

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 100,-
Total ink omk.: Kr 3 435 100,-
Selger: Svanhild Merete Bergsland i

henhold til fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 135/135 kvm
Tomtstr.: 1411.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1101250053

Velkommen til en koselig enebolig på stor, solrik tomt med drivhus og utsikt! Enkel garasje.

Meget populær beliggenhet ved Hjortsberg/Gimle området.

Fra eiendommen er det kort og trygg gangavstand til skoler, barnehage, buss og til flott turterreng i Høiåsmarka med lysløypenett og sportshytte. Fint utsyn mot Fredriksten festning.

Inneholder: 1.etg: Gang, bad, toalettrom, stue, spisestue, soverom og dagligstue/oppholdsrom. Utgang til solrik terrasse med utsikt mot festningen. Loftsrom med god plass til lagring. Kjeller med diverse lagerrom.

I tillegg står det en utebod med enkel garasje på eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	66
Kommunal informasjon	67
Andre vedlegg	153
Nabolagsprofil	158
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 23 m² Lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 112 m² Kjøkken, bad, toalettrom, stue, gang, soverom og oppholdsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 19 m². Loft har ikke målbart areal på grunn av lav himlingshøyde.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1411.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, diverse prydbusker og beplantning.

Garasje/uthus ligger på tomtegrensen mot nabo. Følgende er nevnt i takstmannens vurdering av dette: "Det er ikke fremvist at det foreligger noen godkjenninger for at uthuset/garasjen ligger på tomtegrensen. Det tas utgangspunkt i at siden ikke kommunen eller andre naboer har påpekt at dette er et problem, og med utgangspunkt i at uthuset/garasjen har stått oppført der siden minimum 1970-tallet, at dette er godkjent oppført."

Beliggenhet

Sentralt beliggende i populært boligområde ved Hjortsberg/Gimle. Her er det sol hele dagen og utsikt til festningen!

Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehage, buss og til flott turterreng i bl.a. Høiåsmarka med lysløypenett og sportshytte.

Adkomst

Direkte fra Hjortsbergveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Hjortsberg

Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter i grunnen og grunnmur av støpt natursteinsmur og leca i nyere del. Yttervegger oppført som bindingsverk i nyere del og tømmerkonstruksjon i eldre del, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

I tillegg står det ett uthus med enkel garasje på eiendommen. Dette er opplyst renoverert i 1973. Grunnmur av leca og betong på gulv. Yttervegg: Bindingsverk av tre med stående kledning. Takkonstruksjon: Pulttak. Taktekking: Taket er tekket med takstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.03.2025 av Patrick Svendsen, for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen inneholder: 1.etg: Gang, Bad, toalettrom, stue, soverom og oppholdsrom.

Utgang til solrik terrasse med utsikt mot festningen. Loftsrom med god plass til lagring.

Kjeller med diverse lagerrom.

I tillegg står det en enkel garasje og uthus på eiendommen.

Standard

Boligen har en eldre, velholdt standard med parkett og belegg på gulv og malt panel/strie på vegg.

Bad med vinylbelegg på gulvet, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Hvitevarene medfølger i salget.

Boligen har god oppvarming via vedovn i stue/oppholdsrom samt varmepumpe. Taket på huset ble tekket om i 2015 og flere vinduer er skiftet i nyere tid.

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

Forhold som har fått TG3:

Drenering og fuktsikring. Vurderingen av dreneringen er foretatt med utgangspunkt i at deler av dreneringen er fra byggeår (ca. 1900) og deler av den fra da tilbygget ble oppført (1970). Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er observert planhetsavvik i boligen og setningsskader på fundamentet til terrassen, så man kan derfor si at dreneringen ikke fungerer optimalt. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innsiden av boligen.

Årsak / Konsekvens: Det er observert fukt under trapp i kjeller i tilbygget, setningsskader i fundamentet til terrassen og planhetsavvik innvendig i boligen. Dette er alle tegn på at dreneringen ikke fungerer optimalt og må skiftes ut.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut i sin helhet.

Estimert kostnad: 200 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på å skifte dreneringen rundt bolig

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser) TG 3:

Balkong med utgang fra stue på 28,3 m². Balkongen er oppbygget av bjelkelag som er tekket med terrassebord. Det ble observert at støttepilarene av tre til terrassen har sviktet i fundamentet i grunnen. Rekkverk er målt til ca. 87 cm høyde. Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

Årsak / Konsekvens: Det er mye slitasje på terrassebordene som kommer av høy alder og manglende vedlikehold. Det ble også observert at støttepilarene som er fundamentert i grunnen har gitt etter. Det er ukjent hva som har gjort at fundamentet har gitt etter, men setninger i grunnen må anses som grunn.

At terrassen ikke er tilstrekkelig støttet opp på deler av terrassen vil gjøre at hele konstruksjonen må anses som en risiko for å kollapse under belastning.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fundamentet til terrassen lages på nytt og terrassen må rettes.

Estimert kostnad: 150 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på støping av nye

fundamenter, avretting av terrassekonstruksjonen og skifte av terrassebord.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker TG 2:

Terrenget er tilnærmet flatt på nord-øst siden av boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

Årsak / Konsekvens: Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) TG 2:

Offentlig vann og avløp. Vannrør er av kobber og avløpsrør anses å være av plast på grunnlag av fremvist faktura fra kunde som er datert 2012. Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har.

Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Årsak / Konsekvens: Kobberrør må anses med fare for brudd med tanke på alder og slitasje. Ved brudd på stikkledningene vil det kunne oppstå større vannansamlinger rundt bolig og/eller nabobygninger. Man kan derfor anslå at stikkledningen for avløp må anses med behov for oppgraderinger.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledning av kobber oppgraderes i sin helhet.

Grunnmur TG 2:

Grunnmur av leca i tilbygd del fra 1970 og grunnmur av naturstein fra eldre del. Visuell kontroll over bakkenivå ga tegn til noen sprekker i grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert flere sprekker i grunnmuren. Årsaken til sprekkenes kan sees i sammenheng med at deler av terrenget faller mot boligen, som videre har ført til at byggegrunn fyller seg med vann og skaper setninger. Dette kan videre føre til at grunnmuren helt eller delvis mister sin bæreevne.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må grunnmuren være utbedret uten sprekker og fremstå stabil.

Yttervegg kledning TG 2:

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i ok stand men med noe slitasje

stedvis. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen, og det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Noe vedlikehold må utføres i tiden som kommer.

Årsak / Konsekvens: Kledningen fremstår med slitasje stedvis og må påregnes vedlikehold i tiden som kommer. Ved manglende vedlikehold over tid kan kledningen få sopp og råteskader.

Terrassedør TG 2:

Terrassedøren fremstår uten synlig datomerking. Terrassedøren fremstår med en god del slitasje gjennomgående hele veien på utsiden.

Årsak / Konsekvens: Det ble avdekket mye slitasje og oppsprukket maling over hele terrassedøren utvendig. Dette vil føre til økt fukt i trevirket, noe som vil føre til råteskader over tid.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrassedøren skiftes ut.

Utstyr på tak TG 2:

Det er montert takstige for tilkomst til skorsteinen. Det er ikke montert snøfanger i områder der folk kan oppholde seg.

Årsak / Konsekvens: Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

Rom under terreng TG 2:

Spesielle observasjoner. Det ble ikke foretatt hullboring da alle konstruksjoner er av leca eller betong. Det ble foretatt fuktmålinger i treverk under trapp opp til soverom, der det ble avdekket forhøyede fuktverdier ned mot gulv. Dette kommer av fuktighet fra betonggulvet.

Årsak / Konsekvens: Det er synlig fuktmerker på treverk under trappen ned mot gulv som indikerer at det er noe fukt i betonggulvet. Det er ukjent hva som gjør at denne fukten er der, men sviktende drenering i sammenheng med manglende fuktsperre mot grunnen anses som årsaken. Denne fuktigheten vil føre til muggvekst i trevirket og råte over tid.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fukt i konstruksjoner utbedres ved oppretting av fuktsperre mot grunn, samt at drenering må utbedres.

Krypekjeller TG 2:

Krypekjelleren fremstår uten tegn til svikt eller vanninnsig fra utsiden. Deler av krypekjelleren ikke var tilgjengelig på befaringsdagen på grunn av lav takhøyde.

Tilstanden til deler av krypekjelleren er derfor ikke avklart. Det er synlige ventiler i

grunnmur mot krypkjelleren for å sikre luften.

Årsak / Konsekvens: På grunnlag av at deler av krypkjelleren ikke er mulig å inspisere så er derfor tilstanden til krypkjelleren uavklart. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare den komplette tilstanden.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres ytterligere undersøkelser for å avklare den komplette tilstanden til krypkjelleren.

Overflater bad TG 2:

Overflater - Gulv. Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv og med en oppkant ved terskel på ca. 4cm. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak / Konsekvens: Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt

større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) TG 2:

Tettesjiktet i våtrommet er fra 1970. Det er synlig klemring rundt sluk, og ved visuell kontroll er det ikke påvist avvik ved sluk. Det bemerkes at det ikke ble utført fysiske eller destruktive undersøkelser som kunne avklare om alle forhold er i henhold til regelverk på oppføringstidspunktet til membranen. Denne type inngrep blir ikke foretatt ved tilstandsvurderinger. Det er ikke lagt membran på vegger i våtsonen.

Dokumentasjon på membran (faktura, bilder eller ferdigattest) foreligger ikke.

Årsak / Konsekvens: Tettesjiktet er over 20 år gammel, noe som gjør at membranen antatt har kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av tettesjiktet. Det er derfor ukjent om tettesjiktet er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på badet bygges opp på nytt.

Avløp og vannrør TG 2:

Tilførsel for vann av kobberør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens: Kobberrørene er antatt fra renoveringsår (1970). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på badet skiftes ut.

Ventilasjon TG 2:

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Årsak / Konsekvens: Naturlig ventilasjon på våtrom anses ikke som tilstrekkelig

ventilering av våtrom. Ved manglende mekanisk avtrekk på våtrom vil den fuktige luften kunne føre til mugg og råte i himling og innredning.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

Toalett ventilasjon TG 2:

Avtreksventil i himling med rør ut gjennom yttertak.

Årsak / Konsekvens: Naturlig avtrekk anses ikke som tilstrekkelig avtrekk på toalettrom. Dette vil føre til økt fuktighet i rommet som videre kan skape muggvekst.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

Kjøkken

Avløp og vannrør TG 2:

Tilførsel av vann fra kobberrør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens: Kobberrørene er antatt fra renoveringsår (1970). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på kjøkkenet skiftes ut i sin helhet.

Innvendige trapper TG 2:

Innvendige trapper i ok stand på befaringsdagen. Trappen har for bratte opptrinn i forhold til inntrinnet, noe som gjør den brattere og potensielt mindre komfortabel enn en optimal trapp. For å være innenfor normen bør inntrinnet økes eller opptrinnet reduseres.

