesprekker og nedbrutt overflatebehandling som medfører fuktpåvirkning og økt vedlikeholdsbehov. Det kan ikke konstateres tilstrekkelig lufting bak eternitt fasadeplater uten demontering, og manglende mulighet for verifisering medfører at tilstanden bak kledningen er usikker. Risiko for skjulte forhold bak asbestholdige eternittplater foreligger, og behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Tilstandsvurdering av yttervegger med avvik

Det registreres begynnende råteskader i enkelte kledningsbord. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning og naturlig nedbrytning av treverket over tid. Det registreres tørkesprekker i deler av trekledningen. Forholdet skyldes uttørking, naturlige bevegelser i treverket og langvarig eksponering for vær og vind. Ytterkledningen bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Forholdet skyldes naturlig aldring og mangelfull overflatebehandling over tid. Det registreres skader i enkelte kledningsbord. Forholdet skyldes trolig mekaniske påkjenninger, værpåvirkning eller normal slitasje over tid. Kledningen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av høy alder, som kommer av manglende vedlikehold og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Begynnende råteskader svekker treverkets motstandsevne mot videre fukt- og værpåvirkning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og føre til økt nedbrytning av kledningen. Tørkesprekker kan gi økt fuktopptak i treverket og redusere kledningens motstand mot værpåvirkning. Over tid kan dette bidra til økt slitasje, nedbrytning og økt risiko for råteskader i utsatte områder. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir trevirket mer utsatt for fuktopptak og værpåvirkning. Dette kan over tid føre til nedbrytning av kledningen, råteskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Eldre kledning vil også normalt ha økt behov for vedlikehold og reparasjoner.Det er usikker tilstand på konstruksjon bak kledning på hovedbygg og tilbygg. Veggkonstruksjon kan ha følgesskader som følge av manglende vedlikehold og manglende lufting.Det må utføres demonterende tiltak for å avdekke følgesskader

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen på kledningen. Skadde eller svekkede kledningsbord bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelle utskiftninger i nær fremtid. Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde kledningsbord ved behov. Samtidig bør overflatebehandling og generelt vedlikehold følges opp for å begrense videre skadeutvikling. Jevnlig vedlikehold anbefales. Delvis eller full utskifting må påregnes over tid.

2. Avvik/Årsak: Eternitt fasadeplater

Eldre utettt eternitt med behov for utskifting

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Det observeres at veggplater og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut Det foreligger risiko for skjulte forhold bak eldre veggkonstruksjoner tekket med asbestplater. Demontering og videre arbeider kan avdekke skader, fukt, råte, mangelfull isolasjon eller andre avvik som ikke er synlige ved befaring

Anbefalte tiltak

Fasadeplater av eternitt med brudd og utette løsninger kan ikke erstattes. Det må forventes demontering og ny kledning på fasade. Arbeid med asbestholdige materialer skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og av godkjent entreprenør ved behov

Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene er kledd med eternitt fasadeplater av asbest, og alderen på kledningen er ukjent. Det er registrert begynnende råteskader og tørkesprekker som kan føre til økt fuktbelastning og slitasje over tid. Manglende lufting bak fasadeplatene kan også medføre fukt- og råteskader. Det anbefales å utføre demonterende tiltak for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre tilstrekkelig lufting. Eldre kledning krever normalt mer vedlikehold, og lokale utbedringer bør vurderes.

TG 2 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Ikke valgt; Toppsving; Fastkarm; Topphengslet; Sidesving
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass; 3-lags glass; Uisolert glass
- Årstall: 1984; 1988; 1993; 1982; ukjent; 1960; 2018

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Vinduene vurderes som modne for utskiftning, og dette medfører økt vedlikeholdsbehov, redusert funksjon og redusert tetthet. Ytterdører er registrert å ha bruks- og levetid forbigått, med begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Råteskader i karm eller ramme er påvist, og det anbefales oppfølging; tiltak bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

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

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

3. Avvik/Årsak: Råteskader i karm eller ramme

Det registreres tegn til råteskader i deler av vinduskarm og/eller vindusrammer. Forholdet skyldes langvarig fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket over tid.

Risiko/Konsekvens

Råteskader svekker treverkets styrke og motstandsevne mot videre vær- og fuktpåvirkning. Dersom skadene utvikler seg videre, kan dette føre til redusert funksjon, økt fuktinntrengning og forkortet levetid på vinduet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere eller skifte ut berørte deler av vinduet. Omfanget av skadene bør vurderes nærmere for å avklare om lokal utbedring er tilstrekkelig eller om utskifting av hele vinduet er nødvendig.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen toppsving, fastkarm, topphengslet og sidesving, med 2-lags og 3-lags glass, samt en ytterdør av eldre dato. Det er registrert slitasje og råteskader på enkelte vinduer og dører, noe som medfører redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Eldre vinduer og dører har generelt kortere forventet levetid og høyere vedlikeholdsbehov enn nyere løsninger. Det anbefales å vurdere utskifting av modne vinduer og dører for å forbedre funksjon og energieffektivitet. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 2 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tekking: Takstein og Takshingel
- Undertak: Ukent over bordtak (1960)
- Inspisert fra: Fra bakkenivå

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det vurderes at yttertaket har begrenset gjenværende brukstid som følge av eldre takkomponenter, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og økt fuktbelastning. Økt vedlikeholdsbehov må påregnes, og videre undersøkelser samt videre oppfølging anbefales; utbedring anbefales ved påvist behov.

1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse med tydelig slitasje og mangel på vedlikehold og ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket er tekket med takstein og takshingel, men alderen på disse materialene er ukjent. Undertaket er fra 1960 og består av bordtak. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til lekkasje på befaringsdagen. Eldre takkomponenter har generelt en begrenset gjenværende levetid og krever mer vedlikehold enn nyere løsninger. Det anbefales å være oppmerksom på økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting av enkelte deler over tid for å opprettholde takets beskyttelse mot vær og nedbør.

TG 2

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1960
- Fuktmåling: 11.9%

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra trapp.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Takkonstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper med lavere isolasjonsevne, redusert tetthet og enklere ventilasjonsløsninger, noe som er medvirkende til økt varmetap, redusert ventilering og økt fuktbelastning med kondensdannelse og fuktpåvirkning. Det er registrert manglende dokumentasjon på utførte endringer, og dette medfører usikker tilstand vedrørende lovlighet og funksjon; videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Avvik ved lofts takkonstruksjon

Det vurderes at takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder. Forholdet skyldes byggeskikk og konstruksjonsløsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det registreres at rørføringer på loft mangler eller har begrenset isolasjon. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig isolering av rørføringer i kalde soner.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne, mindre lufttetthet og enklere ventilasjonsløsninger enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og økt risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen over tid. Manglende isolering kan føre til varmetap og økt risiko for kondensdannelse når varm luft møter kalde overflater. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner, bidra til ugunstige fuktforhold på loftet og øke risikoen for mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider bør det vurderes tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet i tråd med dagens anbefalte løsninger. Det anbefales å isolere rørføringer i kalde soner for å redusere varmetap og begrense risikoen for kondens og fuktpåvirkning. Samtidig bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle tegn til fuktskader.

2. Avvik/Årsak: Endringer utført i konstruksjonen som krever søknad

Det registreres forhold som kan indikere at det er utført endringer eller tiltak på bygningen som kan være søknadspliktige. Forholdet skyldes at det ikke foreligger dokumentasjon som viser at de aktuelle arbeidene er omsøkt, godkjent eller ferdigstilt i henhold til gjeldende regelverk.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er lovlig utført og oppfyller kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet. Forholdet kan få betydning ved senere omsetning, byggesaksbehandling, bruk av arealer eller ved fremtidige ombygginger og søknadspliktige tiltak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, herunder byggesøknad, tillatelser eller ferdigattest dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør forholdet avklares med kommunen for å vurdere søknadsstatus, godkjenningsforhold og eventuelt behov for etterfølgende byggesaksbehandling.

Oppsummering av bygningsdel

Loftet består av en eldre takkonstruksjon med tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det ble registrert avvik som kan føre til økt varmetap og risiko for kondens, noe som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner negativt over tid. Manglende dokumentasjon på endringer i konstruksjonen skaper usikkerhet om lovlighet og kan påvirke fremtidige ombygginger. Oppfølging med jevnlig mellomrom anbefales.

TG 2 7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Terrasse/balkong 1

- Type og plassering: Terrasse (tre) 1. etg
- Type gulv: Terrassebord på takpapp
- Type rekkverk: Vertikal
- Høyde rekkverk: 90 cm

Terrasse/balkong 2

- Type og plassering: Balkong
- Type gulv: Membran
- Type rekkverk: Vertikal
- Høyde rekkverk: 95 cm

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende fall på terrassegulv, ufaglært montering av membran på takterrasse og utett membran er registrert. Redusert avrenning, redusert tetthet og økt fuktbelastning vurderes å foreligge, tilstanden anses som usikker og videre undersøkelser og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall på terrassegulv

Terrassegulvet 1 etasje fremstår med manglende eller utilstrekkelig fall. Ved manglende fall kan vann bli liggende på overflaten, noe som kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på konstruksjonen. Tiltak for å sikre tilstrekkelig fall anbefales

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan føre til at vann blir stående på terrassegulvet eller i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert uttørking og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot avrenning. Eventuelle følgeskader som følge av fuktbelastning bør kontrolleres og utbedres ved behov.

2. Avvik/Årsak: Ufaglært montering av membran på takterrasse

Det opplyses av selger at det har vært lekkasje i himling under takterrasse 1.etasje som følge av utettt membran. Det er montert ny sveiset takpapp av leiletager. Det knyttes usikkerhet til kompetanse for montering og sveising av takpapp. Utett takpapp/membran vil føre til følgesskader i etasje under

Risiko/Konsekvens

Redusert tetthet og usikker tilstand på tettesjiktet kan gi økt fuktbelastning i underliggende konstruksjoner. Behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales for å avklare tilstand og funksjon.

Anbefalte tiltak

Fagkyndig kontroll av membran, skjøter og tilslutninger bør gjennomføres. Påviste mangler bør utbedres av kvalifisert entreprenør med dokumentert kompetanse; videre oppfølging anbefales.

3. Avvik/Årsak: Utett membran

Det observeres brudd membran på balkong mot dør. Membran av eldre alder med svekket tetteevne. Det registreres ingen tegn til fukt i etasje under, men membranen er utett og må forventes byttet i nær fremtid. Fukt fra regn og snøsmelting kan trenge inn i konstruksjon og påføre skader

Risiko/Konsekvens

Svikt i tettesjiktet kan medføre fuktbelastning og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner, samt skjult skadeutvikling over tid. Tilstanden anses som usikker og krever oppfølging.

Anbefalte tiltak

Utskifting av membran må påregnes i nær fremtid

Oppsummering av bygningsdel

Terrassen har manglende fall, noe som kan føre til at vann blir stående og øke fuktbelastningen på konstruksjonen. Det er også registrert ufaglært montering og utett membran på takterrassen, noe som kan gi fuktproblemer i underliggende deler. Videre undersøkelser og utbedringer anbefales for å sikre bedre funksjon. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

TG 1

8. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Soverom kjeller; Stue 1.etasje; Gang 2.etasje
- Type konstruksjon: Betong; Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å ha normale forhold med tilstandsgrad TG1. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen, og gulvene fremstår normale ut fra alder og konstruksjonstype. Mindre variasjoner i planhet er observert, men disse er innenfor det som kan forventes ved normal bruk. Det er ingen behov for umiddelbare tiltak.

9.1 BAD

TG 2

9.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Ubehandlet panel tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg), Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 1993

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Misfargede fuger er registrert, og indikasjon på fuktpåvirkning og økt fuktbelastning foreligger, noe som innebærer økt vedlikeholdsbehov. Vindusplassering i våtsone er registrert, og økt fuktbelastning samt mulighet for redusert tetthet på vindusdetaljer er vurdert; behov for oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Misfarging i fuger

Det registreres misfarging i fugene. Forholdet skyldes trolig normal bruk, oppsamling av smuss, kalkavleiringer, biologisk vekst eller langvarig fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Misfargede fuger kan være et tegn på vedvarende fuktbelastning eller begrenset uttørking. Dersom årsaken er biologisk vekst eller høy fuktbelastning, kan dette over tid bidra til videre nedbrytning av fugene og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rengjøre fugene og kontrollere ventilasjonen i våtrommet. Dersom misfargingen vedvarer eller det er mistanke om biologisk vekst eller fuktproblemer, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres.

2. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

TG 2

9.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert under dusjkabinett. Fallforholdet i dusjsone er tilfredsstillende, men det er ikke målt fall på minimum 1:100 på hele gulvet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert til 4 mm, noe som ikke oppfyller kravet om minimum 25 mm. Terskel er forhøyet, noe som indikerer at oppkant kan være ivaretatt, men dette har ikke vært mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør og manglende fall 1:100 over hele gulvet; redusert avrenning og økt fuktbelastning vurderes. Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og manglende mulighet for verifisering av slukets tilstand og tilkobling til tettesjiktet anses å gi en usikker tilstand. Slitte og sprukne fuger er registrert, og redusert tetthet samt økt vedlikeholdsbehov vurderes; utbedring og videre undersøkelser anbefales.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

2. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 på hele gulvet

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

3. Avvik/Årsak: Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at sluket var tildekket eller utilgjengelig, slik at utførelse og tilstand ikke kunne kontrolleres ved visuell befaring.

Risiko/Konsekvens

Når sluket ikke kan inspiseres, kan tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet ikke verifiseres. Eventuelle avvik, skader eller mangelfull utførelse kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører usikkerhet knyttet til slukets funksjon og tetthet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til sluket slik at tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet kan kontrolleres ved en senere inspeksjon.

4. Avvik/Årsak: Slitte fuger (sprekkdannelser)

Det registreres slitte fuger og/eller sprekkdannelser i gulvfugene. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller nedbrytning av fugematerialet over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte eller sprukne fuger kan føre til at vann lettere trenger ned gjennom overflatesjiktet. Dersom tettesjiktet under flisene er svekket eller skadet, kan dette over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Videre nedbrytning av fugene må kunne forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

TG 2

9.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Ukjent
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at tettesjikt og smøremembraner har gradvis redusert elastisitet og motstand som følge av alder, noe som gir redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Renoveringsår er oppgitt til 1993 og dokumentasjon er ikke fremlagt, noe som medfører manglende mulighet for verifisering og usikker tilstand; hulltaking i membran/tettesjikt er utført, og videre undersøkelser samt utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for smøremembraner eller forbigått

Det vurderes at tettesjiktet/membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Forholdet skyldes naturlig aldring av tettesjiktet over tid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og smøremembraner får gradvis redusert elastisitet og motstand mot mekanisk og fuktmessig påvirkning etter hvert som de eldes. Dette kan øke risikoen for svekkelser, sprekker eller redusert funksjon, særlig ved gjentatt vannbelastning eller bevegelser i konstruksjonen. Eventuelle skader i tettesjiktet vil normalt være skjulte og kan derfor være vanskelig å avdekke uten nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand må fremtidig rehabilitering av våtrommet påregnes.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Spisestue: **0**%

TG 2

9.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Badekar, Dusjkabinett, Servantinnredning, Speilskap, Gulvstående toalett
- Sanitærinstallasjoner: Ukjent
- Rør: Ukjent

Utstyr

- Badekar
- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Speilskap
- Gulvstående toalett

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert svelleskader i sanitærinnredning som kan redusere innredningens funksjon og begrense gjenværende brukstid. Eldre sanitærutstyr er vurdert å ha økt risiko for slitasje og lekkasjer, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon. Dersom fuktpåvirkningen er pågående kan oppsvelling fortsette, og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Avvik ved sanitærutstyr og innredning i bad

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid. Det registreres svelleskader på innredningen. Forholdet skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning, vannsøl eller lekkasje som har ført til oppfukting og oppsvelling av materialene.

Risiko/Konsekvens

Svelleskader kan redusere innredningens funksjon og levetid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid føre til ytterligere oppsvelling, materialnedbrytning og skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner. Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, og har ubehandlet panel i taket. Det er registrert flere avvik, inkludert misfargede og sprukne fuger, samt utilstrekkelig fall mot sluk. Vinduet er plassert i våtsone, noe som kan føre til økt slitasje. Det er også usikkerhet rundt tilstanden til sluk og membraner. Vedlikehold og utbedringer bør vurderes for å forhindre videre skadeutvikling.

9.2 VASKEROM

TG 2

9.2.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Tapet, Fliser
- Himling: Ubehandlet panel tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Panelovner
- Årstall: 1960

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende tilluft er registrert i vaskerommet, og redusert ventilering samt redusert uttørking av rommet er beskrevet som følge. Fuktpåvirkning og økt fuktbelastning er angitt som konsekvenser, og behov for oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Forholdet skyldes at våtrommet ikke har en tilfredsstillende løsning for tilførsel av erstatningsluft.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørking.

TG 2

9.2.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: På hovedgulv

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med belegg, og sluk er plassert på hovedgulv. Fallforholdet er målt, og det er registrert manglende fall på 1:100 på hele gulvet. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 31 mm, noe som oppfyller kravene. Det er ikke synlig membranoppkant ved rør som går opp fra gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende fall 1:100 på hele gulvet mot sluket er registrert, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på gulvoverflaten ved søl eller normal bruk. Manglende synlig membranoppkant ved rør er også registrert, noe som gir manglende mulighet for verifisering av tetting, usikker tilstand med hensyn til redusert tetthet og behov for oppfølging; utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 på hele gulvet

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

2. Avvik/Årsak: Manglende synlig membranoppkant ved rør (opp fra gulv)

Det kan ikke påvises synlig membranoppkant ved rørgjennomføringer i gulvet. Forholdet skyldes at membranoppkanten ikke er synlig eller tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Når membranoppkanten ikke kan påvises, kan utførelsen rundt rørgjennomføringene ikke verifiseres. Dersom tettingen ikke er tilfredsstillende utført, kan vann ved lekkasje eller vannsøl trenge inn i konstruksjonen og over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere utførelsen rundt rørgjennomføringene nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det avdekkes mangelfull tetting eller utførelse, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.

TG 3

9.2.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Synlige utettheter ved sluk er registrert og vurderes å medføre redusert tetthet og økt fuktbelastning; utbedring anbefales. Bruks- og levetid for tapet på vegger er forbigått, noe som gir redusert funksjon og redusert motstand mot fuktpåvirkning ved direkte vannbelastning; tiltak bør vurderes og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Synlige utettheter ved sluk

Det registreres synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke fremstår med tilfredsstillende tetting.

Risiko/Konsekvens

Utettheter rundt sluket kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen ved normal bruk eller lekkasje. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Da sluket er en sentral del av våtrommets avvannings- og fuktsikringssystem, vurderes forholdet å ha et forhøyet skadepotensial.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre tetningen rundt sluket slik at det etableres en dokumentert og tilfredsstillende overgang mellom sluk og tettesjikt. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle følgeskader.

kr **Pris for utbedring av rommet**
30 000 - 80 000 kr

2. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for tapet på vegger er forbigått

Det vurderes at våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig bruk av våtrommets overflater og tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Etter hvert som våtrom eldes, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon i overflater og tettesjikt. Ved direkte vannbelastning mot våtromstapet kan en aldrende overflate ha redusert motstand mot fuktpåvirkning. Over tid kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand bør fremtidig rehabilitering av våtrommet planlegges.

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Skap i gang: **0**%

TG 2

9.2.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Gulvstående toalett, Servantinnredning, Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin

Utstyr

- Gulvstående toalett
- Servantinnredning
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Eldre sanitærutstyr i vaskerommet (gulvstående toalett, servantinnredning, speilskap og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin) er registrert og vurderes å ha redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Det er vurdert at utstyret over tid kan gi drypplekkasjer og hyppigere behov for utskifting, og tiltak bør vurderes; videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Oppsummering av bygningsdel

Vaskerommet er bygget med tapet og fliser på veggene, ubehandlet panel i taket og belegg på gulvet. Det er registrert flere alvorlige avvik, inkludert manglende tilluft, utilstrekkelig fall mot sluk, og synlige utettheter ved sluk. Membranoppkant ved rør er ikke synlig, og tapetet på veggene har overgått sin levetid. Eldre sanitærutstyr har behov for utskiftning. Samlet sett kreves omfattende vedlikehold og utbedringer for å sikre funksjonalitet og forhindre fuktskader.