Årsak / Konsekvens: Det mangler rekkverk på begge sider av trappen. Dette gjør at trappen har økt fare for fall. Dette må også sees i sammenheng med at trappen ikke er oppført etter trappeformelen.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres og trappetrinnene skiftes ut slik at de tilfredsstillter trappeformelen. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk eller trappen som en helhet, men nevnes av sikkerhetshensyn.

Ildsteder TG 2:

Ildsted i stue forklarer hjemmelshaver er fra 2023 og fremstår med tilfredsstillende avstand fra brennbart materialer. Ildsted i oppholdsrom fra ukjent alder og fremstår med for kort lengde fra ilegget til brennbart materiale/parkett.

Årsak / Konsekvens: Det er observert mindre enn 30 cm avstand fra ilegget til ovnen i oppholdsrommet og til brennbart materiale. Dette kan føre til at ved ilegging av ved i ovnen så kan glør falle ut av ovnet, ned på parketten og skade denne.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovnsplaten under ildstedet forlenges.

Radon TG 2:

Ingen radonmåling foreligger. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens: Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

Tekniske anlegg

Vannrør (stoppekran) TG 2:

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller og er funksjonstestet ok. Det er montert vannmåler ved stoppekran i krypkjelleren.

Årsak / Konsekvens: Vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger dels ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget i boligen fornyes i sin helhet av rørlegger.

Varmtvannsbereder TG 2:

Det er montert en varmtvannsbereder i krypkjeller fra 2016. Berederen er direkte tilkoblet PEX-rør og fremstår lekkasjesikret ved at eventuelle lekkasjer vil renne ned i grunnen.

Årsak / Konsekvens: Beredere som er direkte tilkoblet med PEX-rør vil gi en redusert holdbarhet på PEX-røret, da det er anbefalt å være 50cm lengde med kobber-rør mellom bereder og PEX-rør. Dette vil redusere levetiden på PEX-rørene på grunn av høy varme rett fra berederen.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må PEX-røret skiftes ut med kobberrør.

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget:

Det ble ikke avdekket noen synlige avvik på el-anlegget. Det anbefales utvidet el-kontroll av el-anlegget da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Vaskemaskin og tørketrommel på bad medfølger ikke.

Modernisert/Påkostet år

1973

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue og oppholdsrom, varmepumpe i stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 350 000

Kommunale avgifter

Kr 15 930

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 765 807

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 063 229

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 31 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/98/31:

29.09.1938 - Dokumentnr: 1116 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:30

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1981 - Dokumentnr: 2072 - Bestemmelse om veg

07.01.1897 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3101 Gnr:98 Bnr:17

04.08.2003 - Dokumentnr: 4125 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1618
Areal 811,4 m2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 14.3.1973.
Det foreligger ferdigattest for omlegging av utvendig spillvannsleding og utkobling av septiktan datert 24.06.2014.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av oppholdsrom som tidligere har vært 2 stk soverom.
Denne bruksendringen anses ikke å være søknadspliktig ifølge takstmannens vurdering.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

85 100 (Omkostninger totalt)
101 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
103 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 435 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 451 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 453 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 85 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Inntekt tilrettelegging

13 900 Markedspakke

5 500 Oppgjørshonorar

1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 700 Utlegg fotograf

4 404 Utlegg kommunale opplysninger

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Vera Gummesen

Eiendomsmegler MNEF

vera.gummesen@aktiv.no

Tlf: 997 95 559

Ansvarlig megler

Vera Gummesen

Eiendomsmegler MNEF

vera.gummesen@aktiv.no

Tlf: 997 95 559

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

25.04.2025



1. Etasje

2. Etasje

FOTO
etactera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr: 98 Bnr: 31 Fnr: 0 Snr: 0



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 428173

Opprettet: 03.03.2025

Utskrift: 24.04.2025



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Kypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingenør og blikkenslagermester.

Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.

Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.

Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)

Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.

Medlem av NITO's fagnettverk for takstmenn.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.
Arealmåling av boligen iht. NS 3940.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommune kart.com.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.
Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.
Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.
Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

EGNE FORUTSETNINGER:

Eiendommen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Ingen hindringer på befaringsdagen.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
31 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset



Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

Frittstående byggverk - Garasje/utehus

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 2 19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Terrassedør

Yttertak

Utstyr på tak

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Kjøkken

Avløp og vannrør

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 31 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.03.2025

Utskrift: 24.04.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereider

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

TG 3
2 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

200 000,-

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3

350 000,-



TG IU

0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk ok stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter i grunnen og grunnmur av støpt natursteinsmur og leca i nyere del.

Yttervegger oppført som bindingsverk i nyere del og tømmerkonstruksjon i eldre del, kledd utvendig med stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

GULV

Vinylbelegg på bad. Parkett og belegg i øvrige rom.

VEGGER

Malt panel på bad. Malte slette flater, malt strie og panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Malt slett på bad. Malte overflater i øvrige rom.

INNREDNING.

BAD :

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Det er montert dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

TOALETTROM:

Innredning av enkel servant med 1-greps blandebatteri og frittstående toalett.

KJØKKEN:

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg til kombiskap. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

OPPVARMING:

Vedovn i stue og oppholdsrom og varmepumpe stående i stue.

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 31 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.03.2025

Utskrift: 24.04.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Svanhild Merete Bergsland

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede:

Svanhild Merete Bergsland
Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato:

04.03.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hjortsbergveien 23, 1784 Halden

Kommunnr: 3101

Kommune: Halden

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
98	31	0	0

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Kari Synnøve Hansen



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Spørreskjema	2025	Det er fremlagt spørreskjema som kunden har fylt ut.
Ferdigattest	1973	Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg.
Tegninger	1971	Det er fremlagt godkjente tegninger for boligen fra da tilbygget ble oppført.
Ferdigattest	2016	Det er fremlagt ferdigattest for omlegging av utvendig spillvannledning og utkobling av septiktank.
Rapport fra EI-kontroll	2025	Det er fremvist mail fra Elvia som viser siste tilsyn av el-anlegget i boligen.
Rapport fra Hafslund	2017	Det er fremvist rapport fra tilsyn av el-anlegget som ble utført av Hafslund Nett.
Faktura	2016	Det er fremvist faktura som forklarer skifte av varmtvannsbereider og montering av vannmåler.
Faktura	2012	Det er fremvist faktura som forklarer graving til kloakkrør.

Kommentar til dokumentkontroll

Kommentar til hva som er utført er beskrivelser som er i dokumentene som har blitt fremvist. Det er ikke kjent nøyaktig hva som har blitt utført annet enn hva disse beskrivelsene forklarer.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Bosch D-tect 120 stendersøker Protimeter MMS3 fuktmåler	Fuktmåleren blir brukt med spesialkonstruert Piggelektrode for å komme til i 73mm hull.
Bosch GLL 3-80 CG krysslaser	
Bosch GLM 50-27 CG avstandsmåler	

Kommentar til utstyrskontroll

Allt utstyr ble sist kalibrert i 2024, og det gjennomføres en årlig funksjonstest for å verifisere at utstyret opererer i henhold til forventede spesifikasjoner.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca. 1900 tallet.	1973	Store deler av huset ble totalrenovert.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av bygningssakkyndig.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	112	112	
Kjeller	23		23
Sum:	135	112	23

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, stue, gang, soverom og oppholdsrom.	
Kjeller		Lagerrom.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. Etasje	112	28
Kjeller	23	
Sum:	135	28
Sum BRA:	135	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. Etasje	BRA-i: Kjøkken, bad, toalettrom, stue, gang, soverom og oppholdsrom. TBA: Terrasse.
Kjeller	BRA-i: Lagerrom.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangler godkjennelse fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.

Loft har ikke målbart areal på grunnlag av lav himlingshøyde. Areal blir derfor beskrevet som ALH (areal med lav himlingshøyde) + BRA (bruksareal) = GUA (gulvareal)

GUA opplyses bare for å synliggjøre disse arealene og nevnes som tilleggsinformasjon.

Løftet har en takhøyde på det høyeste punktet på 1,65 m.

ALH = 19 m²

BRA = 0 m²

GUA = 19 m²



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt på nord-øst siden av boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

Årsak / Konsekvens:

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp. Vannrør er av kobber og avløpsrør anses å være av plast på grunnlag av fremvist faktura fra kunde som er datert 2012.

Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken

tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrør må anses med fare for brudd med tanke på alder og slitasje. Ved brudd på stikkledningene vil det kunne oppstå større vannansamlinger rundt bolig og/eller nabobygninger. Man kan derfor anslå at stikkledningen for avløp må anses med behov for oppgraderinger.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledning av kobber oppgraderes i sin helhet.



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Fundamenter

Nyere av boligen (1970) er fundamentert med støpte fundamenter under grunnmuren og støpt plate mot grunn i kjeller. Eldre del av boligen er fundamentert med natursteinsblokker. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det ble ikke avdekket setninger rundt boligen annet enn mindre planhetsavvik innvendig i boligen, noe som må anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur av leca i tilbygd del fra 1970 og grunnmur av naturstein fra eldre del. Visuell kontroll over bakkenivå ga tegn til noen sprekker i grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert flere sprekker i grunnmuren. Årsaken til sprekkenes kan sees i sammenheng med at deler av terrenget faller mot boligen, som videre har ført til at byggegrunn fyller seg med vann og skaper setninger. Dette kan videre føre til at grunnmuren helt eller delvis minster sin bæreevne.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må grunnmuren være utbedret uten sprekker og fremstå stabil.

Bilder



Bilde av sprekker i grunnmuren.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuksikring

Vurderingen av dreneringen er foretatt med utgangspunkt i at deler av dreneringen er fra byggeår (ca. 1900) og deler av den fra da tilbygget ble oppført (1970). Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er observert planhetsavvik i boligen og setningsskader på fundamentet til terrassen, så man kan derfor si at dreneringen ikke fungerer optimalt.

Årsak / Konsekvens:

Det er observert fukt under trapp i kjeller i tilbygget, setningsskader i fundamentet til terrassen og planhetsavvik innvendig i boligen. Dette er alle tegn på at dreneringen ikke fungerer optimalt og må skiftes ut.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut i sin helhet.

Estimert kostnad:

200 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på å skifte dreneringen rundt boligen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Kledningen fremstår skiftet samtidig som boligen ble renoveret i 1970.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon er av ukjent oppbygning da selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Konstruksjonen blir derfor vurdert ut ifra vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen blir derfor ansett av isolert bindingsverk, tekket med vindtett og klemler på tilbygd del og tømmerkonstruksjon i eldre del av bygningen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke er vanlig ved en tilstandsvurdering og ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG 2

Kledning

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i ok stand men med noe slitasje stedvis. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen, og det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Noe vedlikehold må utføres i tiden som kommer.

Årsak / Konsekvens:

Kledningen fremstår med slitasje stedvis og må påregnes vedlikehold i tiden som kommer. Ved manglende vedlikehold over tid kan kledningen få sopp og råteskader.



Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen vedlikeholdes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vindu på kjøkken fra 2021.

Vinduer innerst i stue fra 2013.

Vinduer på bad og toalettrom fra 2013.

Vinduer i kjeller fra ca. 1970.

Vinduer i stue mot kjøkken fra 1993.

Vindu på soverom fra 1993.

Vinduer i oppholdsrom fra 1991.

Vindu på loft fra 1996.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Ytterdør av ukjent alder og ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved døren. Det er derfor ikke behov for tiltak.

TG 2

Terrassedør

Terrassedøren fremstår uten synlig datomerking.

Terrassedøren fremstår med en god del slitasje gjennomgående hele veien på utsiden.

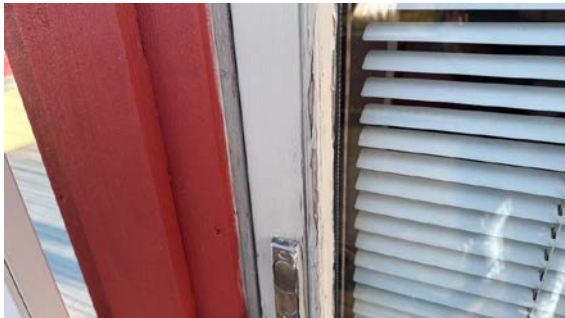
Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket mye slitasje og oppsprukket maling over hele terrassedøren utvendig. Dette vil føre til økt fukt i treverket, noe som vil føre til råteskader over tid.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrassedøren skiftes ut.

Bilder



Bilde av oppsprukket maling på terrassedør.



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra stue på 28,3 m². Balkongen er oppbygget av bjelkelag som er tekkt med terrassebord.

Det ble observert at støttepilarene av tre til terrassen har sviktet i fundamentet i grunnen.

Rekkverk er målt til ca. 87 cm høyde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

Årsak / Konsekvens:

Det er mye slitasje på terrassebordene som kommer av høy alder og manglende vedlikehold.

Det ble også observert at støttepilarene som er fundamentert i grunnen at gitt etter. Det er ukjent hva som har gjort at fundamentet har gitt etter, men setninger i grunnen må anses som grunnen.

At terrassen ikke er tilstrekkelig støttet opp på deler av terrassen vil gjøre at hele konstruksjonen må anses som en risiko for å kollapse under belastning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fundamentet til terrassen lages på nytt og terrassen må rettes.

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på støping av nye fundamenter, avretting av terrassekonstruksjonen og skifte av terrassebord.

Bilder



Bildet viser støttepilarene som ikke sitter tilstrekkelig i fundamentet.



Bildet viser støttepilarene som ikke sitter tilstrekkelig i fundamentet.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekkingen ble skiftet ut i 2015.
Taket ble befart fra bakkeplan, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig tilgang til taket på befaringsdagen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Undertak av ukjent type, da taket ble undersøkt fra bakkeplan. Det var synlig rupanel i undertaket fra loft, så man kan derfor anslå at undertaket er av rupanel og takpapp. Yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

TG 2

Utstyr på tak

Det er montert takstige for tilkomst til skorsteinen.

Det er ikke montert snøfanger i områder der folk kan oppholde seg.

Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

TG 1

Skorsteiner over tak

Helbeslått pipebeslag fremstår uten feil og mangler, og i grei stand på befaringsdagen fra bakkeplan.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Rom under terreng/kjeller er oppbygget i 1970 når boligen ble oppført. Kjelleren fremstår med enkel oppbygging og er ikke ment for varig opphold.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Støpt betong på gulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Murpuss på vegger

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Gulvkonstruksjonen er av støpt betong og veggkonstruksjonen er av pusset leca.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

TG 2

Spesielle observasjoner

Det ble ikke foretatt hullboring da alle konstruksjoner er av leca eller betong. Det ble foretatt fuktmålinger i treverk under trapp opp til soverom, der det ble avdekket forhøyede fuktverdier ned mot gulv. Dette kommer av fuktighet fra betonggulvet.

Årsak / Konsekvens:

Det er synlig fuktmerker på treverk under trappen ned mot gulv som indikerer at det er noe fukt i betonggulvet. Det er ukjent hva som gjør at denne fukten er der, men sviktende drenering i sammenheng med manglende fuktsperre mot grunnen anses som årsaken. Denne fuktigheten vil føre til muggvekst i treverket og råte over tid.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fukt i konstruksjoner utbedres ved oppretting av fuktsperre mot grunn, samt at drenering må utbedres.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjelleren fremstår uten tegn til svikt eller vanninnslag fra utsiden. Deler av krypkjelleren ikke var tilgjengelig på befaringsdagen på grunn av lav takhøyde. Tilstanden til deler av krypkjelleren er derfor ikke avklart. Det er synlige ventiler i grunnmur mot krypkjelleren for å sikre luften.

Årsak / Konsekvens:

På grunnlag av at deler av krypkjelleren ikke er mulig å inspisere så er derfor tilstanden til krypkjelleren uavklart. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare den komplette tilstanden.



Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres ytterligere undersøkelser for å avklare den komplette tilstanden til krypkjelleren.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater og innredning er antatt fra renoveringsåret til boligen i 1970.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv og med en oppkant ved terskel på ca. 4cm. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Vinylbelegget er lagt som sokkel rundt på veggen og det er malt panel ellers på veggene.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss eller andre skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt slett overflater i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tettesjiktet i våtrommet er fra 1970.

Det er synlig klemring rundt sluk, og ved visuell kontroll er det ikke påvist avvik ved sluk. Det bemerkes at det ikke ble utført fysiske eller destruktive undersøkelser som kunne avklare om alle forhold er i henhold til regelverk på oppføringstidspunktet til membranen. Denne type inngrep blir ikke foretatt ved tilstandsvurderinger.

Det er ikke lagt membran på vegger i våtsonen.

Dokumentasjon på membran (faktura, bilder eller ferdigattest) foreligger ikke.

Årsak / Konsekvens:

Tettesjiktet er over 20 år gammel, noe som gjør at membranen antatt har kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av tettesjiktet. Det er derfor ukjent om tettesjiktet er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.



TG 2

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på badet bygges opp på nytt.

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra renoveringsår (1970). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på badet skiftes ut.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig ventilasjon på våtrom anses ikke som tilstrekkelig ventilering av våtrom.

Ved manglende mekanisk avtrekk på våtrom vil den fuktige luften kunne føre til mugg og råte i himling og innredning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Det er montert dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik annet enn høy alder.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Vaskerommet er av ukjent alder og av enkel oppbygning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Tapet på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt slett overflate i himling.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Ventilasjon

Avtrekkssventil i himling med rør ut gjennom yttertak.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig avtrekk anses ikke som tilstrekkelig avtrekk på toalettrom. Dette vil føre til økt fuktighet i rommet som videre kan skape muggvekst.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Innredning av enkel servant med 1-greps blandebatteri og frittstående toalett. Sanitærutstyr og armaturer ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Innredning og overflater fremstår som fra renoveringsår (1970).

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Belegg på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt strie/tapet på vegger og fliser mellom overskap og underskap.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.



TG 1

Overflater - Himling

Takess i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberørene er antatt fra renoveringsår (1970). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på kjøkkenet skiftes ut i sin helhet.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

TG 1

Innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg til kombiskap. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendige trapper i ok stand på befaringsdagen.

Trappen har for bratte opptrinn i forhold til inntrinnet, noe som gjør den brattere og potensielt mindre komfortabel enn en optimal trapp. For å være innenfor normen bør inntrinnet økes eller opptrinnet reduseres.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler rekkverk på begge sider av trappen. Dette gjør at trappen har økt fare for fall. Dette må også sees i sammenheng med at trappen ikke er oppført etter trappeformelen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres og trappetrinnene skiftes ut slik at de tilfredsstiller trappeformelen.

Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk eller trappen som en helhet, men nevnes av sikkerhetshensyn.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Ildsted i stue forklarer hjemmelshaver er fra 2023 og fremstår med tilfredsstillende avstand fra brennbart materialer.

Ildsted i oppholdsrom fra ukjent alder og fremstår med for kort lengde fra ilegget til brennbart materiale/parkett.

Årsak / Konsekvens:

Det er observert mindre enn 30 cm avstand fra ilegget til ovnen i oppholdsrommet og til brennbart materiale. Dette kan føre til at ved ilegging av ved i ovnen så kan glør falle ut av ovnet, ned på parketten og skade denne.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovnsplaten under ildstedet forlenges.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i boligen har ingen synlige sprekker på befaringsdagen. Det blir opplyst at det er montert stålrør innvendig i pipeløpet. Rekvirent husker ikke helt når dette ble utført, men tror det ble utført rundt 2000.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet kaldt loft med trebord på gulv med tilgang fra trapp i oppholdsrom. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 31 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.03.2025
Utskrift: 24.04.2025

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Bilder



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Aktsomhetskart for radon over eiendommen.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser kartene dems at boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Det må nevnes at det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men dette nevnes på grunnlag av det som er nevnt i NVE sitt kartverk. Kartet fra NVE er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Faresonekartet viser ingen faresoner i nærheten av eiendommen. Halden kommune har ikke kartlagt noe om risiko for kvikkleireskred i dette området.

TG 0

Flomfare

Norges vassdrags- og energidirektorat viser at deler av tomten ligger i et område som kan være utsatt for flom. Kart fra kommunen nevner ikke noe om området som er flomutsatt, så dette nevnes av sikkerhetshensyn.

Det er kjent og vite at i områder som kan være utsatt for flom så bør grunnmur og andre utsatte deler av bygget være behandlet med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute. Og bruk av materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasje og kjellere ikke vil gi skader på lik linje som levende materialer som produkter av trevirke.

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 31 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.03.2025
Utskrift: 24.04.2025

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Bilder



Kvikkleireskred Aktsomhet

Aktsomhetskart for kvikkleire over eiendommen.



Flom aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for flom over eiendommen.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt strie og panel på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette overflater og panel i himlinger.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i alle rom.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller og er funksjonstestet ok.

Det er montert vannmåler ved stoppekran i krypkjelleren.

Årsak / Konsekvens:

Vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger dels ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget i boligen fornyes i sin helhet av rørlegger.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i hele boligen av plast. Det er montert lufting av avløpsanlegget over yttertak. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 2

Varmtvannsbereder

Det er montert en varmtvannsbereder i krypkjeller fra 2016. Berederen er direkte tilkoblet PEX-rør og fremstår lekkasjesikret ved at eventuelle lekkasjer vil renne ned i grunnen.

Årsak / Konsekvens:

Beredere som er direkte tilkoblet med PEX-rør vil gi en redusert holdbarhet på PEX-røret, da det er anbefalt å være 50cm lengde med kobber-rør mellom bereder og PEX-rør. Dette vil redusere levetiden på PEX-rørene på grunn av høy varme rett fra berederen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må PEX-røret skiftes ut med kobberrør.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft-til-luft varmepumpe stående på vegg i stue som er datostemplet 2011. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.