TG 2

10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Malt tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat, Stålplate med kum
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Utstyr

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Kjøkkeninnredning er vurdert å være moden for utskiftning, og begrenset gjenværende brukstid samt økt vedlikeholdsbehov er påpekt. Ventilator og filter er vurdert å ha behov for rens/vedlikehold, noe som gir redusert ventilering, og tiltak for rensing/vedlikehold bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Kjøkkeninnredning moden for utskiftning

Kjøkken

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidig oppgradering eller utskifting av innredningen planlegges.

2. Avvik/Årsak: Ventilator har behov for rens/vedlikehold

Kjøkken

Filter og ventilator fremstår med behov for rengjøring og vedlikehold. Det registreres oppsamling av fett, støv og smuss som kan redusere ventilatorens funksjon.

Risiko/Konsekvens

Manglende rengjøring og vedlikehold kan føre til redusert kapasitet for bortføring av matos og fukt fra kjøkkenet. Oppsamlet fett i filter og ventilator kan også øke risikoen for brannspredning ved en eventuell brann på komfyr eller i kjøkkenområdet

Anbefalte tiltak

Det anbefales rengjøring av filter, ventilator og eventuelle tilgjengelige avtrekkskanaler i henhold til produsentens anbefalinger. Jevnlig vedlikehold bør gjennomføres for å opprettholde funksjon og redusere brannrisiko.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er av eldre dato og består av malte veggflater, slettmalt tak, laminatgulv og kjøkkeninnredning med overskap, underskap og høyskap. Vegger, himling og gulv fremstår generelt normalt vedlikeholdt ut fra alder. Kjøkkeninnredningen er moden for utskiftning, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjonalitet over tid. Ventilatoren har behov for rens og vedlikehold, noe som kan påvirke effektiviteten og øke risikoen for brannspredning. Det anbefales å vurdere utskifting av innredningen og utføre nødvendig vedlikehold på ventilatoren.

TG 2 11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Ja
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 23.7% (Soverom i hybel)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført. Målt fuktverdi er 23.7% ved soverom i hybel.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Fuktskjolder og forhøyede fuktmålinger er registrert i rom under terreng, og råte er påvist i himling, noe som indikerer fuktpåvirkning. Ventilasjonen vurderes som begrenset og redusert ventilering er registrert, noe som medfører økt fuktbelastning; behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales, og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Fuktproblematikk i rom under terreng

Det registreres fuktskjolder på vegger og gulv i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra terreng eller omkringliggende masser.

Risiko/Konsekvens

Fuktskjolder indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til skadeutvikling i overflater, økt fuktinnhold i konstruksjonen og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og vurdere nødvendige tiltak. Dreneringsforhold, terrengfall og øvrige fuktsikrende løsninger bør kontrolleres nærmere ved mistanke om vedvarende fuktproblemer.

2. Avvik/Årsak: Begrenset/lite ventilasjon

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med tilluft og eventuelt avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet over tid. Dette kan øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner, og bidra til kondens, muggsopp, dårlig inneklima og annen fuktrelatert skadeutvikling. Risikoen er særlig til stede i rom under terreng, hvor naturlig uttørking ofte er begrenset.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet. Tiltakene bør tilpasses rommets bruk og de registrerte fuktforholdene.

3. Avvik/Årsak: Fuktmålinger med forhøyede verdier

Det registreres forhøyede fuktverdier ved måling i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller omkringliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Forhøyede fuktverdier indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. I påforede vegger kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader

4. Avvik/Årsak: Råte i himling

Det observeres fuktmerker og råte i himlingspanel under inngangsparti. Det ser i tillegg ut til å være spor etter skadedyr. Det anbefales å rive himling for å avdekke om fukt kommer fra utett vegg

Risiko/Konsekvens

Råte medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende brukstid for berørt himling. Tilstanden er usikker og videre oppfølging anbefales.

Anbefalte tiltak

Omfang og årsak bør avklares ved videre undersøkelser, eventuelt ved åpning av himling. Råteskadet materiale bør fjernes og himling repareres eller skiftes.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Soverom i hybel.

Fuktverdi: 23.7%

Oppsummering av bygningsdel

Rommet ligger under terreng og er av eldre dato. Det er registrert fuktproblematikk med fuktskjolder og forhøyede fuktverdier, noe som indikerer økt fuktbelastning på konstruksjonene. Begrenset ventilasjon kan bidra til dårlig inneklima og øke risikoen for fuktrelaterte skader som mugg og råte, spesielt i himlingen. Videre oppfølging og tiltak for å forbedre ventilasjonen og redusere fuktpåvirkningen anbefales. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur.

TG 2

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast; Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Kjellerbod
- Stoppekran testet: Ja
- Registrerte tiltak: Nytt bad i tilbygg i 1993

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert varierende alder på vann- og avløpsrør, hvor deler av anlegget er utført i kobber, og det ble ikke observert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen. Eldre røranlegg kan gi korrosjon, slitasje og skjulte lekkasjer, og dette medfører usikker tilstand og økt vedlikeholdsbehov; videre oppfølging og ytterligere undersøkelser og utbedringer anbefales.

1. Avvik/Årsak: Varierende alder på avløp

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje. Det registreres at vann- og avløpsinstallasjonene består av materialer og komponenter fra ulike tidsperioder. Forholdet skyldes at deler av anlegget er fornyet, mens øvrige vann- og avløpsinstallasjoner er av eldre opprinnelse. Det registreres eldre vannrør som er ført skjult i veggkonstruksjoner. Forholdet skyldes at deler av vanninstallasjonene er utført som skjulte rørføringer av eldre dato.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes. Eldre vann- og avløpsrør samt sluk har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle lekkasjer fra eldre installasjoner kan utvikle seg skjult og først oppdages etter at det har oppstått fuktpåvirkning eller skade på tilstøtende konstruksjoner. Eldre vannrør som ligger skjult i veggkonstruksjoner har økt risiko for lekkasjer etter hvert som de eldes. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og bli oppdaget først etter at det har oppstått fuktpåvirkning eller skade på omkringliggende konstruksjoner. Utbedring av lekkasjer vil ofte kreve åpning av konstruksjonen og kan medføre destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsanlegget. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av eldre rør og sluk påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjonene for tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av de skjulte vannrørene påregnes, og dette vil normalt være naturlig å gjennomføre i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen er av varierende alder, med hovedvekt på eldre røranlegg. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men det er viktig å være oppmerksom på at eldre installasjoner generelt har høyere risiko for slitasje og lekkasjer. Dette kan medføre behov for oppfølging og vedlikehold over tid. Oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 1

12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2010
- Antall liter: 200
- Plassering: Bad i kjeller
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen fra Oso, med en kapasitet på 200 liter, er plassert i badet i kjelleren og ble installert i 2010. Berederen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Ingen avvik ble funnet, og installasjonen vurderes som i god stand. Som med alle tekniske installasjoner, må det påregnes løpende vedlikehold og fremtidig utskifting over tid.

TG 2

12.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: toshiba
- Årstall: ukjent
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Foreligger ikke
- Siste service: 2024

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller vedlikehold av Toshiba-varmepumpen, og manglende dokumentasjon medfører manglende mulighet for verifisering av alder, utførelse og vedlikehold og gir en usikker tilstand. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, og dersom dette ikke lar seg gjøre bør varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson; videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Varmepumpe uten dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av varmepumpen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på installasjon, utførelse, alder eller utført vedlikehold ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at varmepumpens alder, utførelse og vedlikeholdshistorikk ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om installasjonen er utført i henhold til krav og produsentens monteringsanvisninger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på installasjon og utført vedlikehold dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av anleggets utførelse eller tilstand, bør varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson. Relevant dokumentasjon bør oppbevares som grunnlag for fremtidig drift, vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Oppsummering av bygningsdel

Varmepumpen er av typen Toshiba, men installasjonsdatoen er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller vedlikehold, noe som medfører usikkerhet rundt anleggets alder og tilstand. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere om installasjonen er utført korrekt, og skjulte feil eller svakheter kan ikke utelukkes. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon hvis mulig, eller få varmepumpen kontrollert av en kvalifisert fagperson for å sikre riktig drift og vedlikehold i fremtiden.

TG 2 13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert begrenset ventilasjon i boligen, til tross for lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Redusert ventilering og økt fuktbelastning er registrert, og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon (ikke tilstrekkelig ventilert med f.eks. tilluft/veggventil)

Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en ventilasjonsløsning med lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ventilasjonsløsningen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, men det er registrert begrenset ventilasjon som kan føre til redusert luftkvalitet og økt fuktighet. Dette kan medføre behov for oppgradering for å sikre bedre luftutskifting og inneklima. Eldre ventilasjonsløsninger har ofte andre løsninger for luftutskifting enn moderne installasjoner.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1960
- Anleggstype: Åpent anlegg og Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang
- Antall sikringer: 12

Ikke besvart

- Det elektriske anlegget ble installert: 1960
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

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

Elektriske merknader

- Det registreres synlige løse kabler i boligen. Løse kabler kan være utsatt for skade og medføre redusert sikkerhet og brukskvalitet.
- Lose kabler

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har synlige løse kabler i boligen, noe som kan påvirke sikkerheten og brukskvaliteten. Anleggets alder er ukjent, og det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Det anbefales å følge opp de løse kablene som en del av normalt vedlikehold. Videre dokumentasjon eller kontroll kan være nødvendig ved fremtidige oppgraderinger.

EKSTRA BOENHET

Hybel kjeller

Bygningsdelene og de tekniske installasjonene under er vurdert for denne ekstra boenheten / utleiedelen og har egne tilstandsgrader, atskilt fra hovedboligen.

TG 1

1. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue; Entre
- Type konstruksjon: Betong

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Måleresultatene for etasjeskilleren er innenfor gjeldende toleransekrav, med kort avvik på ca. 5 mm og langt avvik på ca. 10 mm målt i stue; mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt. Det er ikke behov for tiltak, og gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Stue

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å være i god stand med tilstandsgrad TG1. Målinger viser at gulvene har mindre ujevnheter som er innenfor akseptable grenser, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Gulvene fremstår normale ut fra alder og konstruksjonstype, og det ble ikke registrert unormale bevegelser, knirk eller svikt. Mindre variasjoner i planhet kan forekomme, men disse påvirker ikke den normale bruken av rommene. Ingen tiltak anses nødvendige.

2.1 BAD

TG 2

2.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Malt trepanel
- Himling: Malt trepanel tak
- Ventilasjon: Ingen ventilasjon
- Oppvarming: Ingen oppvarming
- Årstall: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Uegnet materiale på våtrom er registrert, og dette vurderes å gi økt fuktbelastning og en usikker tilstand i den underliggende konstruksjonen. Manglende ventilasjon er registrert, noe som anses å medføre redusert ventilering; tiltak bør vurderes, videre oppfølging anbefales og behov for videre undersøkelser foreligger.

1. Avvik/Årsak: Trepanel, uegnet materiale på våtrom

Bad

Det registreres trepanel på vegger i våtrom. Forholdet skyldes at våtrommet er oppført med en eldre veggløsning hvor trepanel er benyttet som overflate.

Risiko/Konsekvens

Trepanel er mer følsomt for fuktpåvirkning enn moderne våtromsoverflater. Tilstanden på eventuell tetting mot tilstøtende konstruksjoner og gjennomføringer kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Over tid kan fuktbelastning føre til oppfukting av treverket og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør veggene oppgraderes med en løsning som tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger for fuktsikre våtrom.

2. Avvik/Årsak: Manglende ventilasjon

Bad

Det registreres at våtrommet mangler ventilasjon. Forholdet skyldes at det ikke er etablert en løsning for tilfredsstillende luftutskifting fra våtrommet.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet for å sikre nødvendig luftutskifting og redusere risikoen for fuktproblemer og skadeutvikling.

TG 3 2.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 Oppsummering avvik

Det er målt motfall på deler av gulvet, manglende fall 1:100 mot sluk, høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør under 25 mm og manglende synlig membranoppkant ved rør. De registrerte avvikene er forbundet med redusert avrenning og økt fuktbelastning, og tilstanden vurderes å gi redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Utbedring anbefales, og videre oppfølging samt videre undersøkelser anbefales.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Bad

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader og skader på konstruksjon utenfor våtrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 150 000 kr

2. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 på hele gulvet

Bad

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

3. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Bad

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

4. Avvik/Årsak: Manglende synlig membranoppkant ved rør (opp fra gulv)

Bad

Det kan ikke påvises synlig membranoppkant ved rørgjennomføringer i gulvet. Forholdet skyldes at membranoppkanten ikke er synlig eller tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Når membranoppkanten ikke kan påvises, kan utførelsen rundt rørgjennomføringene ikke verifiseres. Dersom tettingen ikke er tilfredsstillende utført, kan vann ved lekkasje eller vannsøl trenge inn i konstruksjonen og over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere utførelsen rundt rørgjennomføringene nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det avdekkes mangelfull tetting eller utførelse, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.

TG 2

2.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Ukjent
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Alder og dokumentasjon for tettesjiktet er ukjent, noe som medfører manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand med begrenset gjenværende brukstid. Hulltaking i membran/tettesjikt er utført og fuktmåling i bod i vaskerom er registrert til 8,9 %; videre undersøkelser, oppfølging og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Tettesjiktets alder er ukjent

Bad

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets alder. Forholdet skyldes at alder eller tidspunkt for etablering av tettesjiktet ikke kunne dokumenteres på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon på alder medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende bruks- og levetid. Eldre tettesjikt har generelt økt risiko for naturlig aldring, slitasje og redusert funksjon over tid. Eventuelle svekkelser i tettesjiktet kan være skjulte og vil ikke nødvendigvis være synlige før det oppstår fuktpåvirkning eller skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Dersom dokumentasjon på alder ikke kan fremskaffes, må fremtidig oppgradering eller utskifting av tettesjiktet påregnes basert på tilstand, alder og eventuelle registrerte avvik.

2. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Bad

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Annen målemetode
Plassering: Det er målt i bunnsvill fra bod i vaskerom. Øvrige veggenes av betong

Fuktmålinger

1. Bod i vaskerom: **8.9**%

TG 2

2.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Sanitær: Vannrør og avløp
- Overflater: Fliser på gulv og vegger

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Sanitærutstyret (dusjkabinett, servantinnredning og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin) er registrert som eldre med redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Tiltak bør vurderes, og videre oppfølging anbefales på bakgrunn av usikker fremtidig funksjon og mulighet for drypplekkasjer.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Bad

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med malt trepanel på vegger og tak, samt fliser på gulvet. Det er registrert flere alvorlige avvik, inkludert uegnet materiale på våtrom, manglende ventilasjon, og feil fall på gulvet. Dokumentasjon på tettesjikt og renoveringsår mangler, noe som øker usikkerheten rundt våtrommets tilstand. Eldre sanitærutstyr og manglende oppvarming indikerer behov for omfattende vedlikehold og oppgradering.

TG 2

3. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Malt trepanel; tak: MDF-plater tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Kjøkkeninnredningen er vurdert som moden for utskiftning og fremstår med økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon som følge av alder og normal slitasje. Begrenset gjenværende brukstid vurderes å foreligge, og videre oppfølging anbefales for planlegging av nødvendige tiltak.

1. Avvik/Årsak: Kjøkkeninnredning moden for utskiftning

Kjøkken

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidig oppgradering eller utskifting av innredningen planlegges.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er av eldre dato og består av malte veggflater, MDF-plater i taket, laminatgulv og kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer. Vegger, himling og gulv fremstår generelt normalt vedlikeholdt ut fra alder. Kjøkkeninnredningen er moden for utskiftning, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjonalitet over tid. Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter for å forbedre brukskvaliteten. Eldre vinduer kan også kreve oppmerksomhet i fremtiden.

4. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Åpent anlegg og Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang
- Antall sikringer: 6

Ikke besvart

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har ukjent alder, men de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon kan medføre behov for nærmere kontroll eller oppfølging ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan være utført etter andre krav enn dagens standard, noe som kan innebære et høyere vedlikeholdsbehov.

EKSTRA BOENHET

Leilighet H0201

Bygningsdelene og de tekniske installasjonene under er vurdert for denne ekstra boenheten / utleiedelen og har egne tilstandsgrader, atskilt fra hovedboligen.

TG 1

1. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Gang
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Planheten i etasjeskilleren er målt, og måleresultatene er funnet å ligge innenfor gjeldende toleransekrav (kort 3 mm, lang 5 mm). Mindre ujevnheter må påregnes og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper; tiltak er ikke ansett som nødvendig.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Gang

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å ha normale forhold. Målinger viser at gulvene har mindre ujevnheter, men disse ligger innenfor akseptable grenser og påvirker ikke bruken av rommene. Det ble ikke registrert vesentlige avvik, knirk eller svikt på befaringsdagen. Mindre variasjoner i planhet kan forventes som følge av normal bruk og alder. Ingen tiltak anses nødvendige.

2.1 BAD

TG 2

2.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Malt trepanel
- Himling: Malt trepanel tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg), Spalte ved dør
- Oppvarming: Panelovner
- Årstall: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert uegnet materiale i våtrom som medfører økt fuktbelastning og usikker tilstand for tetting mot tilstøtende konstruksjoner, og manglende mulighet for verifisering av tetting er påpekt. Redusert avtrekksfunksjon og plassering av dør/vindu i våtsone er registrert, noe som medfører redusert ventilering, redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Trepanel, uegnet materiale på våtrom

Bad

Det registreres trepanel på vegger i våtrom. Forholdet skyldes at våtrommet er oppført med en eldre veggløsning hvor trepanel er benyttet som overflate.

Risiko/Konsekvens

Trepanel er mer følsomt for fuktpåvirkning enn moderne våtromsoverflater. Tilstanden på eventuell tetting mot tilstøtende konstruksjoner og gjennomføringer kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Over tid kan fuktbelastning føre til oppfukting av treverket og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør veggene oppgraderes med en løsning som tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger for fuktsikre våtrom.

2. Avvik/Årsak: Mekanisk avtrekk med redusert funksjon

Bad

Det registreres at det mekaniske avtrekket har redusert funksjon. Forholdet skyldes trolig redusert kapasitet, manglende vedlikehold, tilsmussing eller feil ved avtrekksløsningen.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere det mekaniske avtrekket og utføre nødvendig rengjøring, service eller utskifting for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og funksjon.

3. Avvik/Årsak: Avvik ved plassering av dør og vindu i våtsone

Bad

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet. Det registreres at dør og/eller karm er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at dør og karm er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning. Dør og karm i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn bygningsdeler utenfor våtsonen. Over tid kan dette føre til oppfukting, oppsvelling, slitasje i overflatebehandlingen og redusert levetid. Ved mangelfullt vedlikehold eller svekket tetting kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm, vindu og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone

TG 2

2.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert manglende fall 1:100 på hele gulvet mot sluk. Redusert avrenning til sluket og økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner vurderes, og utbedring anbefales; videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 på hele gulvet

Bad

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 2

2.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Alderen på tettesjiktet er ukjent, og en usikker tilstand med begrenset gjenværende brukstid er registrert; behov for videre undersøkelser er påpekt. Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og manglende mulighet for verifisering av slukets utførelse og funksjon er registrert. Det er registrert løs innfesting av gulvmontert toalett, og behov for oppfølging samt økt vedlikeholdsbehov anbefales.

1. Avvik/Årsak: Tettesjiktets alder er ukjent

Bad

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets alder. Forholdet skyldes at alder eller tidspunkt for etablering av tettesjiktet ikke kunne dokumenteres på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon på alder medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende bruks- og levetid. Eldre tettesjikt har generelt økt risiko for naturlig aldring, slitasje og redusert funksjon over tid. Eventuelle svekkelser i tettesjiktet kan være skjulte og vil ikke nødvendigvis være synlige før det oppstår fuktpåvirkning eller skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Dersom dokumentasjon på alder ikke kan fremskaffes, må fremtidig oppgradering eller utskifting av tettesjiktet påregnes basert på tilstand, alder og eventuelle registrerte avvik.

2. Avvik/Årsak: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Bad

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at sluket var tildekket eller utilgjengelig, slik at utførelse, tilstand og tilkobling til tettesjiktet ikke kunne kontrolleres ved visuell befaring.

Risiko/Konsekvens

Når sluket ikke kan inspiseres, kan utførelse, tilstand, tilkoblinger og funksjon ikke verifiseres. Eventuelle skader, slitasje, korrosjon, tilstoppinger eller utførelsesmessige avvik kan derfor ikke utelukkes. Da sluket er en sentral del av våtrommets avvannings- og fuktsikringssystem, medfører manglende inspeksjon økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til sluket slik at utførelse, tilstand, tilkobling til tettesjiktet og funksjon kan kontrolleres. Samtidig vil tilfredsstillende tilkomst legge til rette for regelmessig rengjøring, vedlikehold og fremtidige inspeksjoner.

3. Avvik/Årsak: Innfesting av gulvmontert toalett

Bad

Innfesting av gulvmontert toalett kan ha perforert membran. Ved en eventuell vannlekkasje kan lekkasjevann føre til skader på konstruksjon utenfor våtrom

Risiko/Konsekvens

Løs innfesting kan føre til at toalettet løsner ved bruk og innebærer økt risiko for lekkasje og mekaniske skader på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging.

Anbefalte tiltak

Toalettet bør etterstrammes eller innfesting utbedres av rørlegger. Ved demontering bør tilstøtende tettesjikt og tilkoblinger kontrolleres og utbedres ved behov.

4. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Skap i gang mot bad: **0**%

TG 1

2.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Speilskap, Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Speilskap
- Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet er vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av flere avvik. Trepanel er brukt på vegger og himling, noe som er uegnet for våtrom på grunn av fuktfølsomhet. Det mekaniske avtrekket fungerer dårlig, og det er manglende fall på gulvet, noe som kan føre til fuktproblemer. Sluket kunne ikke inspiseres, og tettesjiktets alder er ukjent, noe som gir usikkerhet om levetid og funksjon. Det er også avvik ved plassering av dør og vindu i våtsone, samt løs innfesting av toalettet, som krever oppfølging og vedlikehold.

TG 2

3. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat, Stålplate med kum
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Kjøkkeninnredningen er registrert som eldre med slitasje, noe som medfører redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Svelleskader i skap/skrog er påvist, fuktpåvirkning bør avklares, og utbedring samt videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Avvik ved kjøkkeninnredning

Kjøkken

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid. Det registreres svelleskader i deler av kjøkkeninnredningen. Forholdet skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning, vannsøl eller lekkasje som har ført til oppfukting og oppsvelling av materialene.

Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskomfort og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler. Svelleskader kan redusere kjøkkeninnredningens styrke, funksjon og levetid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid føre til ytterligere oppsvelling, materialnedbrytning og skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon må fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen påregnes.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er av eldre dato og består av tapetserte vegger, slettmalt tak, laminatgulv og kjøkkeninnredning med overskap, underskap og høyskap. Vegger, himling og gulv fremstår generelt normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er registrert slitasje og svelleskader på kjøkkeninnredningen, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert brukskomfort. Over tid kan det være behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

TG 2 4.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Kobber; Plast

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Anlegget vurderes å være av eldre opprinnelse, og det ble ikke registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen. Eldre anlegg medfører økt vedlikeholdsbehov, begrenset gjenværende brukstid og manglende mulighet for verifisering av skjulte svakheter ved visuell befaring, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene er av eldre dato, med rør av kobber og plast. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, og installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Eldre røranlegg har imidlertid generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer, noe som kan medføre behov for oppfølging og vedlikehold over tid. Oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige problemer.

TG 2 4.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 1998
- Plassering: Kjøkkenbenk
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Varmtvannsberederen (HØIAX) er installert i 1998 og er vurdert som eldre, med usikker fremtidig funksjon og begrenset gjenværende brukstid. Det er registrert manglende lekkasjesikring for berederen plassert i kjøkkenbenk, og vann kan bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner med økt fuktbelastning som mulig følge; utbedring og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Eldre varmtvannsbereder med usikker fremtidig funksjon(over 20 år)

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

2. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen fra Høiax er plassert under kjøkkenbenken og ble installert i 1998. Berederen er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for korrosjon og lekkasjer, samt begrenset gjenværende brukstid sammenlignet med nyere modeller. Det er registrert manglende lekkasjesikring, noe som kan føre til vannskader ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å vurdere utskifting av berederen og oppgradering av lekkasjesikringen for å redusere risikoen for fremtidige problemer.

TG 2 5. VENTILASJON

Nøkkelfakta

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ventilasjonen er basert på lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er registrert manglende tilluft til oppholdsrom, og forholdet medfører redusert ventilering og økt fuktbelastning; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft (oppholdsrom)

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til rommet. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig tilførsel av friskluft gjennom ventiler eller andre tilluftsløsninger.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull tilluft kan føre til redusert luftgjennomstrømning og svekket ventilasjonseffekt. Over tid kan dette medføre dårligere inneklima, høyere luftfuktighet og økt risiko for kondens, fuktpåvirkning og biologisk vekst i utsatte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre tilluftsløsningen, eksempelvis ved montering eller oppgradering av tilluftsventiler. Dette vil bidra til bedre luftgjennomstrømning, mer effektiv ventilasjon og et forbedret inneklima.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en ventilasjonsløsning med lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ventiler og tilgjengelige komponenter fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er registrert manglende tilluft i enkelte oppholdsrom, noe som kan føre til redusert luftgjennomstrømning sammenlignet med moderne løsninger. Dette kan medføre behov for nærmere vurdering eller oppgradering for å sikre bedre ventilasjon.

6. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Åpent anlegg og Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Trappegang
- Antall sikringer: 8

Hvordan kontrollen er utført

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

Elektriske merknader

- Det registreres at sikringsskapet mangler kursfortegnelse. Manglende kursfortegnelse gjør det vanskelig å identifisere hvilke kurser som betjener de ulike delene av boligen.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget fremstår generelt normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er registrert at sikringsskapet mangler kursfortegnelse, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke kurser som betjener de ulike delene av boligen. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen for bedre oversikt og enklere oppfølging av anlegget. Anleggets alder er ukjent, og videre dokumentasjon eller kontroll kan være aktuelt ved fremtidige oppgraderinger.

Total: 20 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert at grunnmuren er oppført etter eldre byggemetode, og det påpekes at eldre grunnmurskonstruksjoner ofte har enklere fuktsikring som kan medføre økt fuktbelastning og økt vedlikeholdsbehov. Riss og sprekker er registrert i grunnmuren og kan bidra til økt vanninntrengning; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales. Dreneringen vurderes å ha forbigått forventet bruks- og levetid med nedsatt funksjon, og usikker fremtidig funksjon samt begrenset gjenværende brukstid er vurdert; videre oppfølging anbefales.

3 Yttervegger

Yttervegger er vurdert til TG2 på grunn av begynnende råteskader i enkelte kledningsbord, tørkesprekker og nedbrutt overflatebehandling som medfører fuktpåvirkning og økt vedlikeholdsbehov. Det kan ikke konstateres tilstrekkelig lufting bak eternitt fasadeplater uten demontering, og manglende mulighet for verifisering medfører at tilstanden bak kledningen er usikker. Risiko for skjulte forhold bak asbestholdige eternittplater foreligger, og behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

4 Vinduer og ytterdører

Vinduene vurderes som modne for utskiftning, og dette medfører økt vedlikeholdsbehov, redusert funksjon og redusert tetthet. Ytterdører er registrert å ha bruks- og levetid forbigått, med begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Råteskader i karm eller ramme er påvist, og det anbefales oppfølging; tiltak bør vurderes.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det vurderes at yttertaket har begrenset gjenværende brukstid som følge av eldre takkomponenter, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og økt fuktbelastning. Økt vedlikeholdsbehov må påregnes, og videre undersøkelser samt videre oppfølging anbefales; utbedring anbefales ved påvist behov.

6 Loft / takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper med lavere isolasjonsevne, redusert tetthet og enklere ventilasjonsløsninger, noe som er medvirkende til økt varmetap, redusert ventilering og økt fuktbelastning med kondensdannelse og fuktpåvirkning.
Det er registrert manglende dokumentasjon på utførte endringer, og dette medfører usikker tilstand vedrørende lovlighet og funksjon; videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

7 Balkonger, verandaer og terrasser

Manglende fall på terrassegulv, ufaglært montering av membran på takterrasse og utett membran er registrert. Redusert avrenning, redusert tetthet og økt fuktbelastning vurderes å foreligge, tilstanden anses som usikker og videre undersøkelser og utbedring anbefales.

9.1. Bad

9.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Misfargede fuger er registrert, og indikasjon på fuktpåvirkning og økt fuktbelastning foreligger, noe som innebærer økt vedlikeholdsbehov.
Vindusplassering i våtsone er registrert, og økt fuktbelastning samt mulighet for redusert tetthet på vindusdetaljer er vurdert; behov for oppfølging og utbedring anbefales.

9.1.2 Gulv (TG2)
Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør og manglende fall 1:100 over hele gulvet; redusert avrenning og økt fuktbelastning vurderes. Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og manglende mulighet for verifisering av slukets tilstand og tilkobling til tettesjiktet anses å gi en usikker tilstand. Slitte og sprukne fuger er registrert, og redusert tetthet samt økt vedlikeholdsbehov vurderes; utbedring og videre undersøkelser anbefales.

9.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Det er registrert at tettesjikt og smøremembraner har gradvis redusert elastisitet og motstand som følge av alder, noe som gir redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Renoveringsår er oppgitt til 1993 og dokumentasjon er ikke fremlagt, noe som medfører manglende mulighet for verifisering og usikker tilstand; hulltaking i membran/tettesjikt er utført, og videre undersøkelser samt utbedring anbefales.

9.1.4 Sanitær og rør (TG2)
Det er registrert svelleskader i sanitærinnredning som kan redusere innredningens funksjon og begrense gjenværende brukstid. Eldre sanitærutstyr er vurdert å ha økt risiko for slitasje og lekkasjer, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon. Dersom fuktpåvirkningen er pågående kan oppsvelling fortsette, og utbedring anbefales.

9.2. Vaskerom

9.2.1 Vegger og himlinger (TG2)
Manglende tilluft er registrert i vaskerommet, og redusert ventilering samt redusert uttørking av rommet er beskrevet som følge. Fuktpåvirkning og økt fuktbelastning er angitt som konsekvenser, og behov for oppfølging og utbedring anbefales.

9.2.2 Gulv (TG2)
Manglende fall 1:100 på hele gulvet mot sluket er registrert, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på gulvoverflaten ved søl eller normal bruk. Manglende synlig membranoppkant ved rør er også registrert, noe som gir manglende mulighet for verifisering av tetting, usikker tilstand med hensyn til redusert tetthet og behov for oppfølging; utbedring anbefales.

9.2.4 Sanitær og rør (TG2)
Eldre sanitærutstyr i vaskerommet (gulvstående toalett, servantinnredning, speilskap og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin) er registrert og vurderes å ha redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.
Det er vurdert at utstyret over tid kan gi drypplekkasjer og hyppigere behov for utskifting, og tiltak bør vurderes; videre oppfølging anbefales.

10 Kjøkken

Kjøkkeninnredning er vurdert å være moden for utskiftning, og begrenset gjenværende brukstid samt økt vedlikeholdsbehov er påpekt. Ventilator og filter er vurdert å ha behov for rens/vedlikehold, noe som gir redusert ventilering, og tiltak for rensing/vedlikehold bør vurderes.

11 Rom under terreng

Fuktskjolder og forhøyede fuktmålinger er registrert i rom under terreng, og råte er påvist i himling, noe som indikerer fuktpåvirkning. Ventilasjonen vurderes som begrenset og redusert ventilering er registrert, noe som medfører økt fuktbelastning; behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales, og utbedring bør vurderes.

12.1 VVS-installasjoner

Det er registrert varierende alder på vann- og avløpsrør, hvor deler av anlegget er utført i kobber, og det ble ikke observert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen. Eldre røranlegg kan gi korrosjon, slitasje og skjulte lekkasjer, og dette medfører usikker tilstand og økt vedlikeholdsbehov; videre oppfølging og ytterligere undersøkelser og utbedringer anbefales.

12.3 Varmepumpe

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller vedlikehold av Toshiba-varmepumpen, og manglende dokumentasjon medfører manglende mulighet for verifisering av alder, utførelse og vedlikehold og gir en usikker tilstand. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, og dersom dette ikke lar seg gjøre bør varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson; videre oppfølging anbefales.

13 Ventilasjon

Det er registrert begrenset ventilasjon i boligen, til tross for lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Redusert ventilering og økt fuktbelastning er registrert, og utbedring anbefales.

2.1. Bad

2.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Uegnet materiale på våtrom er registrert, og dette vurderes å gi økt fuktbelastning og en usikker tilstand i den underliggende konstruksjonen. Manglende ventilasjon er registrert, noe som anses å medføre redusert ventilering; tiltak bør vurderes, videre oppfølging anbefales og behov for videre undersøkelser foreligger.

2.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Alder og dokumentasjon for tettesjiktet er ukjent, noe som medfører manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand med begrenset gjenværende brukstid. Hulltaking i membran/tettesjikt er utført og fuktmåling i bod i vaskerom er registrert til 8,9 %; videre undersøkelser, oppfølging og utbedring bør vurderes.

2.1.4 Sanitær og rør (TG2)
Sanitærutstyret (dusjkabinett, servantinnredning og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin) er registrert som eldre med redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Tiltak bør vurderes, og videre oppfølging anbefales på bakgrunn av usikker fremtidig funksjon og mulighet for drypplekkasjer.

3 Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er vurdert som moden for utskiftning og fremstår med økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon som følge av alder og normal slitasje. Begrenset gjenværende brukstid vurderes å foreligge, og videre oppfølging anbefales for planlegging av nødvendige tiltak.

2.1. Bad

2.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Det er registrert uegnet materiale i våtrom som medfører økt fuktbelastning og usikker tilstand for tetting mot tilstøtende konstruksjoner, og manglende mulighet for verifisering av tetting er påpekt. Redusert avtrekksfunksjon og plassering av dør/vindu i våtsone er registrert, noe som medfører redusert ventilering, redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov; behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

2.1.2 Gulv (TG2)
Det er registrert manglende fall 1:100 på hele gulvet mot sluk. Redusert avrenning til sluket og økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner vurderes, og utbedring anbefales; videre oppfølging anbefales.

2.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Alderen på tettesjiktet er ukjent, og en usikker tilstand med begrenset gjenværende brukstid er registrert; behov for videre undersøkelser er påpekt. Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og manglende mulighet for verifisering av slukets utførelse og funksjon er registrert. Det er registrert løs innfesting av gulvmontert toalett, og behov for oppfølging samt økt vedlikeholdsbehov anbefales.

3 Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er registrert som eldre med slitasje, noe som medfører redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Svelleskader i skap/skrog er påvist, fuktpåvirkning bør avklares, og utbedring samt videre oppfølging anbefales.

4.1 VVS-installasjoner

Anlegget vurderes å være av eldre opprinnelse, og det ble ikke registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen. Eldre anlegg medfører økt vedlikeholdsbehov, begrenset gjenværende brukstid og manglende mulighet for verifisering av skjulte svakheter ved visuell befaring, og videre oppfølging anbefales.

4.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen (HØIAX) er installert i 1998 og er vurdert som eldre, med usikker fremtidig funksjon og begrenset gjenværende brukstid. Det er registrert manglende lekkasjesikring for berederen plassert i kjøkkenbenk, og vann kan bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner med økt fuktbelastning som mulig følge; utbedring og videre oppfølging anbefales.

5 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er registrert manglende tilluft til oppholdsrom, og forholdet medfører redusert ventilering og økt fuktbelastning; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Terrengforhold

Det er registrert terrengfall mot grunnmur. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot konstruksjonen, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem og redusert avrenning. Utbedring anbefales.

9.2. Vaskerom

9.2.3 Membran og tettesjikt (TG3)
Synlige utettheter ved sluk er registrert og vurderes å medføre redusert tetthet og økt fuktbelastning; utbedring anbefales. Bruks- og levetid for tapet på vegger er forbigått, noe som gir redusert funksjon og redusert motstand mot fuktpåvirkning ved direkte vannbelastning; tiltak bør vurderes og videre oppfølging anbefales.

2.1. Bad

2.1.2 Gulv (TG3)
Det er målt motfall på deler av gulvet, manglende fall 1:100 mot sluk, høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør under 25 mm og manglende synlig membranoppkant ved rør.
De registrerte avvikene er forbundet med redusert avrenning og økt fuktbelastning, og tilstanden vurderes å gi redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.
Utbedring anbefales, og videre oppfølging samt videre undersøkelser anbefales.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Med bakgrunn som både tømrer og prosjektleder i byggebransjen har jeg bred erfaring og god faglig styrke. Jeg er opptatt av grundige og pålitelige taksttjenester med vekt på kvalitet, åpenhet og trygghet for kundene.

For meg er det viktig å bruke min fagkunnskap til å skape forutsigbarhet i viktige beslutninger, og jeg finner stor motivasjon i å bidra til at kundene føler seg ivaretatt gjennom hele prosessen.