Frittstående byggverk Garasje/utehus

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Uthuset ble visuelt undersøkt fra utsiden og oppmålt via kommunekart.com på grunn av manglende tilkomst på befaringsdagen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bruksareal ca. 26 m². Byggeår: Renovert i 1973.

Grunnmur:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

Yttervegg:

Bindingsverk av tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Pulttak.

Taktekking:

Taket er tekket med takstein.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfyllt av tilsendt spørreskjema.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1973	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Det er ukjent om det har blitt foretatt flere tilleggsarbeider på anlegget etter 01.01.1999.

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 31 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.03.2025
Utskrift: 24.04.2025

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2017	Det har blitt utført en kontroll som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det ble ikke funnet noen avvik ved kontrolltidspunktet og det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget. På bakgrunn av at kontrollen ble utført for mer enn 5 år siden så er det ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon for varmekabler eller innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det ble ikke avdekket noen synlige avvik på el-anlegget. Det anbefales utvidet el-kontroll av el-anlegget da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

BRUKSTILLATELSER:

Det foreligger ferdigattest for tilbygg. Boligen anses å ha ferdigattest totalt. Det er gjort mindre bruksendringer som ikke vurderes som søknadspliktige. Kontakt Halden kommune for ytterligere spørsmål.

Garasje/utehus ligger tilnærmet helt på tomtegrensen mot nabo. Det er ikke fremvist at det foreligger noen godkjenninger for at utehuset/garasjen ligger på tomtegrensen. Det tas utgangspunkt i at siden ikke kommunen eller andre naboer har påpekt at dette er et problem, og med utgangspunkt i at utehuset/garasjen har stått oppført der siden minimum 1970-tallet, at dette er godkjent oppført.

TEGNINGER:

Fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer ikke med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Rommene dette gjelder er oppholdsrom som tidligere har vært 2 stk soverom.

Denne bruksendringen anses ikke å være søknadspliktig.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 31 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.03.2025

Utskrift: 24.04.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Signatur

Signatur

Halden - 24.04.2025

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250053	
Selger 1 navn	
Svanhild Merete Bergsland	
Gateadresse	
Hjortsbergveien 23	
Poststed	Postnr
HALDEN	1784
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kari Synnøve Hansen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250053

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
SVANHILD BERGSLAND	8b7e37c299bbc3c46e30d9 9d56690f2a22239ef5	16.04.2025 07:00:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250053

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	2 863,65 kr
Eiendomsskatt	5 056,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	3 403,86 kr
Sum	16 198,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1644100 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 932,00 kr	1 233,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	9 m3	29,18 kr	1/1	0 %	262,57 kr	262,57 kr
A kto vann innev. år	9 m3	29,18 kr	1/1	0 %	262,57 kr	65,64 kr
Innbet. forskudd vann	-22 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-641,85 kr	-641,85 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	9 m3	47,53 kr	1/1	0 %	427,73 kr	427,73 kr
A kto avløp innev. år	9 m3	47,53 kr	1/1	0 %	427,73 kr	106,93 kr
Innbet. forskudd avløp	-22 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-1 045,55 kr	-1 045,40 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
				Sum	15 930,42 kr	3 234,93 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
16059561	268	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	9

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 31	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	205 Gimle
Veiadresse:	Hjortsbergveien 23, gatenr 3180	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1784 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sørli	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.01.1897	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 411,9 kvm	Skyld:	0,10		
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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3101/98/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	27.11.2014	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.11.2014	Berørt	3101/98/31	0,0
			Berørt	3101/98/472	0,0
			Berørt	3101/98/1618	0,0
			Berørt	3101/98/1700	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.11.2014	Avgiver	3101/98/1700	-486,4
	Matrikkelført:	27.11.2014	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/98/31	0,0
			Berørt	3101/98/472	0,0
			Berørt	3101/98/1618	0,0
			Mottaker	3101/98/1700/0/1	206,0
			Mottaker	3101/98/1700/0/2	280,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.06.2012	Avgiver	3101/98/472	-1 086,5
	Matrikkelført:	27.06.2012	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/98/31	0,0
			Berørt	3101/98/1618	0,0
			Mottaker	3101/98/1700	1 086,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.07.2003	Avgiver	3101/98/31	-811,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/1618	811,4
Nymatrikulering	Forretning:	07.01.1897	Mottaker	3101/98/31	2 232,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortsbergveien 23	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145065852			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

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:		
Bygningsnr:	145065844			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

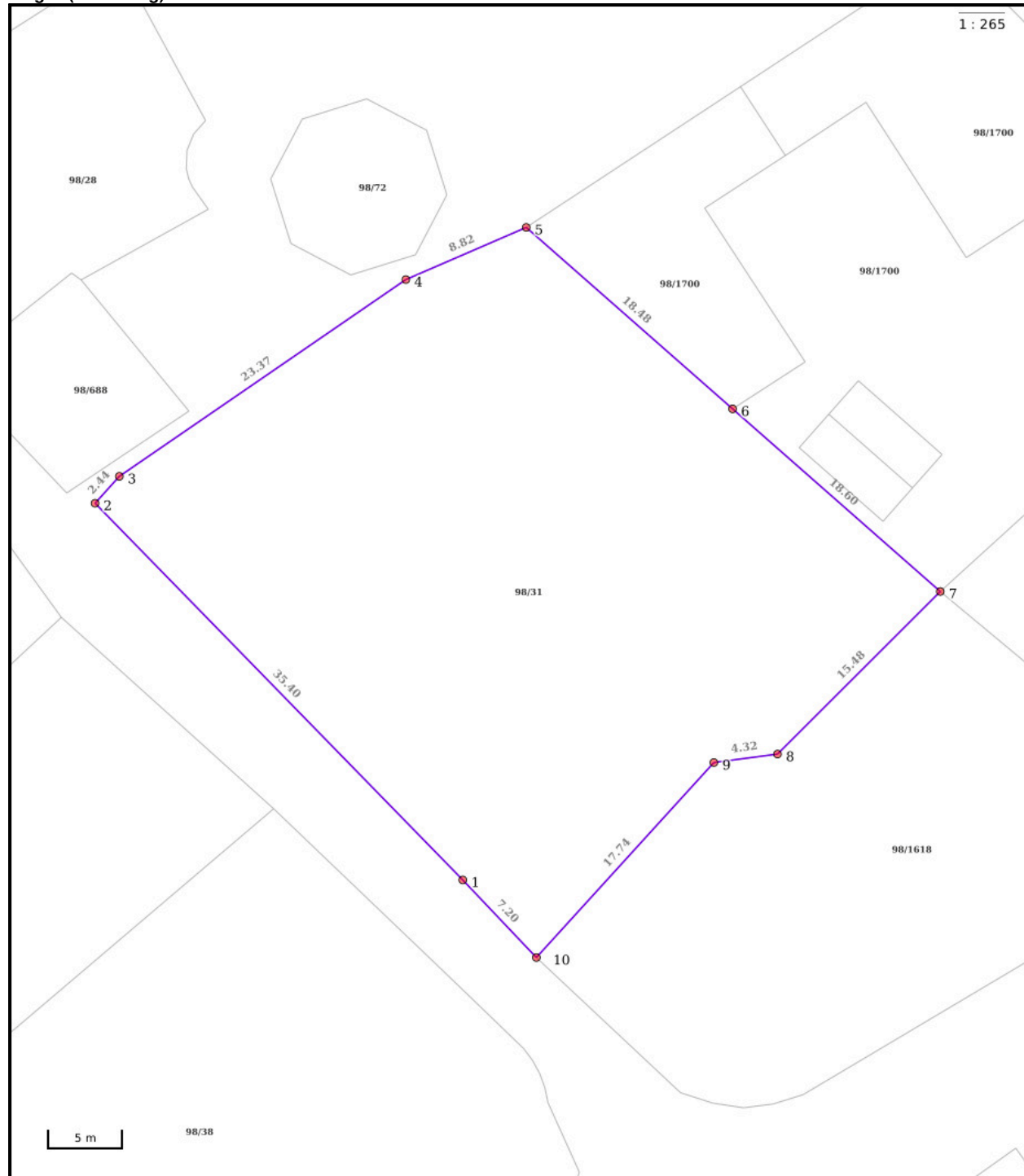
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 411,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 577,45	636 873,60	35,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 600,47	636 846,71	2,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 557 602,42	636 848,17	23,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 557 617,33	636 866,16	8,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 621,55	636 873,91	18,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 610,64	636 888,83	18,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 599,66	636 903,84	15,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 587,78	636 893,92	4,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 586,83	636 889,71	17,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 557 572,69	636 879,00	7,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr. Ragnar Hansen
Hjortsbergveien 23
1750 Halden.

Journalnr.

Sak nr. 206-B/71

Dato, avsluttende synsforr.

14/3-73

Arbeidssted	Hjortsbergveien 23 gnr.98 bnr.31
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	enebolig
Byggherre	Ragnar Hansen
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Asbjørn Svendsby, Halden.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Halden den 15/3-73

FOR BYGNINGSSJEFEN

[Handwritten signature]



Halden kommune

Byggesak

VVS Installatøren AS
BRA-veien 55
1782 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2014/3251-7	098/0031	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	03.11.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 17.10.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN	098	0031		

Tiltakets art

Omlegging av utvendig spillvannsledning og utkobling av septiktank.

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 24.06.2014, vedtaksnr: VA-2014/142.