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Svennebrev tømrerfaget, Byggmester, Sertifisert takstmann

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen

94211158 | kjetil@bolavi.no

05/08/2026

befar.io BMTF FAGMANN GARANTI



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Runa Elin Haugen

Boligen

Låbyveien 14
1781 Halden

3101-61/468/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggskommentar

Eiendommen er mitt barndomshjem. Det er nær inntil 50 år siden jeg bodde i huset. Dermed har jeg svært begrenset innsikt og kunnskap knyttet til detaljert tilstand på eiendommen.
Jeg er kjent med at det er behov for drenering rundt huset, hvilket også fremgår av tilstandsrapporten. Ut over dette har jeg ingen inngående eller detaljert kunnskap om feil og/eller detaljert historikk knyttet til utført arbeid, vedlikehold, reparasjoner o.l. Jeg forutsetter dermed at alle negative forhold om eiendommen er redegjort for i tilstandsrapporrten.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 468	**Kommune:**	3101	Halden
Adresse:				
Veiadresse:	Låbyveien 14, gatenr 4560 1781 Halden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	103 3	Låby Låby
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2020701 1	Halden Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Låbyveien 1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.02.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 070,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/61/468	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/468	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	27.10.2004	Avgiver	0101/61/469	-61,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/61/468	61,5
Nymatrikulering	Forretning:	09.02.1961	Mottaker	3101/61/468	1 003,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Låbyveien 14	H0101	Bolig					
Låbyveien 14	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	145043662			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						
H02	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

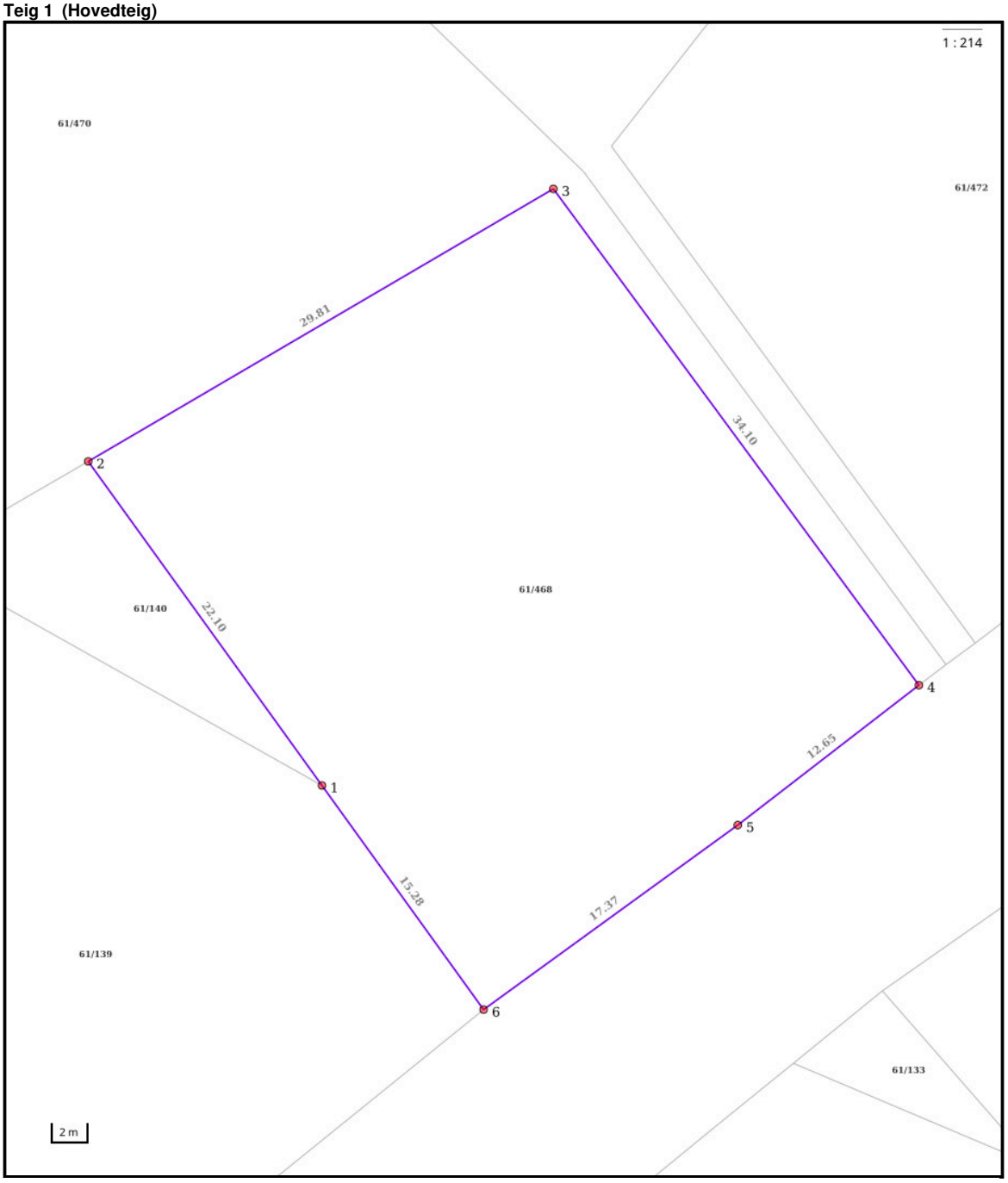
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 070,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 603,81	635 280,20	22,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 620,50	635 265,72	29,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 637,83	635 289,98	34,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 612,30	635 312,58	12,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 603,70	635 303,30	17,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	1 105,01	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 592,27	635 290,22	15,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Halden kommune
Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 23.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	468	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	237859337	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145043662	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Låbyveien 14, 1781 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
2 etasje	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.01.2025	Tilsyn	06.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237859337

BruksenhetId	237859336	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145043662	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus Tatt i bruk **Bruksenhetsadresse** Låbyveien 14, 1781 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Kombinert ildsted	Nob AS	Nobas 385 Kombi
1/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 602 Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.01.2025	Tilsyn	06.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237859336

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	468	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Låbyveien 14, 1781 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	468	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Låbyveien 14, 1781 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt-bolig	4 452,00 kr
Vanngebyr fl.fam.	4 668,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	2 898,00 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	6 995,68 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
Avfallsgebyr grunndel	4 209,84 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 140,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	3 150,00 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	7 604,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	2 450,00 kr
Vanngebyr fl.fam.	4 294,56 kr
Årsgebyr fastledd avløp	2 254,00 kr
Sum	**46 396,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,16 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	2	541.00	1/1	0 %	1 082,00 kr	541,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	2	1964.69	1/1	0 %	3 929,38 kr	1 964,70 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	2	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	2 615,00 kr
Vanngebyr fl.fam.	15%	320	24.81	1/1	0 %	7 937,76 kr	3 968,88 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	15%	320	39.50	1/1	0 %	12 640,80 kr	6 320,40 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	2	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	2 615,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1501827	3.00	1/1	0 %	4 505,00 kr	2 252,50 kr
					Sum	**42 835,23 kr**	**21 417,64 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	468	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Låbyveien 14, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 070 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-538
Navn	Låby

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/328/Bestemmelser.pdf

V E D T E K T E R

Regulering av Låbyområdet, Halden og Berg.

I medhold av § 27, jfr. § 30 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Halden Kommunestyre i møte den 16. desember 1958 om regulering av Låbyområdet, Halden og Berg på vilkår som nevnt i brev av 16. juni 1959 fra Vegdirektoratet til Samferdselsdepartementet.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

---ooo---ooo---ooo---ooo---

Rettet, i henhold til vedtak av Halden Bygningsråd i møte den 24. september 1959, overenstemmende med de endringer som bestemt av departementet.

Videre har Bygningsrådet godkjent, med hjemmel i vedtektenes pkt. 26, Bygningssjefens forslag til numerering av parsellene.

---ooo---ooo---ooo---ooo---

Vedtektene lyder:

Mindre hus.

1. Våningshus i en eller halvannen etasje kan oppføres på følgende parseller:
   28, 29, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, og 50 av mtr. nr. 926.
   1, 3, 5, 8b, 32, 34, 35, 37, 38, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 89, 90, 95, 96, 110, 111, 113, 119, 120, 121, 130, 141, 142, 143 og 144 av mtr. nr. 999.
   99 av mtr. nr. 1000.
   1, 4, 5 og 6 av mtr. nr. 1031.

2. Rekkehus, kjedehus eller andre flermannsboliger ikke over 2 fulle etasjer, kan oppføres på følgende parseller:
   33 av mtr. nr. 926,
   1 og 3 av mtr. nr. 976.
   36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 85, 86 av mtr, nr, 998.

2. Rekkehus, kjedehus m.v. fortsetter:

   2, 4, 7, 12, 30, 41, 98, 99, 100,,102, 114, 118, 132, 151, 154 og 161 av mtr. nr. 999.

   2 av mtr. nr. 1031.

3. Våningshus med opptil 2 leiligheter og ikke over 2 fulle etasjer kan oppføres på følgende parseller:

   10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, og 49 av mtr, nr, 926.

   2, 4, 5, og 6 av mtr. 976.

   34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 55, 56, 57, og 84 av mtr. nr. 998.

   6, 8a, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 39, 40, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 97, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 115, 116, 117, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 133, 134, 135, 136, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 159, 160, av mtr. nr. 999.

   98 og 102 av mtr. nr. 1000.

   3 av mtr, nr. 1031.

4. Bebyggelsens plasering i forhold til de regulerte veier og grenser er angitt på planen.
5. Takform og takvinkel skal i alminnelighet holdes ens for samme bygningsart innenfor hver bygningsgruppe.
6. Garasjer skal, hvor de ikke olasseres i underetasje, (kjeller) anordnes arkitektonisk i samklang med hovedhuset. Størrelse skal ikke være over 35 m2. Plan for garasjer innleveres sammen med byggeanmeldelse for hovedhuset.
7. Tørkeplasser skal legges i det fri på en slik måte at de ikke virker generende for naboer. Det samme gjelder plassering av utvendige søppelkasser.
8. Gjerde mot regulert vei og mot lekeplasser og offentlig adgang til samme, oppsettes som et 80 cm. høyt flettverksgjerde etter tillatelse av bygningsrådet.

9. Farger på hus og garasjer skal vurderes også i forhold til omliggende bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

Blokkbebyggelse :

10. Boligblokker kan oppføres på parsellene nr. 32, 33 og 83 av mtr. nr. 998.
137, 138, 139 og 140 av mtr. nr. 999.
Plasering og dimensjonering er antydningsvis tegnet på planen, men den endelige plassering skal godkjennes av bygningsrådet når bygging er aktuelt.
11. Forretning kan innredes i bygning på følgende parseller: nr. 32 av mtr. nr. 998, og 140 av mtr. nr. 999.
12. Takform og takvinkel for blokkene vurderes i forbinnelse med anmeldelsen.
13. Garasjer skal planlegges sammen med den øvrige bebyggelse, arkitektonisk i forhold til denne.
14. Tørkestativer kan anbringes i det fri på en slik måte at det ikke virker generende for naboer.
15. Fellesantenne skal oppsettes for hver boligblokk.
16. Søppelnedkast anordnes i hver blokk, utvendige søppelkasser tillates ikke.
I forbinnelse med forretninger må avfallsproblemet løses på spesiell måte og godkjennes av bygningsrådet.
17. Takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenne og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten skal innsendes til bygningsvesenet sammen med øvrige anmeldelsestegninger.
18. Materialbehandling og husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.
19. Gjerder mellem blokkparseller skal (hvor det ansees for nødvendig) være lave plengjerder. Mot offentlig vei, eller offentlig lekeplass, eller offentlig adgang til sådan kan anbringes lave hegn av levende vekster eller flettverksgjerde, I grenselinjene mellem blokkparsellene og parsellene med mindre bebyggelse kan oppsettes flettverksgjerde i 80 cm. høyde slik som bestemt i § 8.

20. Planerings- og beplantningsplan for blokkparsellene skal samarbeides og skal godkjennes av bygningsrådet.

Generelt.

21. Offentlig lekeplass er regulert på parsellene nr. 82 av mtr. nr. 998 og 36 av mtr. nr. 999, og her kan oppsettes leskur eller barnehage i 1 eller 1½ etg.

22. Transformatorkiosker kan anordnes som antydet på planen, arkitektonisk i samklang med de omliggende hus, og minst 5 meter fra gatelinje.

23. Det er innenfor planens område ikke tillatt oppført eller drevet industrielle anlegg, bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o. lign., likeledes anlegg, virksomheter eller foretagener som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende. Unntak fra disse bestemmelser i denne paragraf innenfor bygningslovens ramme, kan tillates av bygningsrådet etter innhentet tillatelse fra helserådet.

24. Nødvendige fyllinger og skjæringer for gatene kan legges innenfor gjerdelinje uten utgift til grunnerstatning for kommunen.

25. Forhold som strider mot disse vedtekter er selger eller bortfester av tomt ikke berettiget til å etablere.

26. Unntak fra disse vedtekter pkt. 1 - 6 og 10 - 13 kan bygningsrådet, hvor særlige grunner taler for det, tillate innenfor bygningslovens ramme.

Bestemmelsene i bygningsloven gjelder for øvrig.

Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/468
Adresse: Låbyveien 14
Utskriftsdato: 23.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

HALDEN KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2023-2035 Planbestemmelser

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

INNHOLD

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner
1.1 Formål 4
1.2 Definisjoner 4

Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav
2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel 5
2.2 Krav om reguleringsplan 6
2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid 8
2.4 Rekkefølgekrav 11

Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler
3.1 Utbyggingsavtaler 12

Kap. 4 Utearealer
4.1 Minste uteoppholdsarealer 13
4.2 Parkering 14

Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø
5.1 Arkitektur og landskapstilpasning 16
5.2 Verneverdig bebyggelse 16
5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap 17

Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og 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..... 32
9.3 Grønnstruktur..... 32
9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)..... 33
9.5 LNF-Spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF) 35
9.6 LNF-Spredt næringsbebyggelse (LSN) 36
9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag..... 37

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

Vedlegg 1 *Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel*

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

Vedlegg 4 *Illustrasjon som viser byggegrense mot sjø og strandsonegrensen, samt sone 1-3*

Vedlegg 5: *Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål*

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

<u>Generelt</u>

1. Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige[1] 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.

<u>Boligbebyggelse</u>

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-B219[2].

<u>Fritidsbebyggelse</u>

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, trafikksikkerhetstiltak, 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 brannslokking. 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 ivaretakelse 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 miljøovervåkning. 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 m^2 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 overordnete 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
	Ulvås (B15)[3]	
Gruppe 3: Etter 2040	Vold skog (B5)	Eneboliger
Gruppe 4: Hele perioden	Sponvika (B14 og B39)	Eneboliger

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

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

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

Feltene B19 og B26 i 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 etablert[4].

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 2.4.2:
Prioriteringen av næringsområder må ta hensyn til planlagt virksomhet og kapasiteten i de eksisterende næringsområdene.

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

[4] Jf. Protokoll fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken.
[5] Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

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

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtaler kan inngås for teknisk og 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 meter[6].

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

Retningslinjer:

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

[6] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

4.2.2 Forretning, kontor og næring

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen i § 4.2.4. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på egen tomt, eller på fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkel- og MC-parkering. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast 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**	**Sykkel**
Forretning	100 m² BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
Kontor	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Industri/lager	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
Boligbebyggelse	Bolig < 80 m² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2	Min. 2
	Bolig 80-120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
	Bolig >120 m² (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 ivaretatt.

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 bygningsdeler 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 mikrotesla 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 trafikksikkerhet, eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikksikkerhet.

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 fordrøyning 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 bort[7].
Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale overvannsnettet dersom det er kapasitet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

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

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

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

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

h) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
i) Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 250 m². I Sponvika er tillatt grad av 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.

Ulvås (B15)

Ved detaljregulering av B15 Ulvås skal en eller flere traséer inn til marka sikres som turdrag med bredde og utforming som legger til rette for enkel adkomst til sti- og veinettet i marka bakenfor[8].

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.

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

f) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås. Sprengning er kun tillatt der det gir en vesentlig bedre tilpasning til terrenget. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.
g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av 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 friluftsinteresser. 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 riving og gjenoppbygging.

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller 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 sentrum[9].

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

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 underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[10]

Området kan benyttes til utvidelse av næringsvirksomhet som er direkte knyttet til og avhengig av den eksisterende industrivirksomhet ved Saugbrugs.

Det skal utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning for nye tiltak på dette arealet. I det videre planarbeidet skal interessene knyttet til blant annet edelløvskogen, rødlistearter, landskap, friluftsinteresser og tilgrensede boligområder utredes og vurderes.

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.

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

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

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

Retningslinjene i dette 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».

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

a) Småbåtanlegg

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

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

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

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømming av kloakk fra småbåter lokalisering og avbøtende tiltak gjennomføres for å forhindre helse- og miljømessige ulemper for naboer og omgivelser.

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

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

b) Massedeponier

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

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:
Rokke (BAB7) – Renovasjonsanlegg.
Klepper grustak (BAB3) – Mottak av ikke-forurensede masser.
Store Bjørnstad (BAB1) – Mottak av ikke-forurensede masser.

Retningslinjer:

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

c) Fredriksten festning

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

d) Åsekjær (BAB11)

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet i tilknytning til klatrepark/Via ferrata krever reguleringsplan i 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 friluftsformål (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 friluftsformål, 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 m^2. (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 friluftsinteresser.

g) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. 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 m^2 BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m^2 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 m^2 BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m^2 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 m^2 åpent areal. Inntil 20 m^2 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 friluftsformål – 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 arealformål spredt boligbebyggelse (LSB) og som har eksisterende bebyggelse på eiendommen.

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

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse (LSB) og som er listet opp i tabellen nedenfor kan det etter søknad tillates oppføring/fradeling av boenhet/boligtomt innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3. Det skal være maksimalt èn 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 friluftsinteresser. 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 friluftsformål – 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 jobbtilbud 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 m^2. 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 friluftsinteresser, 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 byggteknisk forskrift.

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

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

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

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

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

10.1.6 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 grunnen, 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:

- *NB!-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 friluftsinteresser.

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

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 skjemmende. Skilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Reflekser og 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 funksjonsnedsettelser. 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 avfallsplass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien	G-632	08.10.2007
Del av rv.21 Løkkeberg-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
Orødvn 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 utsalg 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, skiskytebane 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, fornøyelsespark 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 trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

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

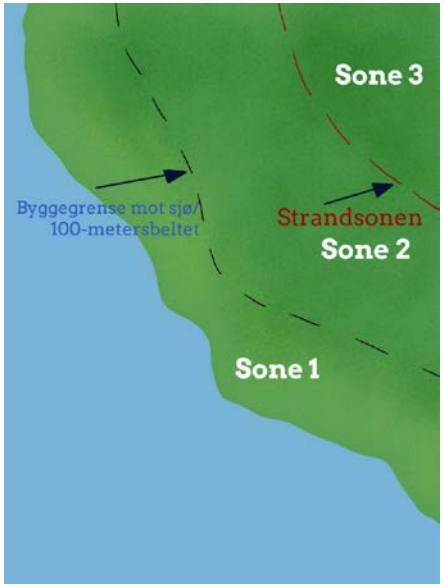
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
- *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
- *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
- *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
- *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser 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



Sone 1:
Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

Sone 2:
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

Sone 3:
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, 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:

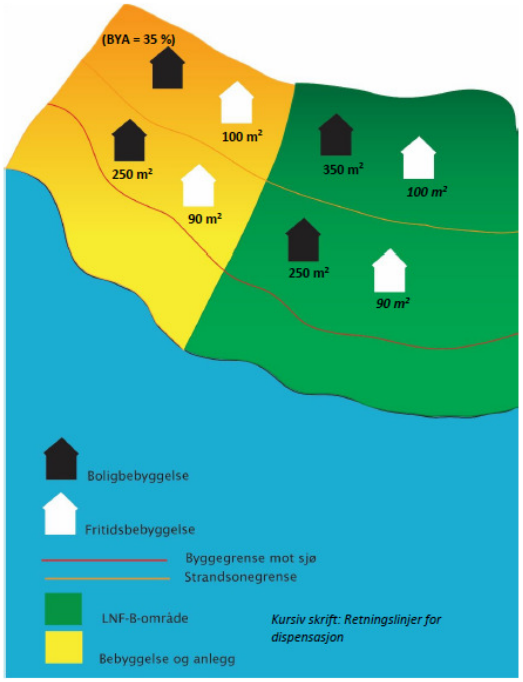
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	Innenfor byggegrense mot sjø	*Mellom bygge- og strandsonegrense*		*Utenfor strandsonen*		*Utenfor strandsonen*	
	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	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.

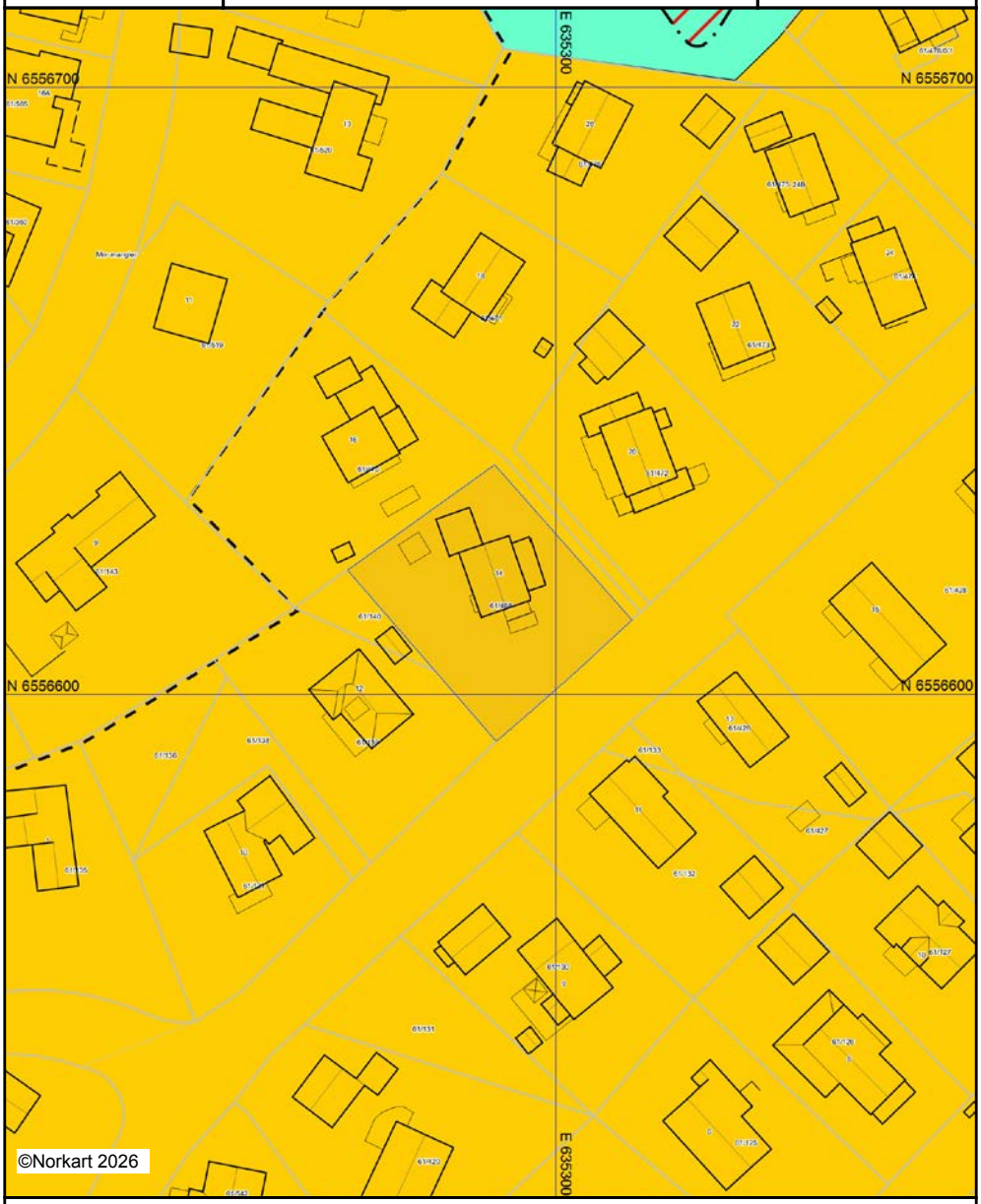
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/468
Adresse: Låbyveien 14
Utskriftsdato: 23.06.2026
Målestokk: 1:1000

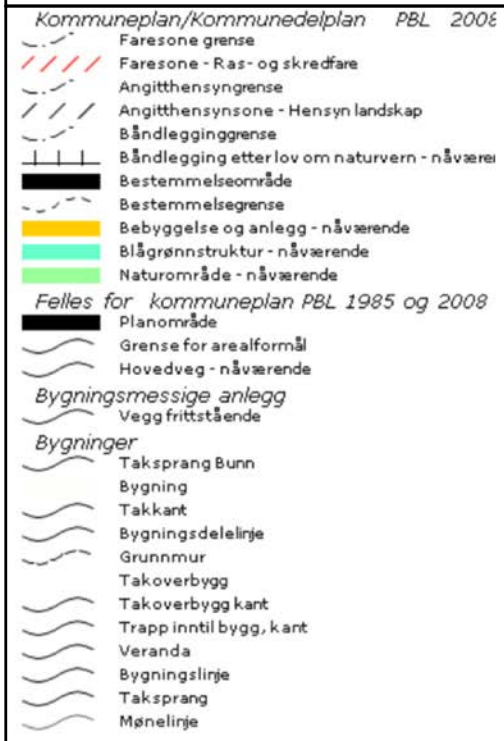
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



ambita

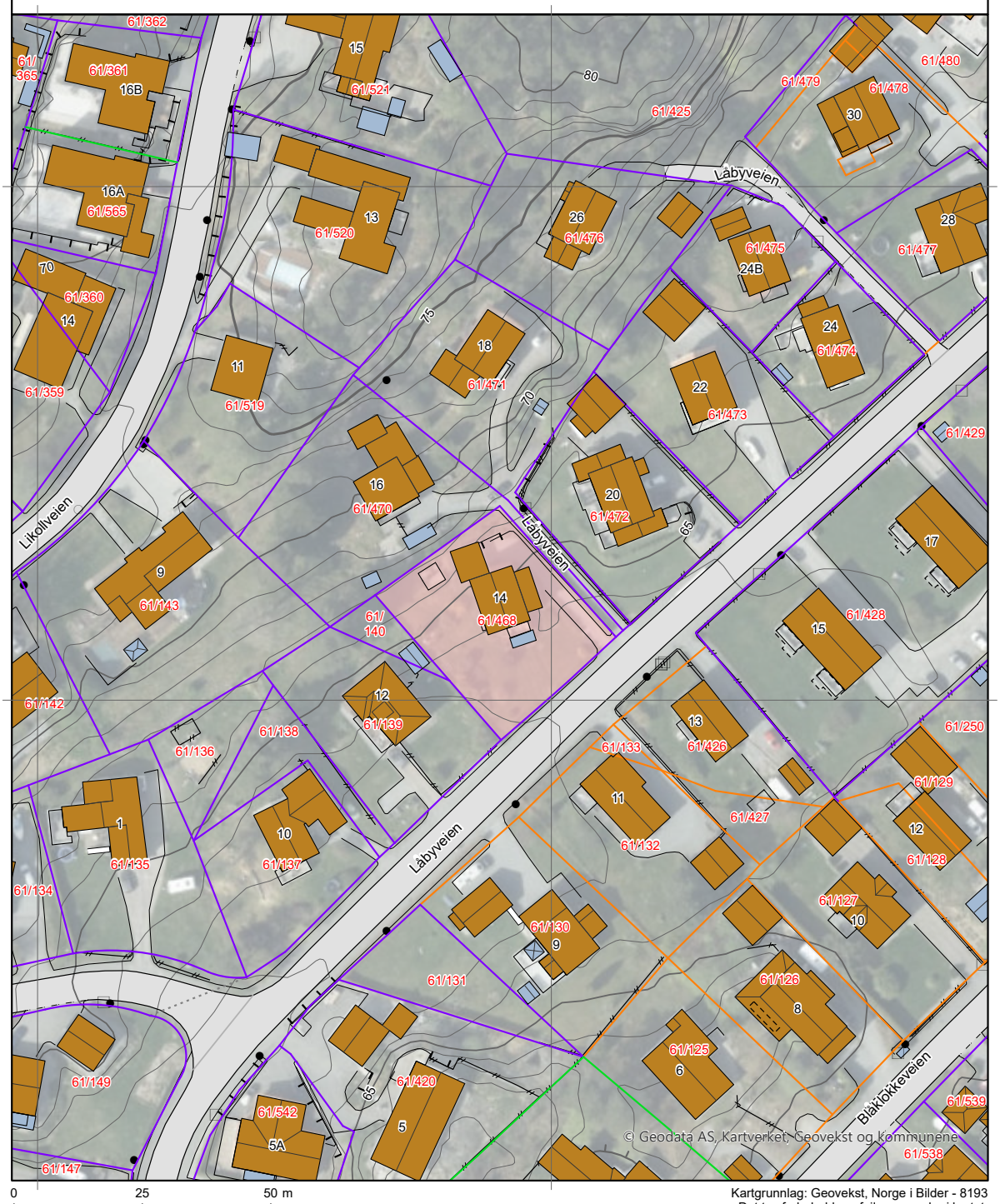
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/61/468/0/0

Eiendomsgrenser

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

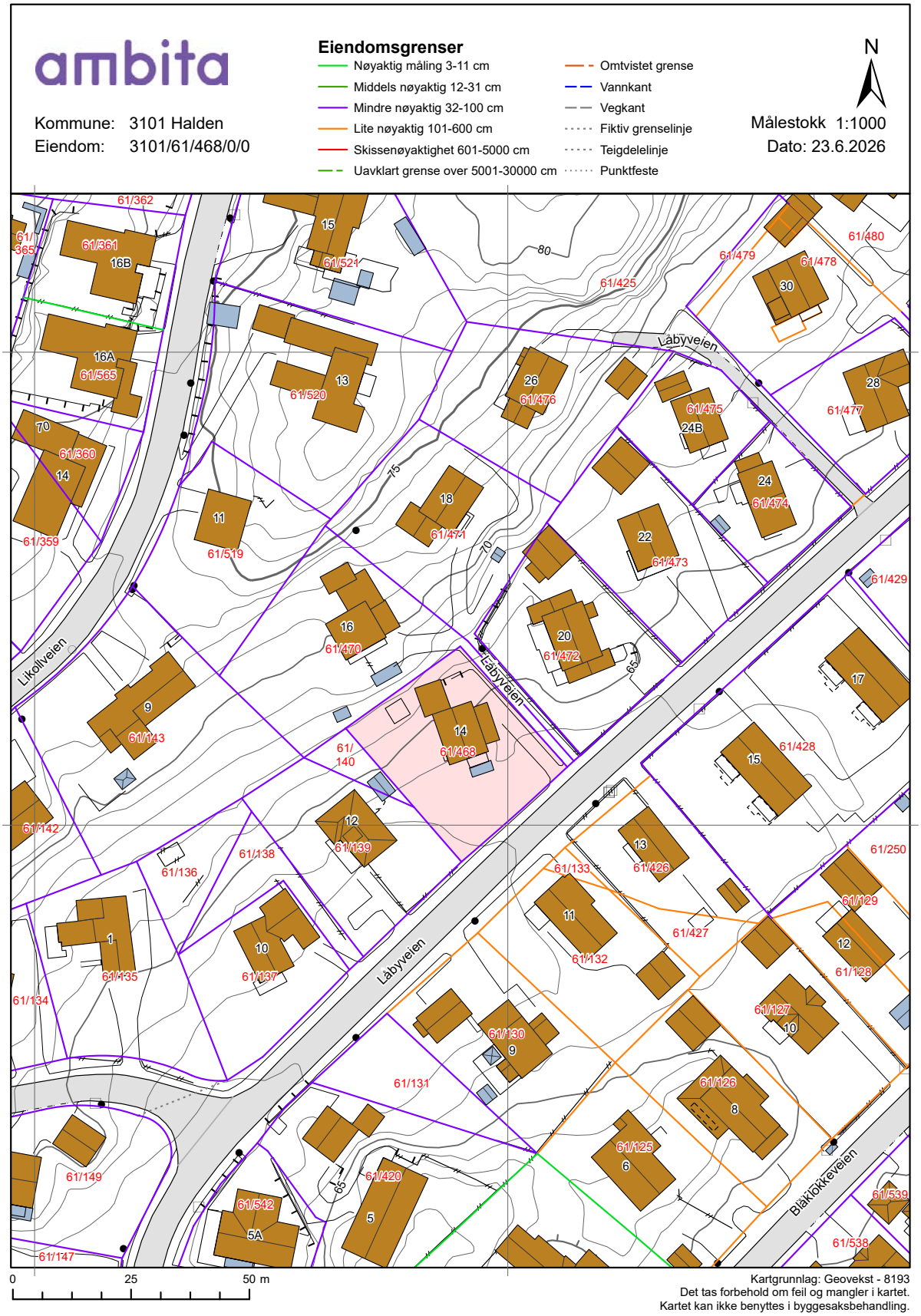
N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.6.2026

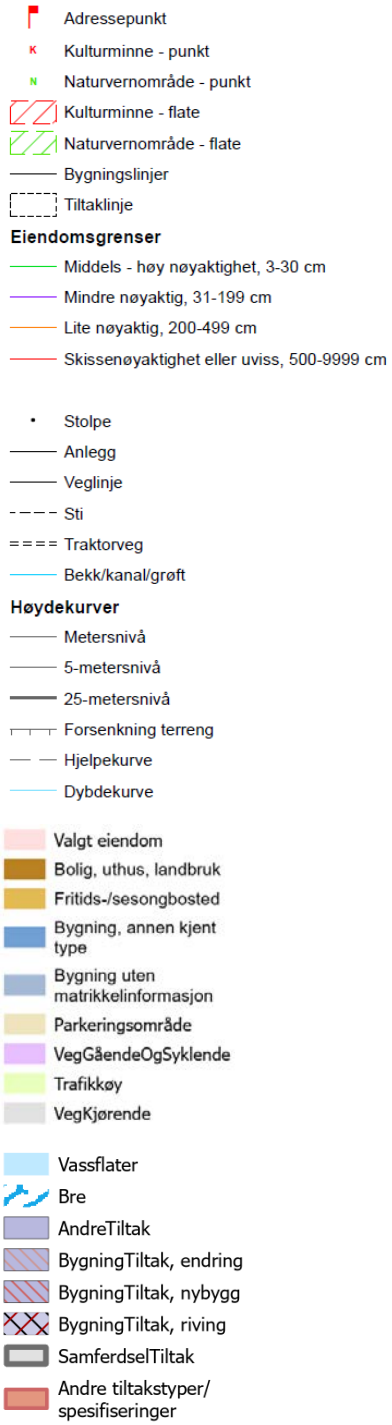


0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/61/468/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.6.2026
Likollveien
Låbyveien
Blåklokkeveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

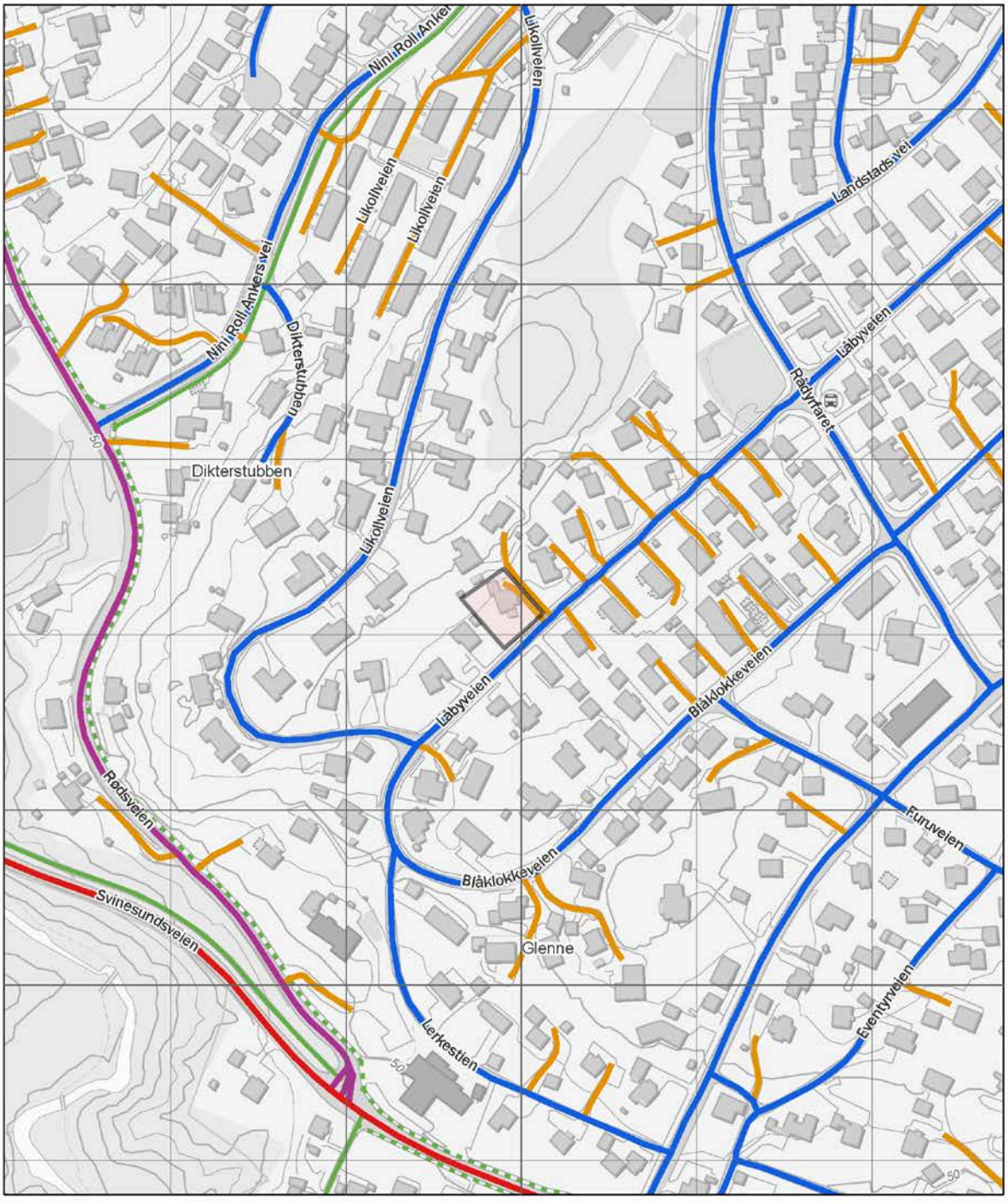


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Halden
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 61/468/0/0
Adresse: Låbyveien 14, 1781 HALDEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/06/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

HALDEN KOMMUNE

Bygningssjefen

Telf. 3441

J.nr. 141/61.

Halden den 28/9. 1961.

Svenskegt. 6

Ferdigattest.

Det attesteres herved at herr Engar Andersens tomannsbolig på tomt 25/1040, Låbyveien 14 i Halden, er ferdig og utført i henhold til byggeanmeldelse og bygningsforskrifter.

Halden Bygningssjef, 28/9. 1961.

L. Hakull

BOLIGFORMIDLINGSNEMNDA.

TELEFON ~~XXX~~
1859.

HALDEN, 28/9. 1961.

Innflytningsattest.

Det attesteres herved at herr Engar Andersens 2-mannsbolig på tomt 25/1040, Låbyveien 14 i Halden, er tatt i bruk ved innflytning av 2 fammilier fra 1/9. 1961.

Halden Kommune, Boligkontoret.

J. Tønnessen
sekretær.

Skjema 3.

Halden Bying. J. No. V. & K. 79/1961.

Ferdigmelding.

I gården Låbyveien 14 Eier Ingar Andersen.

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert .....

.....

.....

I gården er det nå i alt 2 bad, 2 W. C., 1 havekraner og ..... vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den / 19

Halden, den 3/8 1961.