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

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Bernt-Henrik Hansen
enhetsleder

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

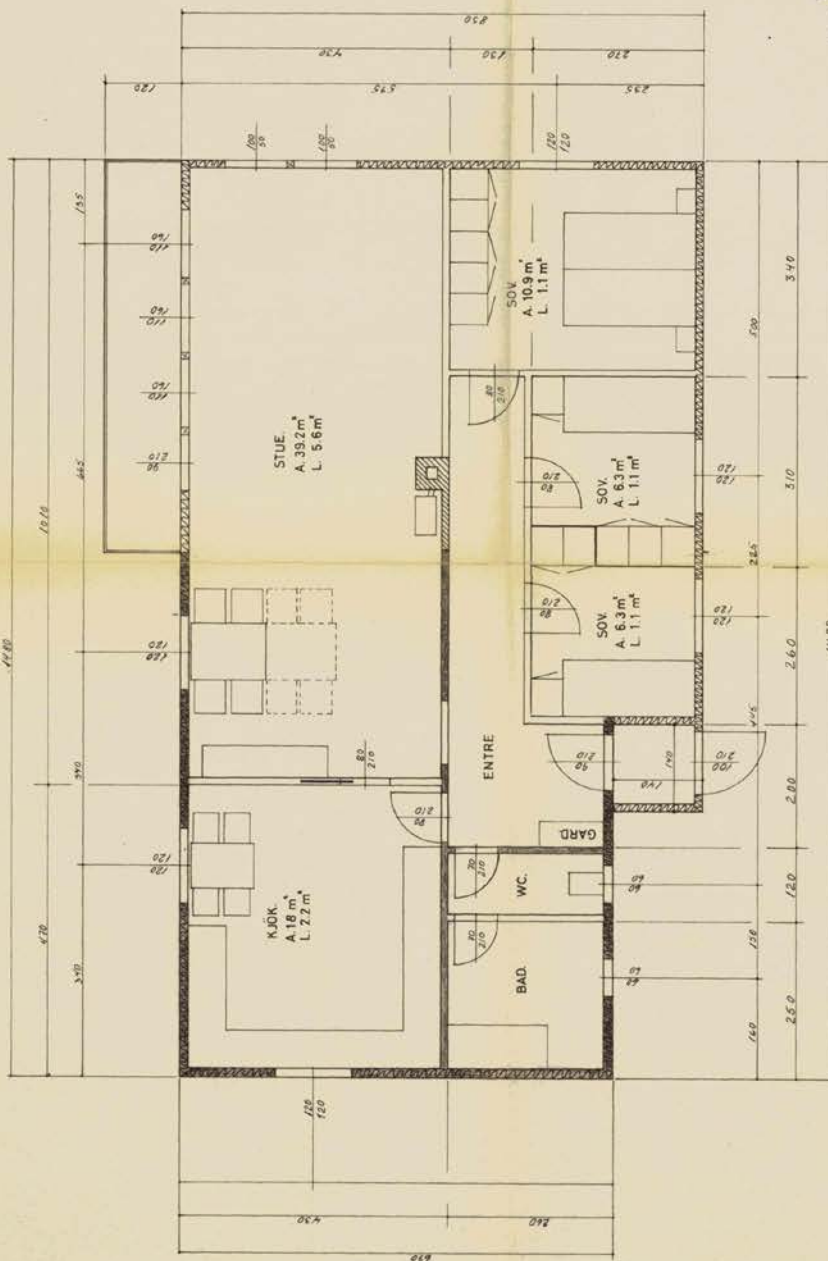
Kopi til:
Elisabeth Svendsen
Marit Nilsen
Mona Øraas
Mona Bech
Kari Synnøve
Hansen
Willy Elders
Siri Lindberg

Hjortsbergveien 23 1784

HALDEN

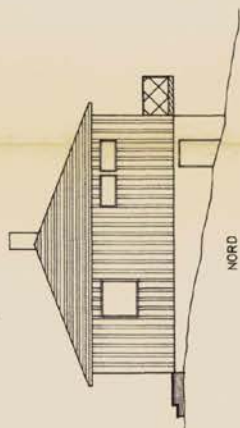
Kommunalteknikk
Kommunalteknikk
Geodata
Økonomi og plan

Miljø og landbruk
Økonomi og plan



Godkendt
 (se forlyggelse)
 11. Jun, den 24/6. 1971
P. d. Hansen
 Bygn- og reg. sfuld

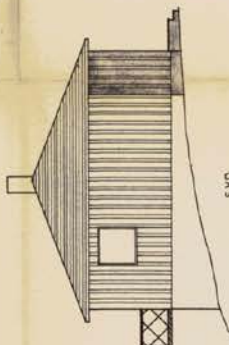
Enebolig til RAGNAR HANSEN		Målestok	Tegn.	P.W.
		1:50	Tegn.	P.W.
			Kl.	
		Enebolig (nr.)		
PLAN 1. ETG.				
Formal:	Bygge	Enebolig nr.		