T. G. Krabseth.
Rørlegger.

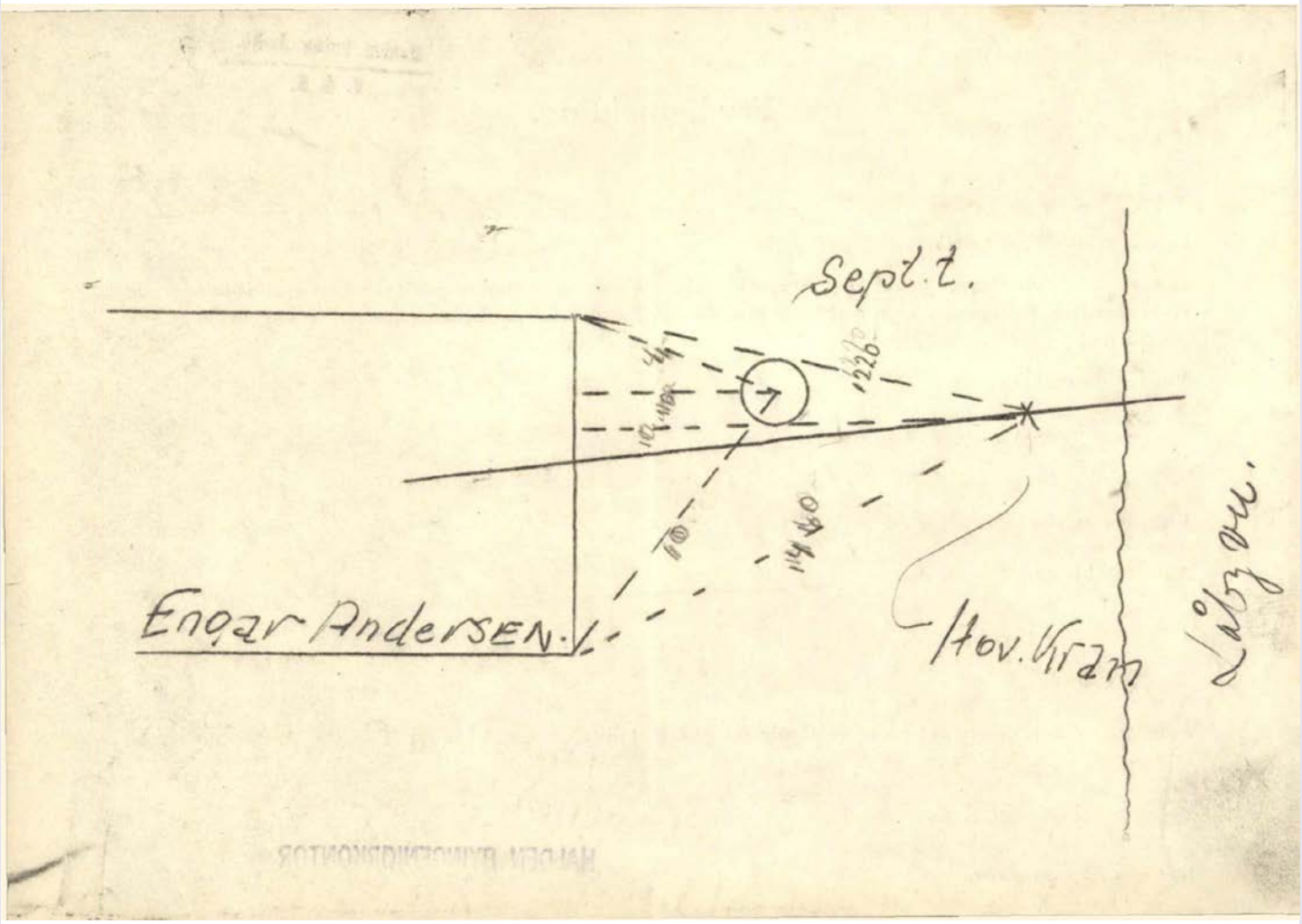
Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 2/10 1961

A. Johnsen
Kontrollør

Ca Krüger

HALDEN BYINGENIØRKONTOR

Innsendes i 3 eksemplarer.


Sept. 2.
Engar Andersen.
Hov. Kran

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G	av

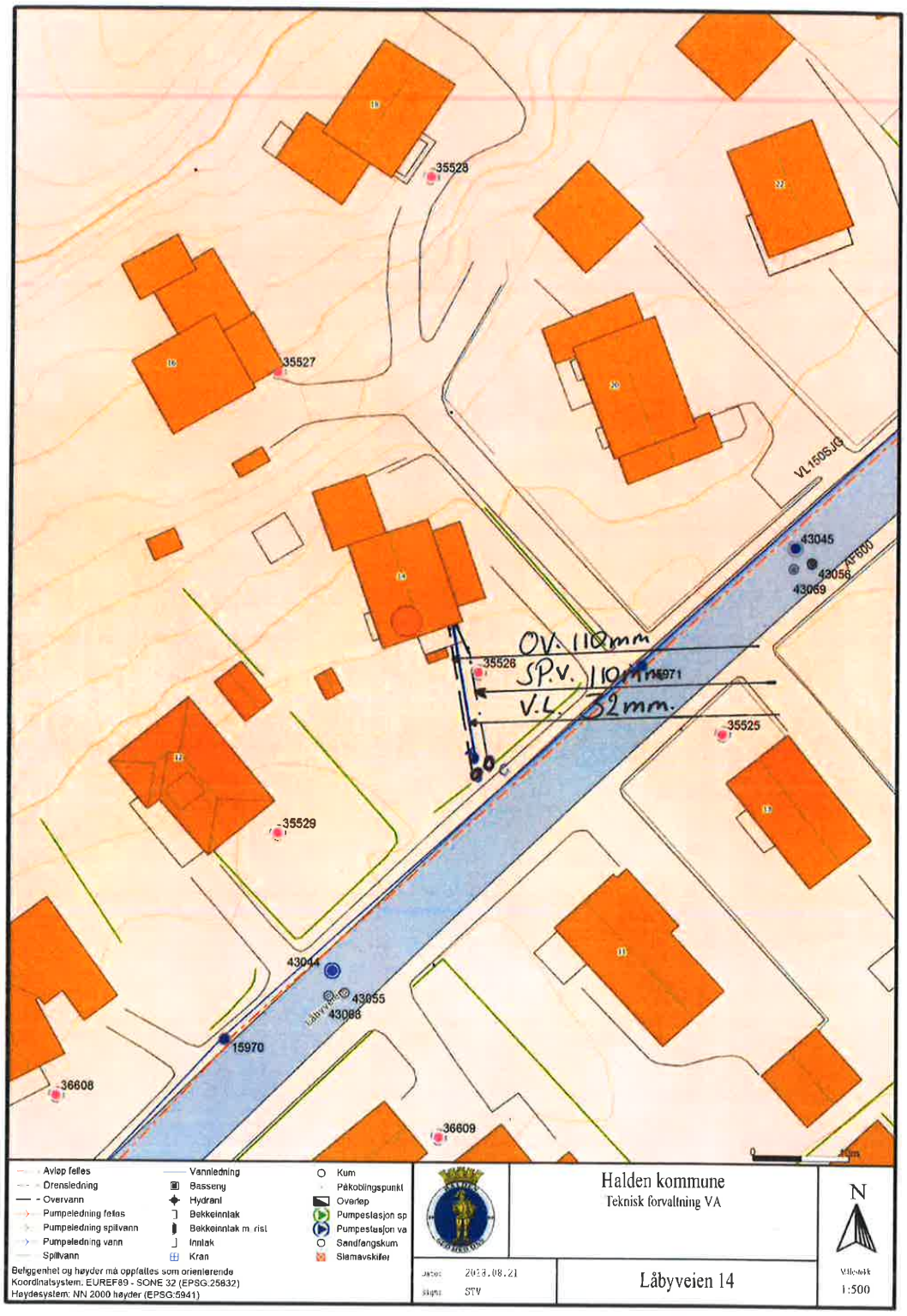
Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
	19.10.2020	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	61	468					LÅBYVEIEN 14	1781	HALDEN

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	UTVENDIG VA-ANLEGG	1	F. Jørgensen AS - 952 183 729		X			✓
UTF	UTVENDIG VA-ANLEGG	1	F. Jørgensen AS - 952 183 729				X	✓
		1						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						

Blankett 5185 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.2013


35528
35527
35526
35529
35525
43045
43056
43069
43044
43055
43066
15970
36608
36609
OV. 110mm
SP.V. 110mm
V.L. 32mm.
VL150SJG
AP500
Avløp felles
Drensledning
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Pumpeledning vann
Spillvann
Vannledning
Basseng
Hydrant
Bekkeinntak
Bekkeinntak m. rist
Innlak
Kran
Kum
Påkoblingspunkt
Overløp
Pumpestasjon sp
Pumpestasjon va
Sandfangskum
Slamavskiller
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Halden kommune
Teknisk forvaltning VA
Dato: 2013.08.21
Sign: STV
Låbyveien 14
N
Målestokk
1:500

HALDEN KOMMUNE

F JØRGENSEN AS
Jernbanegata 10
1767 HALDEN

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2020/8642 - 3	Willy Elders 47 47 61 21	29.10.2020

61/468 - Låbyveien 14 - Ferdigattest VA-ledninger

Ferdigattesten gis etter søknad datert 19.10.2020 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for omlegging av VA-ledninger. Separering av overvannet og utkobling av septiktank.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Låbyveien 14, 1781 HALDEN	61	468		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 09.05.2019, vedtaksnr: 2019/79.

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

Willy Elders
avdelingsingeniør
Byggesak

Godkjent av:Kristine Schneede
fagleder Byggesak

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

10

Halden Bying. J.nr. 373/1960

HALDEN KOMMUNE

Rådmannen

J.NR.....

HALDEN FORMANNSKAP 66699 1960

TELEFON 1200

Halden formannskap.

HALDEN 21. septbr. 1960.

Byggeanmeldelse.

Jeg viser til vedlagte byggeanmeldelse med tegninger fra Engar Andersen, datert 28/8-1960.

Oversennstemmende med skjønhetsrådets og bygningsrådets vedtak i møte 12/9-1960, foreslåes tegningene godkjent.

Formannskapet anmodes om å fatte vedtak i samsvar hermed.

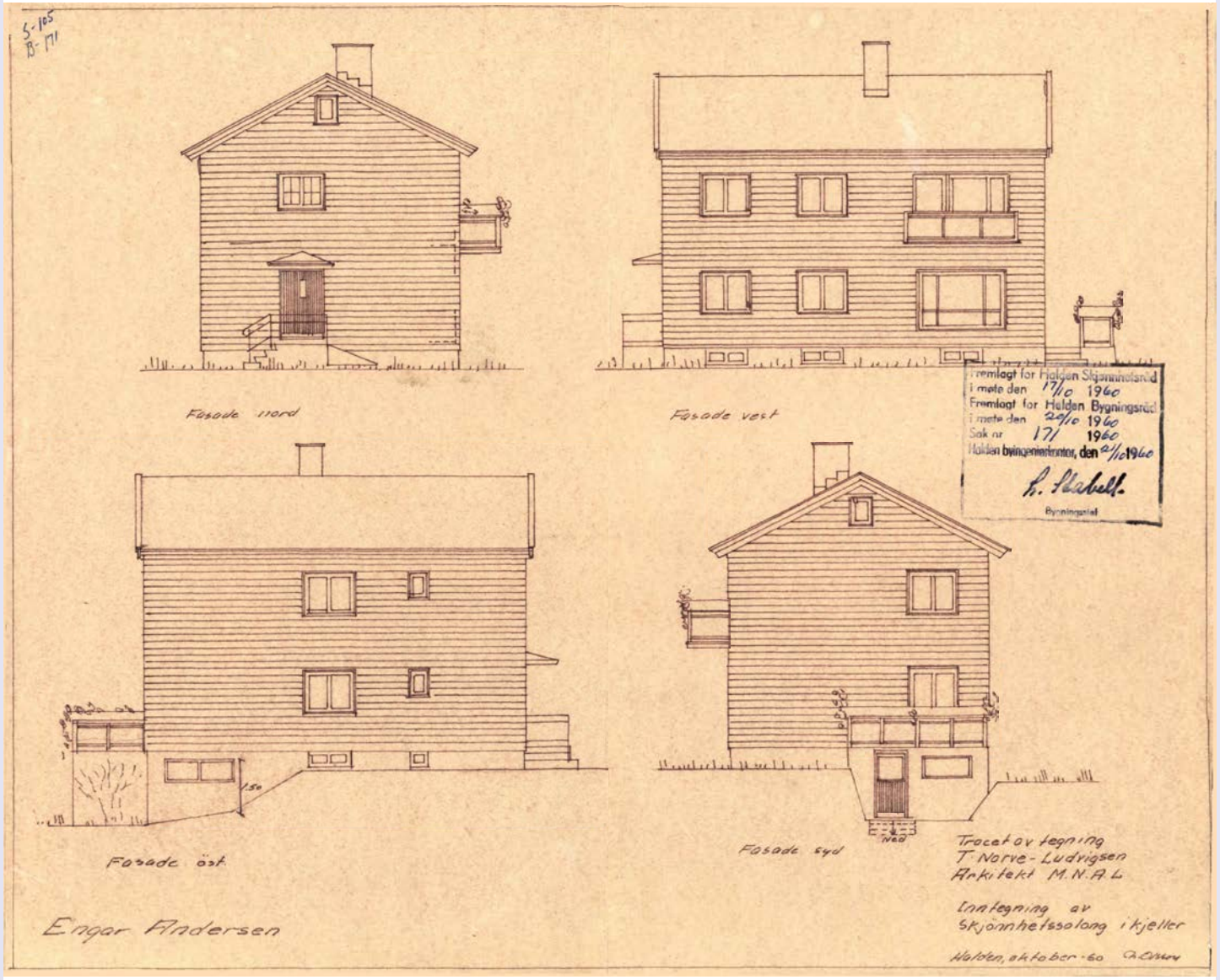
Tilbakesendes herr rådmannen. Saken ble behandlet i formannskapsmöte den 27. september d.å., hvor tegningene ble enst. godkjent på de av skjönnhetsrådet og bygningsrådet fastsatte vilkår.

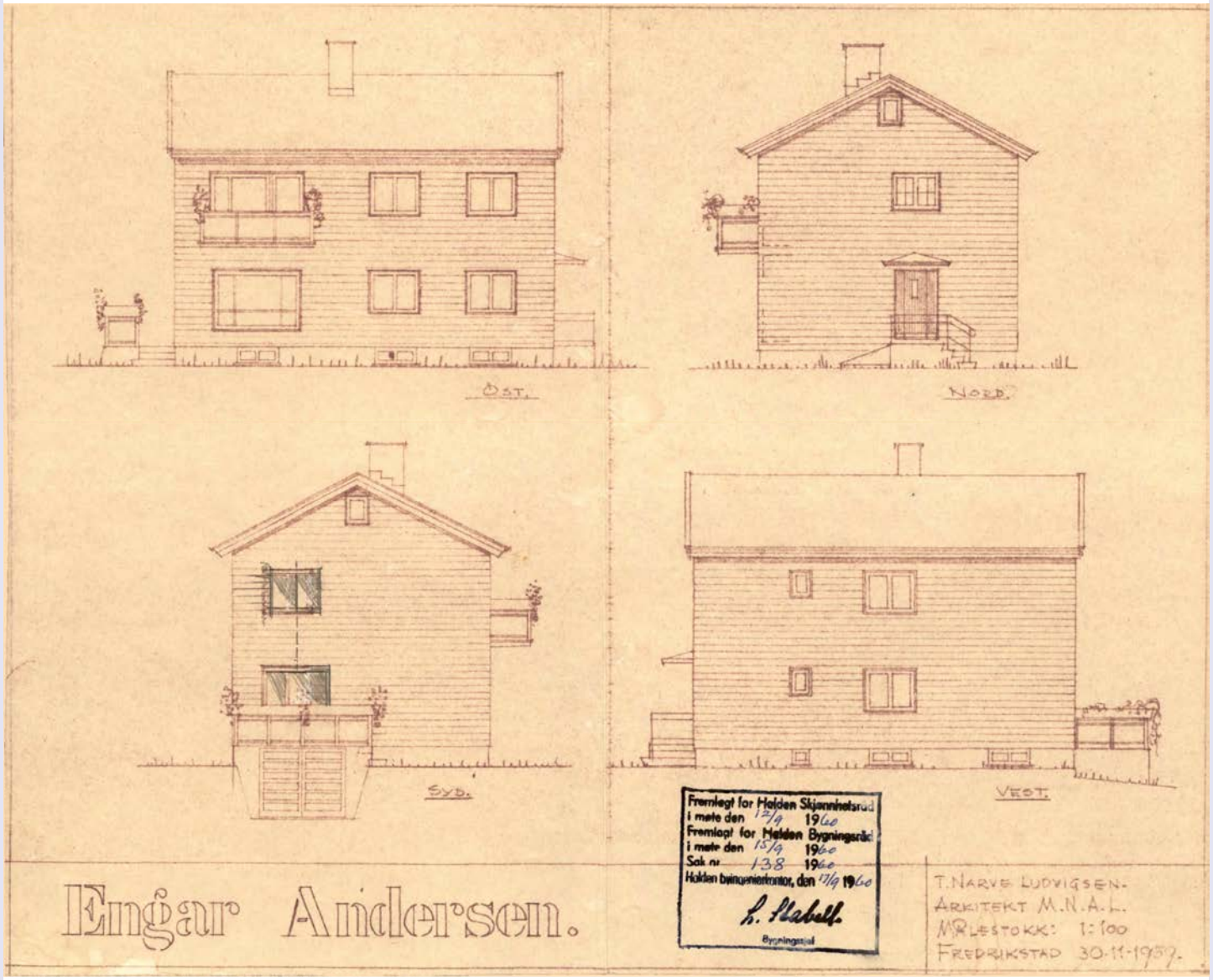
Halden formannskap den 28. september 1960.

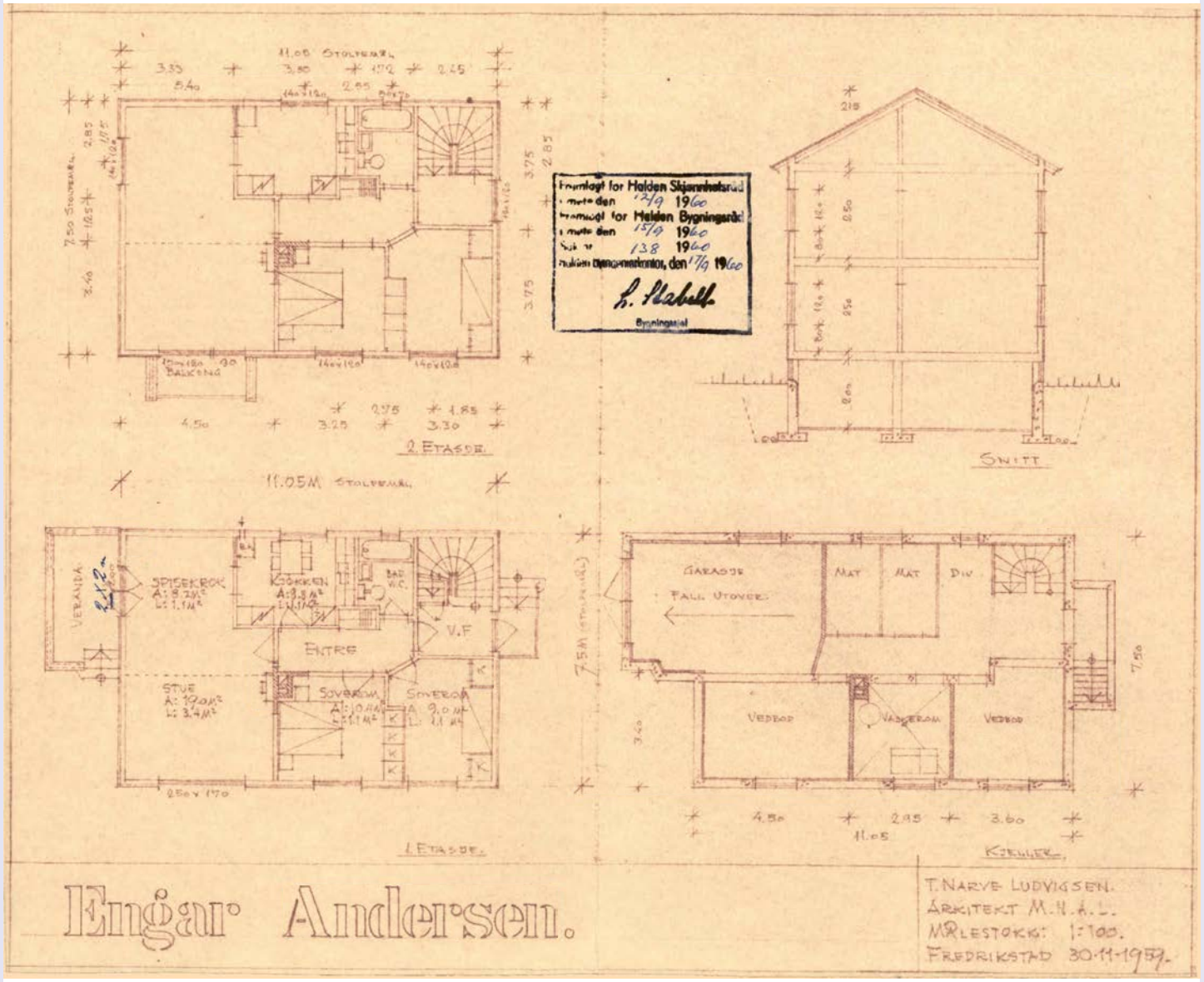
Anna Fredriksen
ordförer.

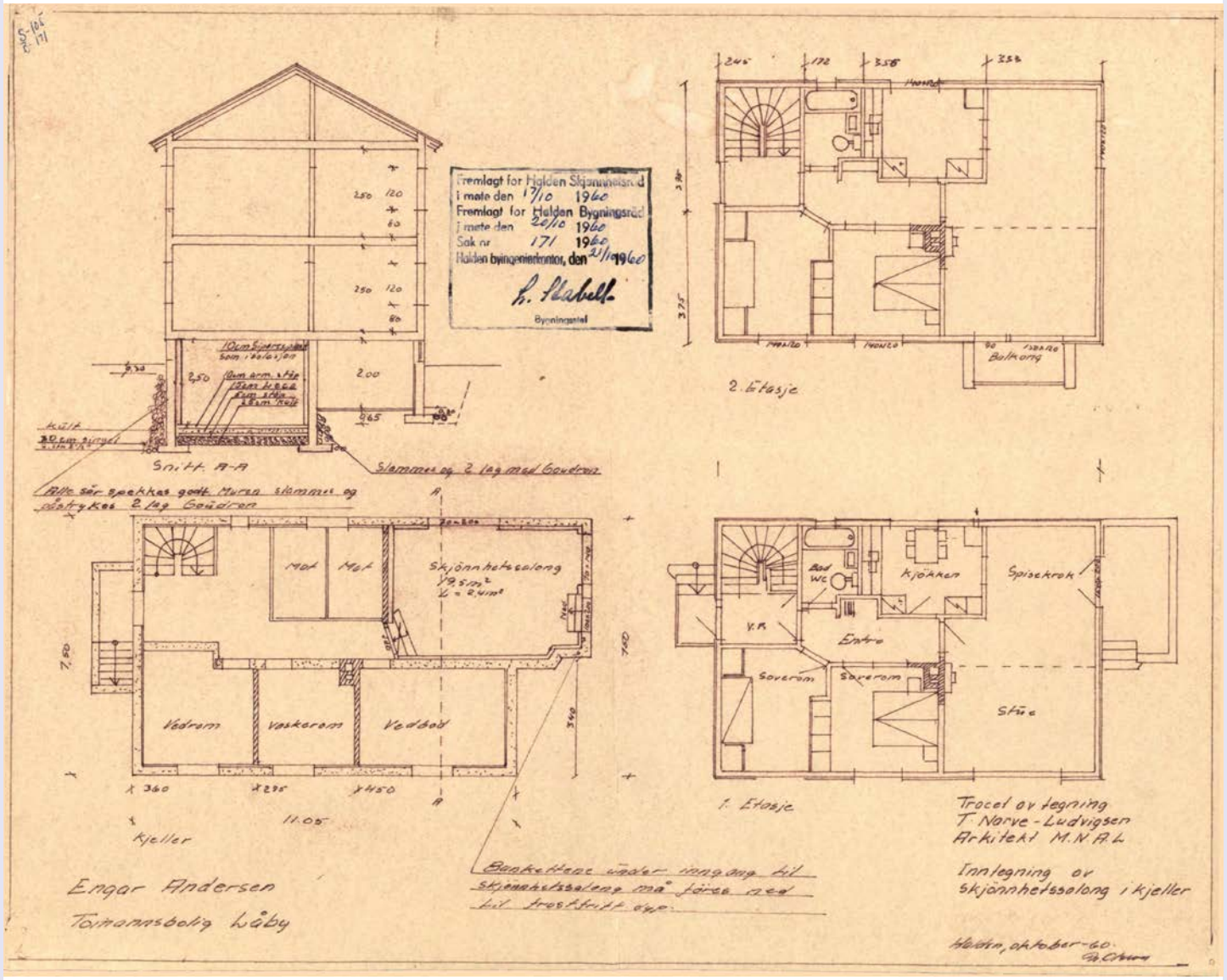
Sendes med vedlegg herr Byingeniøren under henvisning til formannskapets foranstående vedtak.

Rådmannen i Halden, 30. septbr. 1960.


S-105
B-171
Fasade nord
Fasade vest
Fremlagt for Halden Skjønnsråd
i møte den 17/10 1960
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 29/10 1960
Sak nr 171 1960
Halden bygningsinspektør, den 21/10 1960
h. Skabell
Byggingssjef
Fasade öst
Fasade syd
Tracet av tegning
T. Norve-Ludvigsen
Arkitekt M.N.A.L
Innteqning av
skjønnhetssolong i kjeller
Halden, oktober-60
Engar Andersen


ØST.
NORD.
SYD.
VEST.
Fremlegt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 12/9 1960
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 15/9 1960
Sak nr. 138 1960
Halden bygningsinntntor, den 17/9 1960
Bygningssjef
Engar Andersen.
T. NARVE LUDVIGSEN.
ARKITEKT M.N.A.L.
MÅLESTOKK: 1:100
FREDRIKSTAD 30-11-1959.


11.05 STOLEMÅL
2. ETASJE
11.05M STOLEMÅL
SNITT
1. ETASJE
KJELLER
Engan° Andersen.
T. NARVE LUDVIGSEN.
ARKITEKT M.N.A.L.
MÅLESTOKK: 1:100.
FREDRIKSTAD 30-11-1959.


Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 17/10 1960
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 24/10 1960
Sak nr 171 1960
Halden bygningskontor, den 21/11 1960
Bygningssjef
Snitt A-A
Alle sår spekkes godt. Murer stammer og betongkos 2 lag Gaudron
Stammer og 2 lag med Gaudron
Mat
Mat
Skjønnhetssalong
19,5 m²
V = 2,4 m³
Vaskerom
Vaskerom
Vaskerom
Vedbod
Kjeller
Bankett her under inngang til skjønnhetssalong må føres med tilstrekkelig dype
Engar Andersen
Tomannsbolig Løby
2. Etasje
Bad WC
Kjøkken
Spisekrok
V.R.
Entre
Soverom
Soverom
Stue
1. Etasje
Trocel overtegning
T. Norve-Ludvigsen
Arkitekt M.N.A.L.
Innlegning av skjønnhetssalong i kjeller
Halden, oktober-60.

Halden den 30/8. 1960.

Halden Bygningsråd,
Halden.

Ad. Boligbygg på tomt 11/999, Låbyområdet, min byggeanmeldelse av 27. ds.

I forbinnelse med min byggeanmeldelse, søker jeg herved Bygningsrådet om å få innrede frisersalong i den inntegnede garasje i underetasjen på det planlagte nybygg på Glenne. Min forlovede, frk. Ruth Solånd, har vært i frisørfaget i 6 år, og er utlært i faget.
Anbefalelse fra Helserådets fung. formann, dr. Rolf Holte, vedlegges.

Ærbødigst
Engar Andersen

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 12/9 1960
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 15/9 1960
Sak nr 138 1960
Halden bygningskontor, den 17/9 1960
K. Skabell
Bygningssjef

DISTRIKTSLÆGEN I IDD

Halden, den 30/8 1960

Herr Ingar Andreas
søker om tillatelse til å
innrette frisørsalong i
nybygg - på Laabyveien nr. 11.

Planene er gjennemgått i
D. finn at det ikke vil
medføre noen ulempe for
naboene, jeg vil derfor anbefale
søknaden

P. Ødegaard

(i distriktslege P. Ødegaards navn)

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 12/9 1960
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 15/9 1960
Sak nr 138 1960
Halden bygningskontor, den 17/9 1960

L. Stabell

Bygningssjef

24

HALDEN KOMMUNE

Bygningsrådet
Telf. 3441

J.nr. .....

Halden Bying. J.nr. 428/1960

Halden den

Svenskegt. 6

HALDEN FORMANNSKAP 09827 1960

Må anmeldes til Ulykkes... (U. T. L. §
syketrygd (S. T. L. §
har anmeldt

Engar Andersen anmelder innredning av frisørsalong i kjelleren i tidligere anmeldt hus (sak 81/60 av 12/9-60) på tomt nr. 25 av mtr. nr. 999.

Sak nr. 105. Behandlet av Skjønhetsrådet i møte 17/10. 1960.

Beslutning: Skjønhetsrådet har intet å bemerke til den anmeldte frisørsalong i kjeller.

Halden Skjønhetsråd, 21/10. 1960.

h. Habell

Sak nr. 171. Behandlet av Bygningsrådet i møte 20/10. 1960.

Beslutning: Godtas.

Halden Bygningssjef, 21/10. 1960.

h. Habell

Oversendes herr rådmannen og Halden Formannskap til godkjennelse av tegningene.

Halden Bygningssjef, 21/10. 1960.

h. Habell

Oversendes formannskapet under henvisning til foranstående og vedlagte tegninger. Jeg slutter meg til de vedtak som er gjort av skjønnhetsrådet og bygningsrådet og anmoder formannskapet om å fatte vedtak i samsvar herved.

Rådmannen i Halden, 22. oktober 1960.

Tilbakesendes herr rådmannen. Saken ble behandlet i formannskapsmøte den 25. oktober d.å., hvor tegningene ble enst. godkjent på de av skjönnhetsrådet og bygningsrådet fastsatte vilkår.

GEBYR:
ANMELDELSE KR. 2.00
TILSYN "
DISPENSASJON "

Halden formannskap den 26. oktober 1960.

Arne Fredriksen
ordfører.

Sendes med vedlegg herr Byingeniøren under henvisning til formannskapets foranstående vedtak.

Rådmannen i Halden, 27. oktbr. 1960.

BYGNINGSSJEFEN I HALDEN

19 SEPT. 1968

J.nr. 552/68

Byggemelding

i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93 [1])

(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949 med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i HALDEN

Eiendommens navn	Låbyveien 14	G nr./B nr. (Matr. nr.)
Gate- el. veinavn	– –	Nr.

Bygningens art (sett X)

☐ Våningshus ☐ Forretnings- og kontorbygg ☐ Fabrikk ☐ Verksted-bygning ☐ Lager ☐ Uthus ☐ Garasje

☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale Annen bygning Carport

Arbeidets art (sett X)

☒ Nybygging ☐ Ombygging ☐ Tilbygging ☐ Påbygging ☐ Innredning ☐ Hoved-reparasjon

Andre arbeider

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjennelser, varselbrev m.v.)

1	Tegning av Carport med situasjonsplan
2	Nabovarsler
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	

1) Om søknaden og bilagene (bygningsforskriftene kap. 54)

- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet)
Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a

Tomtens størrelse	1003	m²
Areal av eldre bebyggelse	83	m²
Areal av nybygg	34,2	m²
Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstrekning det innredes til beboelse- og arbeidsrom).		m²
Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomteverdi medtas ikke)	Kr.	

Nr. 146. Eneretl. Sem & Stenersen A.s. Oslo. 10-66.

Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2–4 Kap. 43, § 1	grus
Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65–68	
Adkomst og avstand fra vei Lovens §§ 66 og 71	se situasjonsplan
Naboer og gjenboere Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3	se nabovarsler
Avstand fra annen bygning og fra nabogrense Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1	ca 3 m fra nabogrense
Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene) Lovens § 74 nr. 2	
Arbeid som må godkjennes av annen myndighet Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5	ingen

Særlige konstruksjoner	ingen
Isolasjon mot grunnfuktighet Forskr. Kap. 43 § 2	
Framspring Forskr. Kap. 53 § 3	
Takoppbygg Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	
Takkonstruksjoner og taktekking Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3	Sperretak m tilfarere Plavinyl naturell
Vegger Forskr. Kap. 9–19 Kap. 47	ingen
Varme- og lydisolasjon Forskr. Kap. 5	
Trapper og trapperom Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1–2	

Røykpiper, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27–29 Kap. 30–31 Kap. 49 Lovens § 106	
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	
Tilleggsrom Lovens § 76	
Priveter – WC Lovens § 75	
Innhegning Lovens § 103	
Diverse opplysninger	Det er den mest ugenerte plass for Carport GEBYR: ANMELDELSE KR. 20.- TILSYN DISPENSASJON " 20.- KR. 40.-

Byggherre

Dato	Underskrift	Adresse
	Torgeir Davidsen	Låbyveien 14

Anmelder

Dato	Underskrift	Adresse
	C	

Ansvarshavende

Dato	Underskrift	Adresse
	Torgeir Davidsen	Låbyveien 14

HALDEN KOMMUNE

Bygningssjefen

Telf. 3765

J.nr. .....

Halden den

Svenskegt. 6

Engar Davidsen,
Låbyveien 14,
Halden.

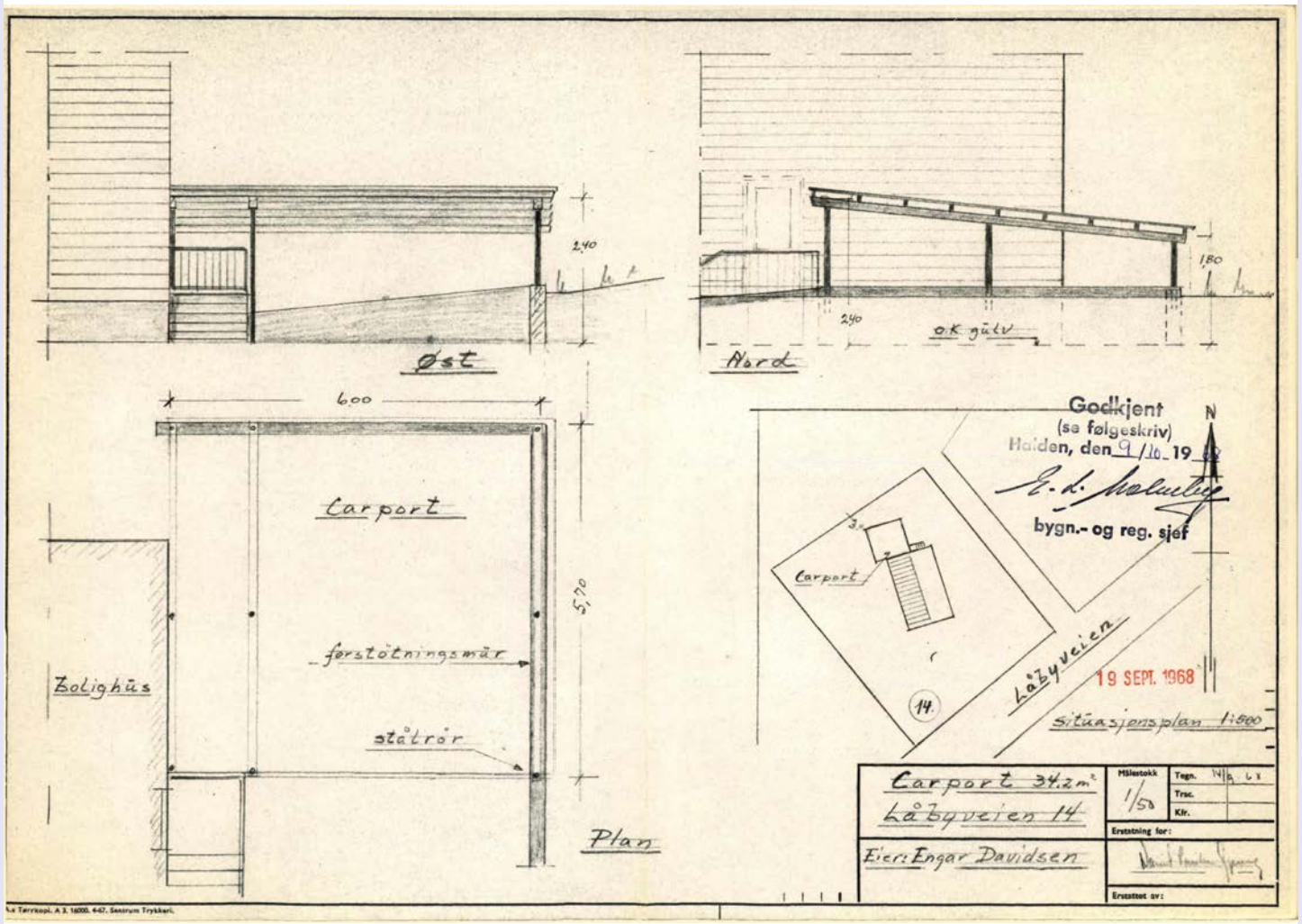
Vedtak:
Dato 28/9-68.
Sak nr. 174/B-68. jnr. 552/68.
Låbyveien 14, Halden.
Byggemeldingen ikke datert fra Engar Davidsen.
Tilbygging av car-port.

Med hjemmel i instruks godkjent av det kgl.komm. og arbeidsdepartementet med skriv av 4/5-68 approberes ovennevnte byggemelding.

Byggearbeidet/grunnarbeidet må ikke settes i gang før:
1.Bygningskontrollen er varslet om at arbeidet skal settes i gang.
Bygningsloven med forskrifter skal følges, og ansvarshavende plikter å gjøre seg kjent med disse.

Halden den 30/9-68.

E. L. Halvorsen


Øst
2,40
Nord
1,80
2,40
O.K gulv
6,00
Carport
5,70
forstøtningsmur
Bolighus
stålrør
Plan
Godkjent
(se følgeskriv)
Halden, den 9/10 19
bygn.- og reg. sjef
N
Carport
Låbyveien
14.
19 SEPT. 1968
Situasjonsplan 1:500
Carport 34,2m²
Låbyveien 14
Eier: Engar Davidsen
Målestokk
1/50
Tegn.
Trac.
Klr.
Erstatning for:
Erstattet av:

MELDING OM INNFLYTTING

Eierens navn: Edgar Davidsen

Eierens adresse: Løbyveien 14

Eiendommens adresse: — " —

Eiendommens gnr. 61 bnr. 468 .fnr. _____.

Eierens fra-flyttingsadresse: —

Enebolig _____ Flerfam.bolig. _____. Bruksareal _____ m2

Tilbygg/påbygg bolig X. Avgiftsgrunnlag 28 m2

Forretn.bygg _____ Tilb/ombygg _____ Bruksareal _____ m2

Ant.leiligheter _____ Avg.gr.lag. forretn.bygg _____ m2

Avg.gr.lag. leilighet 28 m2

Enkel garasje _____m2 Dobbel garasje _____m2 Uthus _____m2

Hytte _____ Driftsbygning _____ Annet _____ m2

Svømmebasseng,volum _____m3 Tomtens størrelse _____ m2

Tatt i bruk 1.02.94

Gammel takst _____ Ny takst bolig _____
Ny takst garasje _____

Antall røkpiper 1 - 3 etg. _____ stk.
4 - 5 " _____ "
Fabrikkpipe _____ "

Tilknyttet komm. vannledning _____

Tilknyttet komm. kloakkledning _____

Andre opplysninger _____

Dato 15/02 1994

Bygningskontrollør

Asbjørn Mørkelius

HALDEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGSAVDELINGEN
Vår ref.....: 503.1-93.2015
Deres ref....:
Saksbehandler: Sverre Juul Hansen
Direkte tlf. : 69174722

HALDEN, den 23. januar 1994

Edgar Davidsen
Låbyveien 14
1781 Halden

MELDING OM ARBEIDER

SAK NR.: M94/006
BYGGEPLASS:Låbyveien 14
GNR/BNR:61/468
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART:Tilbygg/bolig

Vi viser til Deres melding av **30/11/93** om mindre byggearbeider på boligeiendom i samsvar med Plan og bygningslovens §86a.

* **Rørleggermelding innsendes snarest og før rørleggerarbeider påbegynnes.**
* **Utseende godkjent som vedlagte tegninger.**

Vi har øvrige merknader til den mottatte melding. Arbeidet kan derfor påbegynnes. Den som utfører eller lar utføre arbeidet skal påse at arbeidet ikke strider mot bestemmelsene i Plan og bygningsloven m/forskrifter.

Når arbeidet er avsluttet skal De snarest varsle bygnings-kontrollen tlf. 69174724 eller 69174700.

Dersom arbeidet ikke er satt igang senest 3 år etter at melding er sendt bygningsrådet eller arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, skal ny melding sendes Bygningsrådet. Se Plan- og bygningslovens §96.

I samsvar med Plan- og bygningslovens §109 har Halden kommune-styre fastsatt flg. gebyr for vår behandling og enkelt tilsyn:

Gebyr kr.191,00

Gebyret innbetales snarest og innen 14 dager til:

Kemneren i Halden, 1750 Halden
Postgiro:5394200 eller Bankgiro:6120.05.36001

Ved purring vil det påløpe et gebyr på kr. 50,00.

Med hilsen

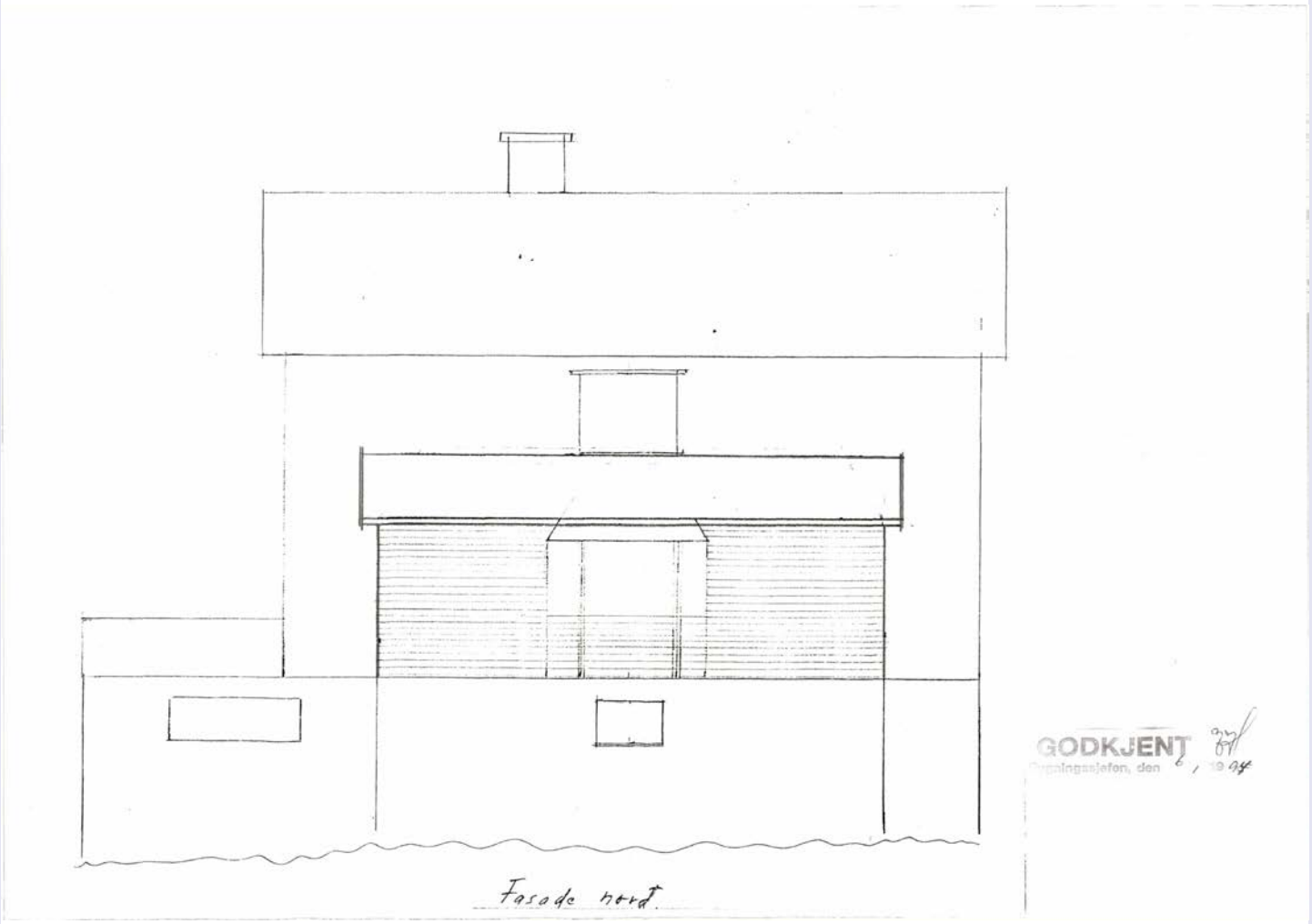
Sverre Juul Hansen
Bygningssjef

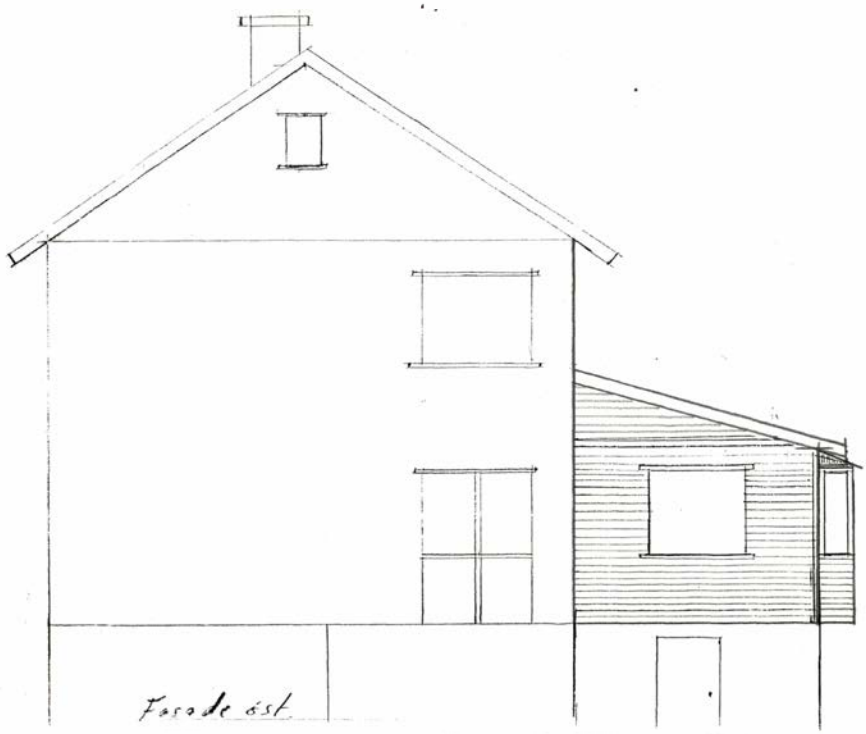
Vedlegg: Bankgiro, tegning
Kopi: Kemneren (3 eks.)
Innt.føres kto. 1.605.610

Teknisk etat
Svenskegata 6
1776 Halden

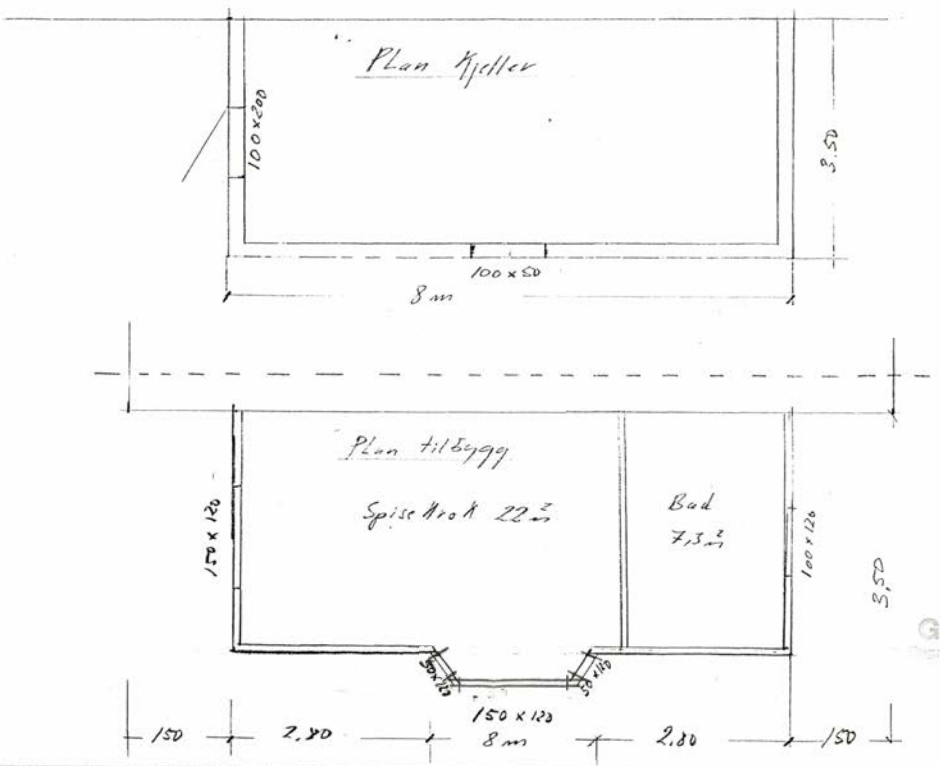
Telefon:
09174700 - ekspedisjon

Telefax:
09181475


GODKJENT
Fasade nord



GODKJENT
Bygningssjefen, den 6/ 1994



Bruksareal : 28 m²

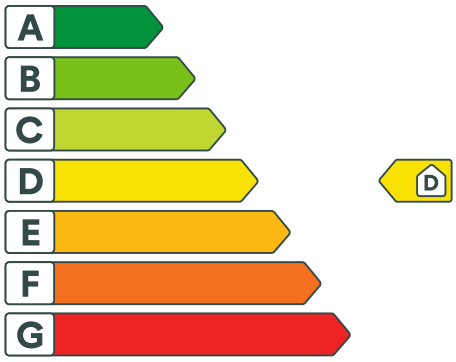
GODKJENT
Byggingssjefen, den 6 / 10 1994

enova

Energiattest



Adresse **Låbyveien 14, 1781 HALDEN**	
Dato for energimerking **18.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322452**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145043662**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **468**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 602 kWh**



Låbyveien 14, 1781 HALDEN

Detaljering

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



Låbyveien 14, 1781 HALDEN

Tiltak

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

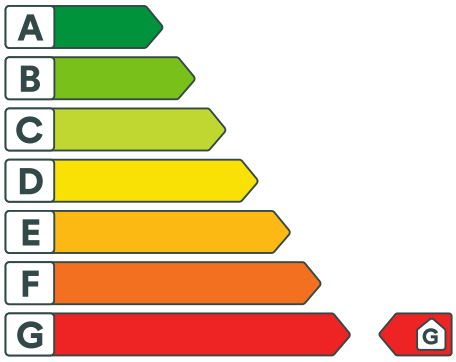
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Låbyveien 14, 1781 HALDEN**	
Dato for energimerking **18.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322453**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145043662**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **468**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **355,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **355,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 495 kWh**



Låbyveien 14, 1781 HALDEN

Detaljering

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

Låbyveien 14, 1781 HALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LÅBYVEIEN 14

Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådyrfaret/Låbyveien Linje 34	**4 min** 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	**6 min** 2.5 km

SKOLER

Låby skole (1-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	**7 min** 0.6 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser	**4 min** 2.1 km
Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	**5 min** 2.2 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	**20 min** 1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	**22 min** 1.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	**5 min** 2.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	**9 min** 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Glenneveien	**5 min**
Høgskolen i Østfold nr. 2	**19 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

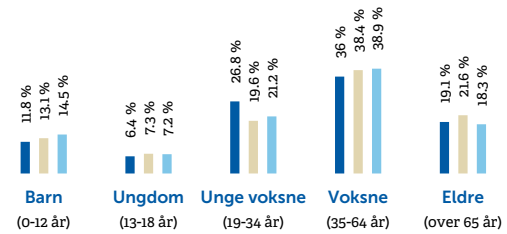
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Låby/Remmen	2 009	1 461
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 34 barn	**6 min** 0.4 km
Trolltangen naturbarnehage (1-5 år) 37 barn	**13 min** 1.1 km
Karrestad barnehage (1-5 år) 42 barn	**15 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Halden	**16 min**
Rema 1000 Høvleriet Post i butikk	**18 min** 1.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100

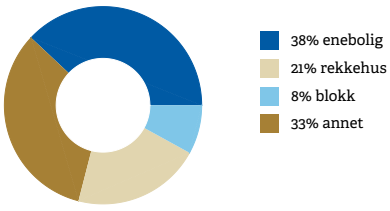
TRAFIKK
Lite trafikk 86/100

GATEPARKERING
Lett 86/100

SPORT

Låby skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
Isebakke - ballbinge Ballspill	**14 min** 1.2 km
Spenst Halden avd. Brødløs	**21 min**
Nivå Trening	**21 min**

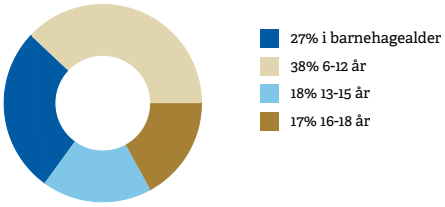
BOLIGMASSE



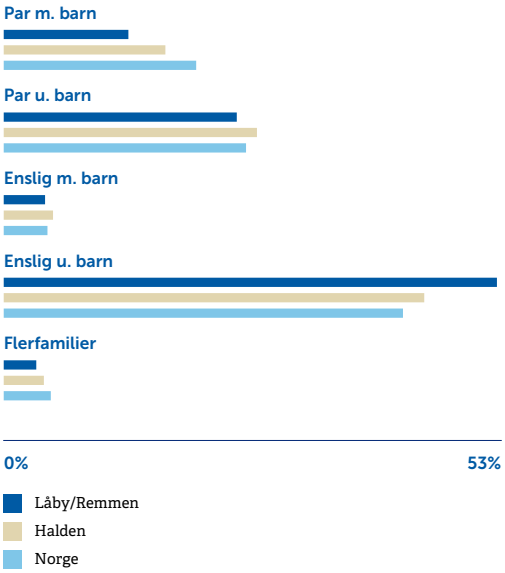
VARER/TJENESTER

Tista Senter	**21 min**
Vitusapotek Høvleriet	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



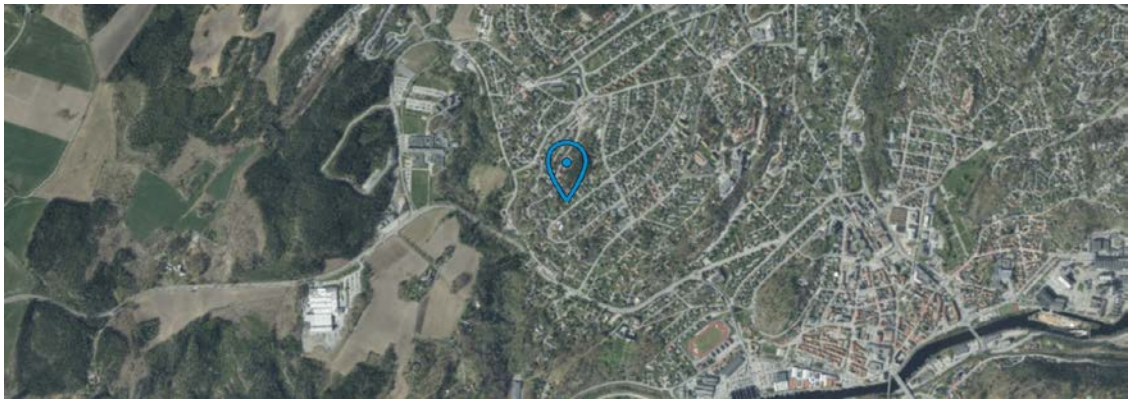
FAMILIESAMMENSETNING

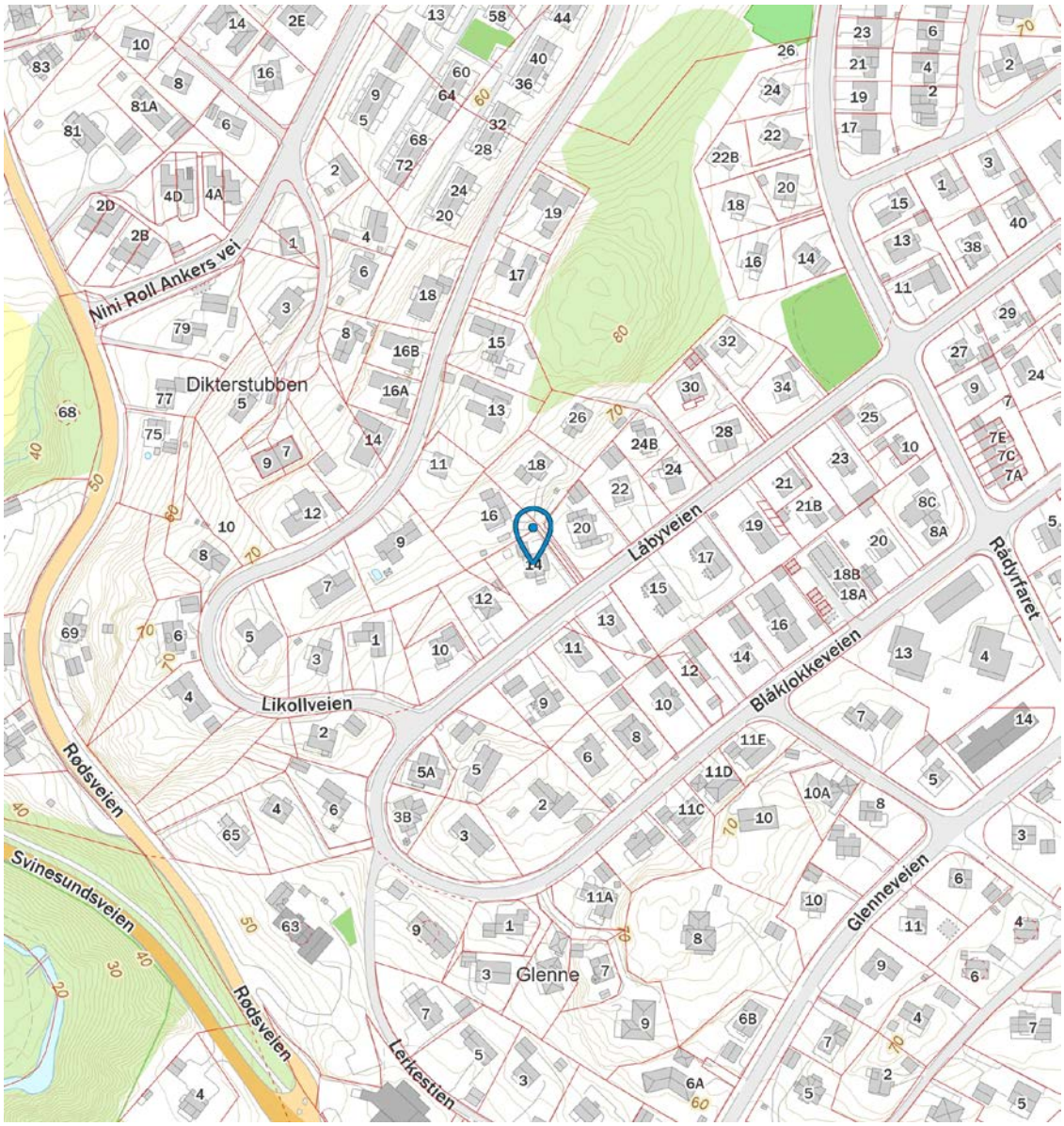


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 28.09.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.701.132 kr og totalt 3.701.132 kr. Nominell rente er 5,49 og effektiv rente er 5,70 % og månedlig terminbeløp 12.330 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Låbyveien 14, 1781 HALDEN
Gnr 61, bnr 468, , i Halden kommune.
Oppdragsnr. 5380260178

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5380260178
Sist oppdatert 20.10.2026

Aimée Kathinka Ebeltoft Hofgaard
Eiendomsmegler

Telefon: 941 69 635
E-post: aimee.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Halden
Wiels plass 2, 1771 HALDEN