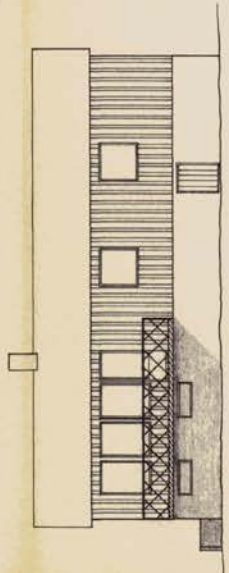
NORD



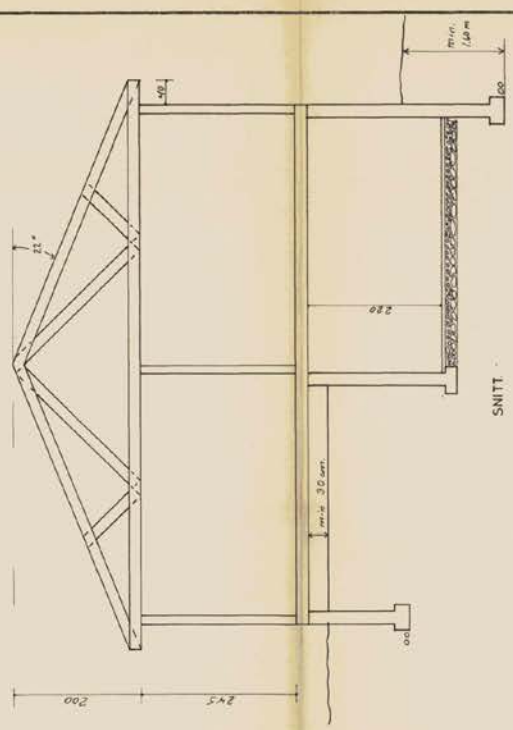
ØST



SYD



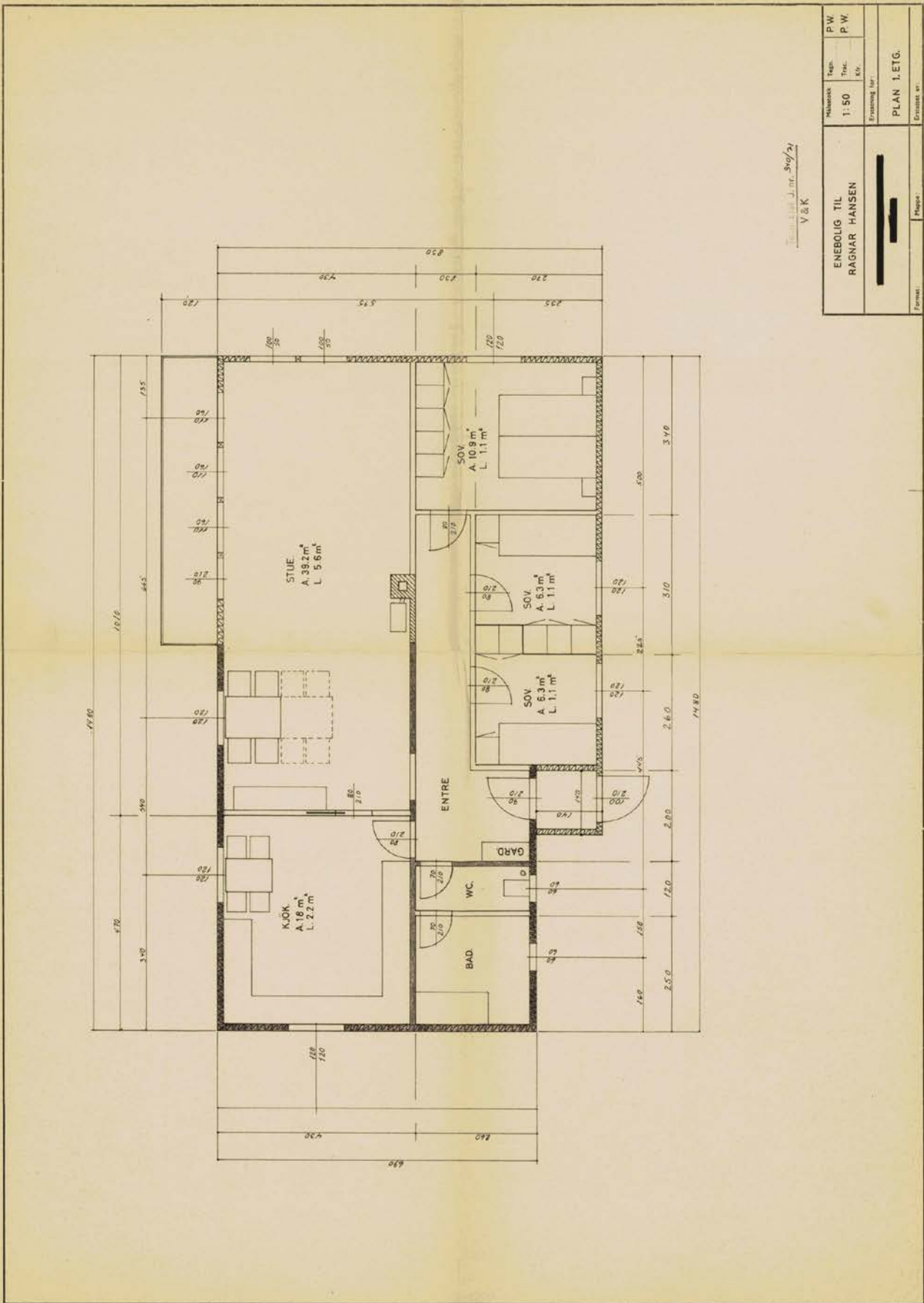
VEST

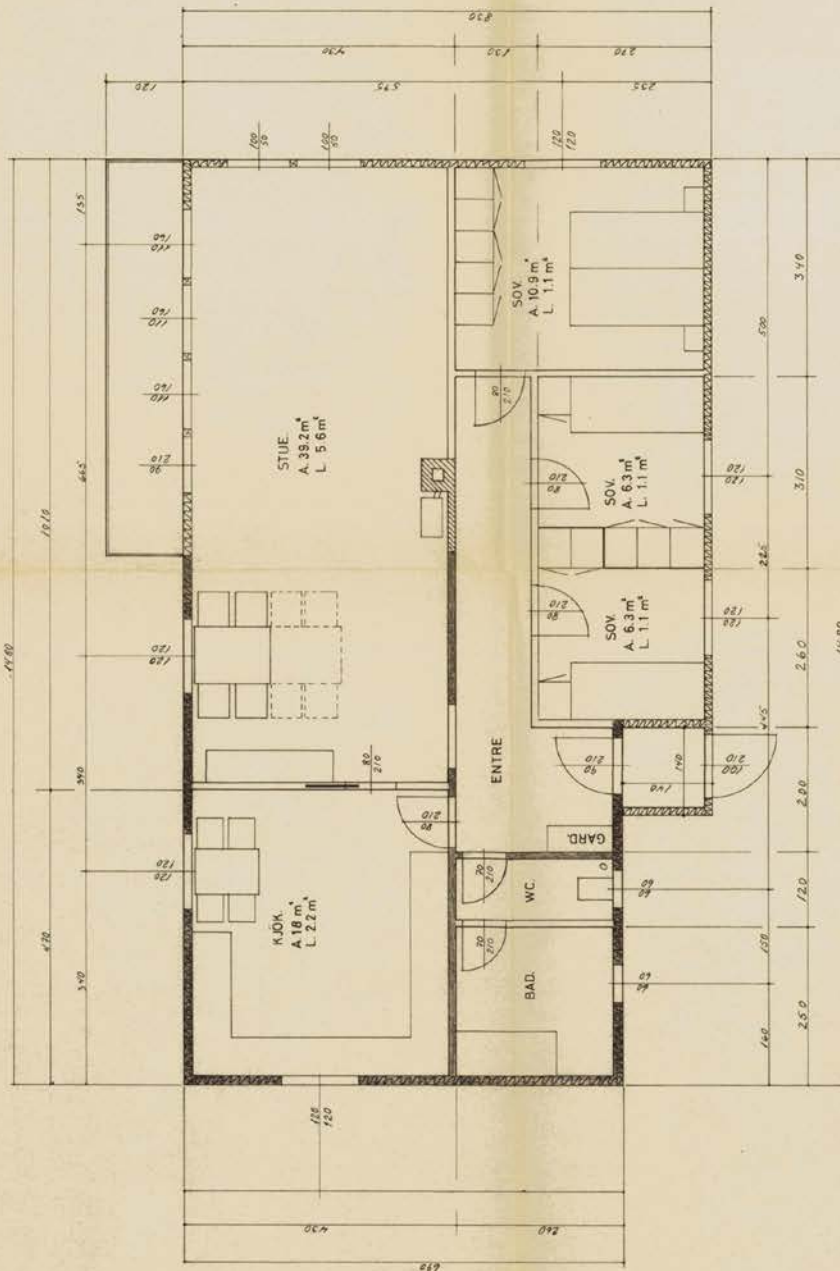


SNITT

Gedion?
(for bygning)
den 24. 12. 19 71
P. d. Hansen
Bygm- og reg. stuf

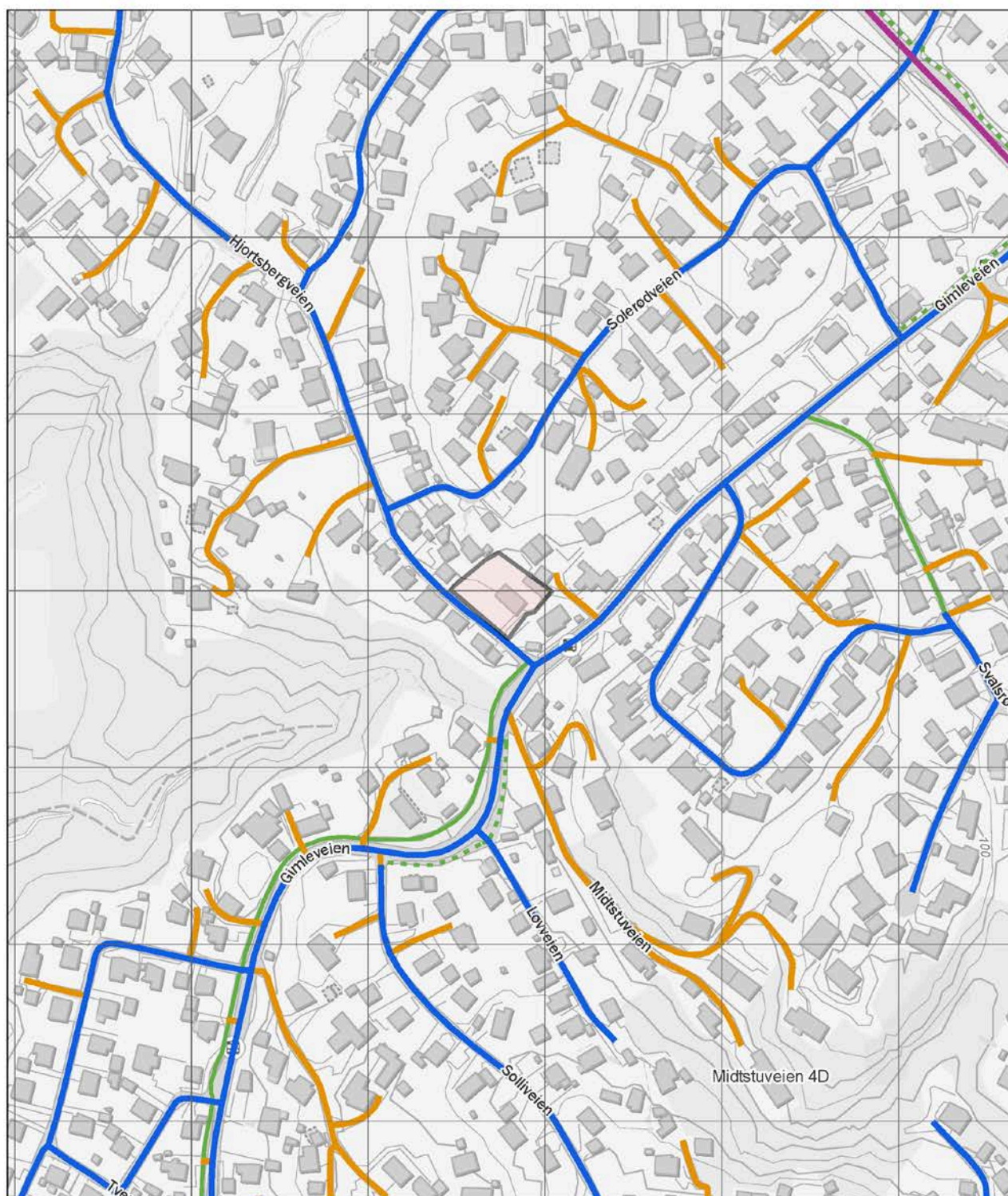
Enebolig til Ragnar Hansen	Hovedsk.	1:50	høj.	P. W.
	1:100	1:100	1:100	P. W.
[Redacted]	Elevation for:			Fasader og snitt
	[Redacted]			[Redacted]





Enebolig til Ragnar Hansen	Målestokk		1:50	1:50
	Tegn.		1:50	1:50
PLAN 1. ETG.	Enebolig til		1:50	1:50
	Enebolig til		1:50	1:50

100 Ploet i størrelsesorden 1:1 er denne i pakt 100 mm.
Dansk Skanning AS





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	Delareal 1 412 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30



Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
01.04.2025

Reguleringsplan

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:		Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN							

Informasjon om reguleringsplan:

For denne eiendommen er det ikke reguleringsplan, derfor er det ikke produsert reguleringsplankart på produktet K30011350 Planer med bestemmelser.

Når det ikke er reguleringsplan så er det kommuneplan eller sentrumsplan med bestemmelser som gjelder for denne eiendommen.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  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)

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

Forsidebilde: Fredriksten festning (Foto: Halden kommune).

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

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

§ 1.2 Definisjoner

- Fortetting:* Med fortetting menes fradeling av nye tomter for oppføring av ny boligbebyggelse, oppføring av nye boenheter på eksisterende tomter, samt oppdeling av boenheter i eksisterende bygninger.
- Byggegrense mot sjø og vassdrag:* Byggegrensen mot sjø og vassdrag fremgår av plankartet. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense langs sjø, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.
- 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.
- 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 utnyttning» dersom ikke noe annet fremgår av bestemmelsene nedenfor.

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

Følgende unntak gjelder:

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

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

² Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

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

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

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

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

Råstoffutvinning

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

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

2.2.2 Unntak fra plankrav

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

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

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

2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

Retningslinjer:

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

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- [Veiledningssiden plan](#)

Retningslinjer til § 2.3:

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

§ 2.4 Rekkefølgekrav (Pbl. § 11-9, pkt. 4)**2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder**

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

a) Utbygging i eksisterende næringsområder

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

b) Flingtorp (BN1)

Området er avsatt for utvidelse av Halden fengsel/kriminalomsorgen.

c) Svingen (BN2)

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

d) Brekke steinbrudd (BRU1)

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

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

Retningslinjer til § 2.4.2:

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

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

⁴ Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

3.2.4 Kostnadsfordeling

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

3.2.5 Sosial boligutbygging

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

KAP. 4 UTEAREALER

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

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

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

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

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

Definisjoner:

Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager som er i privat eie.

Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap.

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² MUA pr. boenhet på egen tomt. Av dette arealet skal minst 15 m² være privat areal tilhørende egen boenhet.

For etablering av mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.

For etablering av mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr. 150 boenheter.

For etablering av over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass på minimum 4 daa.

Retningslinjer:

- *Felles uteoppholdsarealer skal, spesielt av hensyn til barn og unge, hovedsakelig ligge på bakkeplan.*
- *Uteoppholdsarealene skal ivareta hensyn til alle aldersgrupper.*

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)**4.2.1. Generelle bestemmelser**

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller tinglyst avtale om biloppstillingsplass på annen eiendom. Det skal avsettes minimum 18 m² pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og/eller carport. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede skal som hovedregel være minst 4,5 x 6 meter⁵.

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

Retningslinjer:

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

4.2.2 Forretning, kontor og næring

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen i § 4.2.4. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på

⁵ Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

egen tomt, eller på fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkel- og MC-parkering. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater, forsamlingslokale eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Det stilles krav til tilfredsstillende parkeringsdekning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan, gjelder følgende krav til bil- og sykkelparkering:

ANTALL PARKERINGSPLASSER			
Arealkategori	Grunnlag pr.	Bil/MC	Sykel
Forretning	100 m ² BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
Kontor	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Industri/lager	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
Boligbebyggelse	Bolig < 80 m ² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2	Min. 2
	Bolig 80-120 m ² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
	Bolig >120 m ² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
Småbåthavner	Pr. båtplass	Maks. 0,5	

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Stedskarakterer og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter.

Ved søknad om tiltak skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivarettatt.

Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Solceller på tak/vegg omfattes som hovedregel ikke av dette punktet, men bør ha en utforming og kvalitet som er tilpasset omgivelsene.

§ 5.2 Verneverdig bebyggelse (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5.3.2** Alle nye tiltak innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk. Dette kan gjelde bygningstypologi, volum, utforming, materialbruk og fargesetting, samt plassering på tomten. Andel grøntarealer i forhold til grå overflater bør tilsvare det historiske områdepreget. Ved tiltak som berører bygninger i slike områder skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningssdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.

- 5.3.3** Områdene med verdifulle kulturmiljøer, avmerket som hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (#1-#15) på plankartet, har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller at de er typiske for sin tid. I disse områdene gjelder følgende bestemmelser:
- a) Oppføring av nye boenheter og oppdeling av boenheter på eksisterende tomter er ikke tillatt.
 - b) Riving av bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for den tidsperioden de ble oppført, er ikke tillatt.
 - c) Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter kan tillates, under forutsetning av at bebyggelsen tilpasses miljøet.
 - d) Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.
 - e) Ved oppføring av nye bygninger etter brann skal plassering og utforming (bygningstypologi, volum, materialbruk mv.) samsvare med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk, jf. første ledd.

Retningslinjer til kap. 5:

a) Byens viktigste landskapstrekk er fjellformasjonene med aksedragene som forkastningene gir, høydedraget med Fredriksten festning, raet som demmer opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsrom der veggene dannes av fjell eller morener.

Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.

b) Registre og databaser som viser verneverdige bygninger, nasjonalt og regionalt verdifulle kulturmiljøer og landskap mm. skal legges til grunn:

- SEFRAK, Askeladden, NB!-registeret, KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), Regionalt verdifulle kulturmiljøer, Utvalgte kulturlandskap i jordbruket, Naturbasen (for verneområder) m.fl.
 - Kulturhistoriske verdier og fortettingsstrategi (Asplan Viak, 2019)
- c) I områder der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område.

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

- 6.3.2** Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og 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 bort⁶.

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

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

⁶ Jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

Retningslinjer:

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

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

Retningslinjer:

Vegetasjonsbeltet på hver side av vannflaten/vannstrengen bør være på minimum 20 meter langs elver, større bekker, vann og tjern. Langs mindre bekker bør vegetasjonsbeltet være på minimum 6 meter. Der det er fare for ras og erosjon må vegetasjonsbeltet være på mer enn 6 meter. Arealrestriksjonene vil gjelde nye tiltak, jf. pbl. § 1-6 mv.

§ 6.7 Miljøkvalitet og natur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det ta særskilt hensyn til utvalgte og viktige naturtyper for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.

Ved gjennomføring av tiltak, jf. pbl. § 1-6, skal det i områder med utvalgte og viktige naturtyper vurderes alternativ lokalisering. Dersom annen lokalisering ikke er økonomisk og praktisk gjennomførbart, skal det legges vekt på de samlede konsekvenser av tiltakets effekt på naturmangfold, og eventuelt avbøtende tiltak for å redusere tap av naturmangfold.

I område- eller detaljregulering kan det gis føringer for bruk av områder som er registrert med utvalgte og viktige naturtyper*, gjerne inndelt i kjerneområder og buffersoner.

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

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

I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

- a) *Det kan ikke gjennomføres tiltak som fører til at det etableres nye boenheter/bruksenheter.*
- b) *Alle byggetiltak må vurderes i forhold til bygningenes eksponering og beliggenhet.*
- c) *Utvidelser av eksisterende bebyggelse bør ikke gjennomføres mot sjøfront.*
- d) *Det må ikke foretas fasadeendringer som medfører at bebyggelsen blir mer eksponert og fremtredende mot sjøen.*
- e) *Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.*
- f) *Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås.*
- g) *Ny bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.*
- h) *Opparbeidet frittliggende uteplass eller platting, samt svømmebasseng tillates ikke.*
- i) *Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturmangfold eller kulturminner.*

8.2.2 Boligbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)

Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse, samt etablering av ny uthusbebyggelse. Det bør ikke gis dispensasjon for tiltak som går utover de rammene som gjelder for boligbebyggelse i strandsonen, jf. kapittel 9.1.1.

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

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

- a) *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².*
- b) *I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m², og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
- c) *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal høyeste gesims ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.*
- d) *Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 m². Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.*
- e) *Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.*
- f) *Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.*

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

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

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

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

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

- h) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
- i) Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 250 m². I Sponvika er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=35, jf. 9.1.1. a), innenfor et samlet BRA på 250 m².
- j) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.
- k) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

- a) Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenhet per eiendom.
- b) Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m². Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m² BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, anneks og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller platting med et samlet areal på inntil 40 m². Inntil 20 m² av dette arealet kan være overbygget. Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd areal.
- c) Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidsbolig, og 3 meter mønehøyde for uthus, bod og anneks. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
- d) Takterrasse tillates ikke.
- e) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b. Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.
- f) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. 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:

- Gjerdar 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 rivning og gjenoppbygging.*

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum⁷.

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende virksomheter utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=60.

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

Områder avsatt til fritids- og turistformål gjelder virksomhet som drives i en kommersiell sammenheng.

a) Bråtorp (BFT1) kan benyttes til campingplass og utleiehytter.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig råstoffutvinning.

Ved avvikling av drift skal det utarbeides en rehabiliteringsplan/miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med

⁷ Jf. regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.

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

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)⁸

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

Det skal utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning for nye tiltak på dette arealet. I det videre planarbeidet skal interessene knyttet til blant annet edelløvslogen, rødlistearter, landskap, friluftsinntresser 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».

a) Småbåtanlegg

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

⁸ Jf. brev av 11.2.2022 fra Halden kommune, brev av 22.6.2022 fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommunes vedtak av 3.6.2022 (sak 141/2022)

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

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

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

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 friluftsmål (LNF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

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

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

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

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

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

9.4.2.2 Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse

- a) *For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*
- b) *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.*
- d) *For tiltak i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.*

9.4.2.3 Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse

- a) *For eksisterende fritidsbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en fritidseiendom, herunder tilbygg/påbygg og uthus. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*
- b) *Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m² BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m² BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.*
- c) *Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m.*
- d) *Takterrasser tillates ikke.*
- e) *For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.*

9.4.2.4 Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse

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

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

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

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

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

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

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

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

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

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

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

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

9.5.3 Felles bestemmelser

- a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

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

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

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

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

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

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

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

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

a) I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til Inn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

b) I området Stegerød (LSN2) kan det tillates næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtillbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:

- 1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
- 2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
- 3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

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

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

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

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

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

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar allmenne friluftssinteresser, 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:

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

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

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

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

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*
- *Viktige motorveilandskap langs E6*

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

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

Ved område- eller detaljregulering bør det for arealer som ligger innenfor hensynssone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstinett, adkomst til markaområder, strandsone mv.

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

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

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

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

Brødløs

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

Retningslinjer:

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

Øberg

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

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinnteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

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

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

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

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er

tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

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

11.2.6 Krav til skiltplan

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

11.2.7 Transportmiddelskilt

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

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

11.3.1 Virksomhetsskilt

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

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

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

11.3.2 Reklameskilt

Det er ikke tillatt med reklameskilt på fasade, tak eller markiser. Det er heller ikke tillatt med reklame som uthengskilt eller løsfotreklame.

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

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

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:

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

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

Vedlegg 2:

Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:

Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:

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

Vedlegg 5:

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

VEDLEGG 1a og 1b

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

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

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

Leiren bebyggelsesplan	G-620	25.11.2008
Sollihøyda 2	G-621	28.06.2007
Mindre endring v/rundkjøring Rv 21-Knivsøveien.	G-624	15.09.2009
Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn.	G-625	26.03.2009
Rokke avfalls plass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien	G-632	08.10.2007
Del av rv.21 Løkkeberg-Sørli	G-633	28.05.2009
Brekkerød II, ny adkomst	G-639	14.04.2011
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen	G-642	18.12.2003
Lille Erte-Holevannet	G-643	10.11.2011
Hovsfjellet (mindre endring)	G-646	28.10.2010
Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru.	G-653	28.05.2009
Bratner øst bebyggelsesplan	G-655	22.01.2003
Gammel vektstasjon ved Fv 118	G-657	18.10.2012
Gnr 50 bnr 1, Englekor	G-663	10.11.2011
Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg	G-664	26.06.2014
Brattås	G-666	11.12.2014
Fresenius kabi	G-668	15.11.2012
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holteødegården	G-673	29.08.2013
Eskeviken, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4,9,11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløs torg	G-678	18.10.2012
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal.	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v g skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest.	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19.	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for Ulveholtet.	G-697	10.12.2015
Detaljregulering for RV.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate	G-698	10.12.2020
Svinesundsparken nord	G-701	08.09.2016
Detaljregulering for Idd Kirke	G-705	14.02.2019
Orødv 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Konglelund - Detaljregulering	G-709	12.05.2022
Detaljregulering for Bergheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødnabbene	G-713	10.12.2020

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

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

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

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

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

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

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

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

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

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

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

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

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

Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning

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

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

Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg

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

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøylespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund

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

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

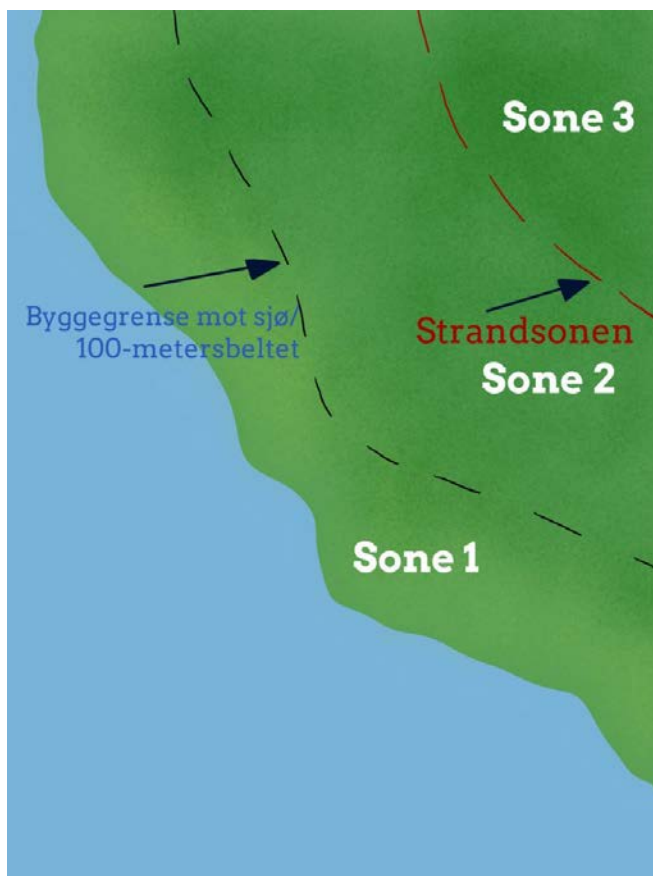
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt):* skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet
- *Fasadeskilt:* skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning
- *Frest skilt (konturskåret skilt):* skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem:* skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast
- *Henvisningsskilt:* skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende
- *Indirekte belyst skilt:* lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)
- *Lys-skilt:* skilt der lyskilden er integrert i skiltet
- *Løsfot-reklame:* lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg
- *Malt skilt:* skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg
- *Markiseskilt:* markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame
- *Nedhengsskilt:* skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende
- *Orienteringsskilt:* skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning
- *Piktogram:* grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé
- *Plateskilt:* tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap
- *Reklameskilt:* skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)
- *Takskilt:* skilt montert på/over takgesims
- *Uthengsskilt:* 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	
	<i>Innenfor byggegrense mot sjø</i>	<i>Mellom bygge- og strandsonegrense</i>		<i>Utenfor strandsonen</i>		<i>Utenfor strandsonen</i>	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG		BEBYGGELSE OG ANLEGG		LNF-SPREDT	
TEMA BESTEMMELSE/RETN.LINJE	FRITIDSBOLIG § 8.2.3	BOLIG § 9.1.1 § 9.4.2.2	FRITIDSBOLIG § 9.1.2 § 9.4.2.3	BOLIG § 9.1.1 § 9.1.2	FRITIDSBOLIG § 9.1.2	BOLIG § 9.5.3	FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m²) pr eiendom	80	250	90		100	350	100
Uthus maks. ant. BRA (m²)	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 (m²)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

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



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette 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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/31, Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner

20.03.2025

Vær oppmerksom

Kvikkleire

17.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

17.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

0.21 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

0.3 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

1 km

Forurenset grunn

17.03.2025

Ikke funnet

0.19 km

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

17.03.2025

Ikke funnet

0.27 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

17.03.2025

Ikke funnet

0.42 km

Skredfaresoner

17.03.2025

Ikke funnet

130.8 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

1.2 km

Støysoner

18.03.2025

Ikke funnet

0.3 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 20.03.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentak-
intervall 10-20 år



Flom - gjentak-
intervall 50-200 år



Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

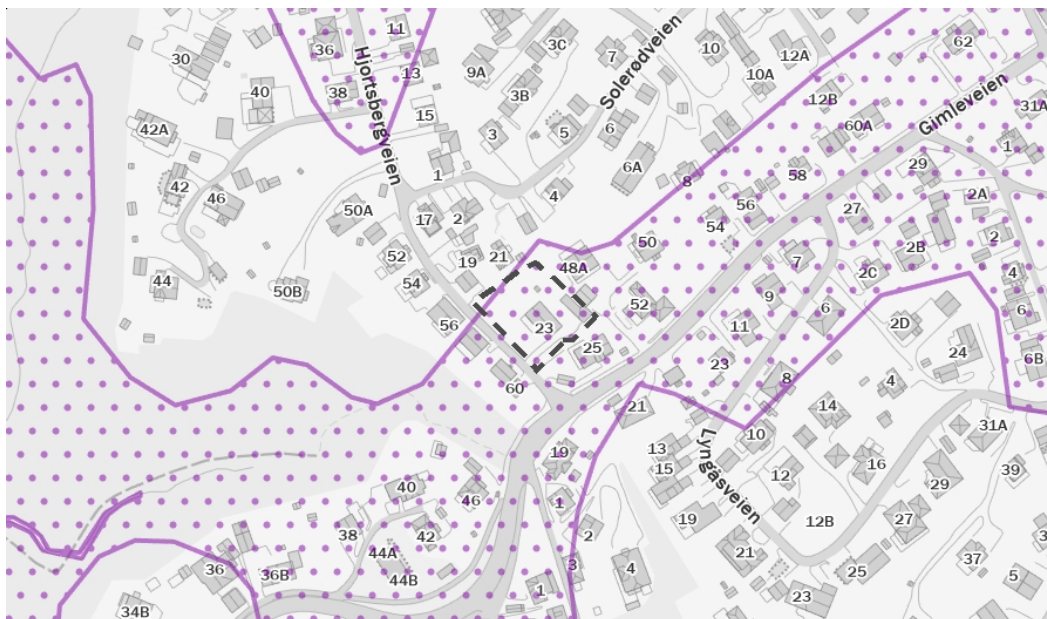
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtetnisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.03.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.03.2025

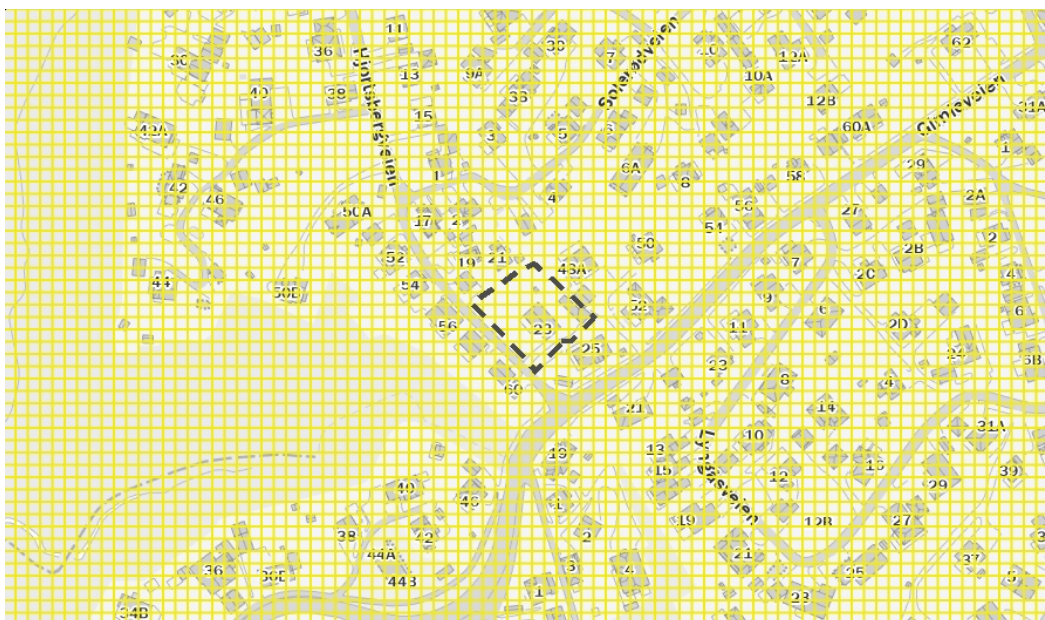
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vera Gummesen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 1. april 2025 11:14
Til: Vera Gummesen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250053 (gjelder saksnummer 5458367)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Svanhild Merete Bergsland, Platåveien 17, 1734 Hafslundsøy.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 26.03.2008.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

31. mars 2025 kl. 13:08 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Vennlig hilsen

Vera Gummesen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 997 95 559, e-post: vera.gummesen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



A V T A L E

DAGBOKFØRT

13 2072
13.MAI 81 02072SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

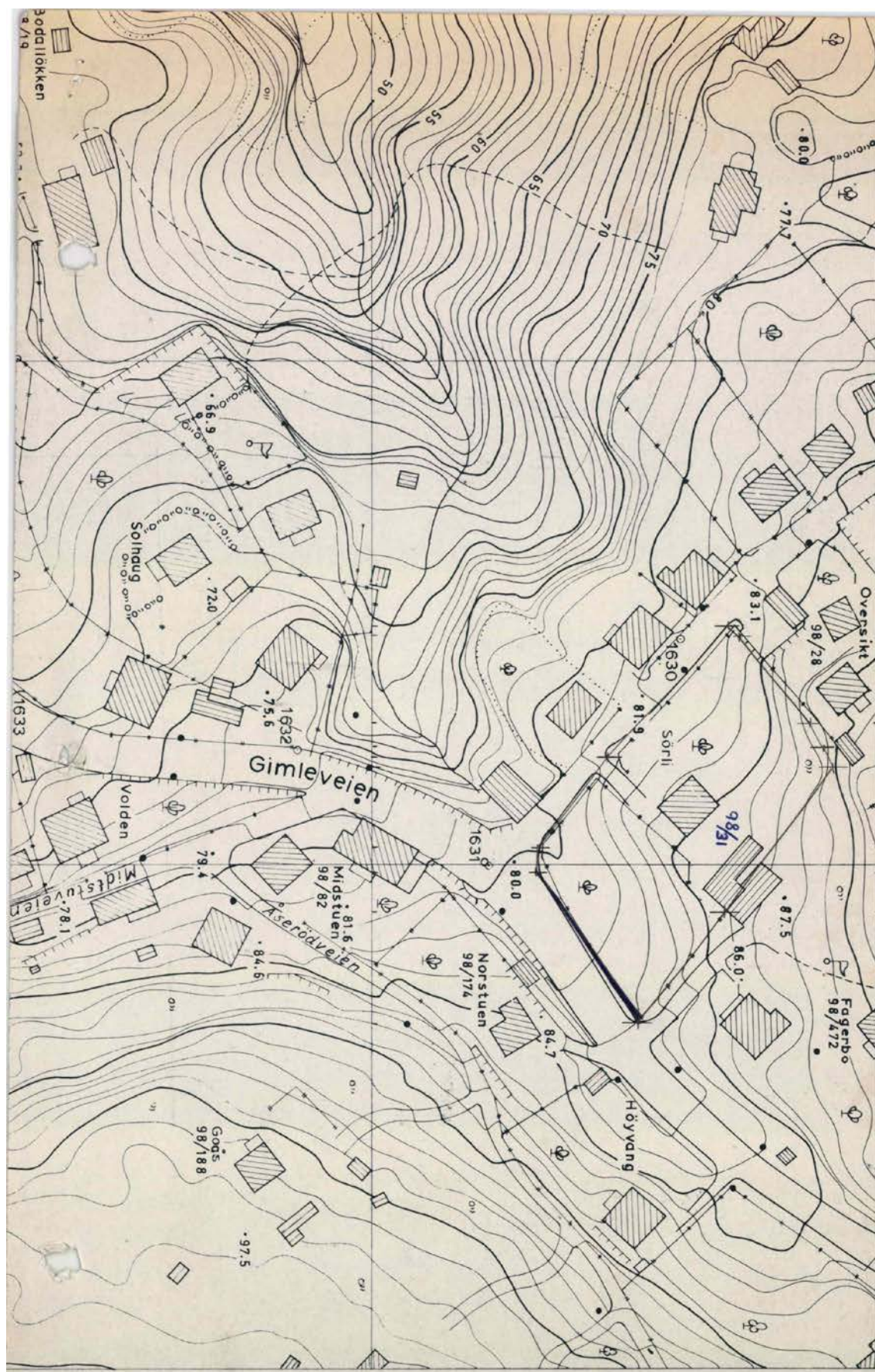
Mellom Ragnar Hansen f.nr. 110638 [redacted] eier av Hjortsbergveien 23 G.nr. 98 bnr.31 og Halden kommune er inngått følgende avtale.

1. Ragnar Hansen avstår til Halden kommune et areal langs Gimleveien i en bredde av ca. 0,4 m ved Hjortsbergveien, økende til ca. 1,3 m ved adkomsten til naboeiendommen 98/36. Tilsammen ca. 35 m². Arealet er vist på vedlagte kart.
2. For avståelsen betaler Halden kommune kr. 12,- pr. m² tilsammen kr. 420,- kronerfirehundreogtjue.
3. Halden kommune setter opp nytt plastbelagt flettverks-gjerde 1,0 m høyt med overjern i ny grenselinje mot Gimleveien uten omkostninger for grunneieren.
4. Matjord som må fjernes p.g.a. anlegget tilfaller grunn-eieren.
5. Halden kommune begjærer justering av målebrev over eien-dommen og bærer alle omkostninger ved overdragelsen.
6. Denne avtale blir å føre inn i grunnboka på G.nr. 98 bnr. 31.

Halden, 8. mai 1981.

Ordfører
For Halden kommune

grunneier



38 700 Y

Kommune	TINGLYST
Halden	- 4 AUG. 2003
	HALDEN TINGRETT
	DAGBOKNR.: 4125

MÅLEBREV		X	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	19/03		
Målebrev nr.	177/03		
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.			

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	98	1618	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	811.4		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18. juni 2003
Rekvirent	Kari Synnøve Hansen
Bestyrer	Einar Winther
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 98 bnr 31 i Halden kommune. Koordinatsystem: NGO 1952

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	07.07.2003		
		Oppm.sjef	Bestyrer

GAB

Registreringsstempel

Doknr. 4125 Tinglyst: 04.08.2003 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

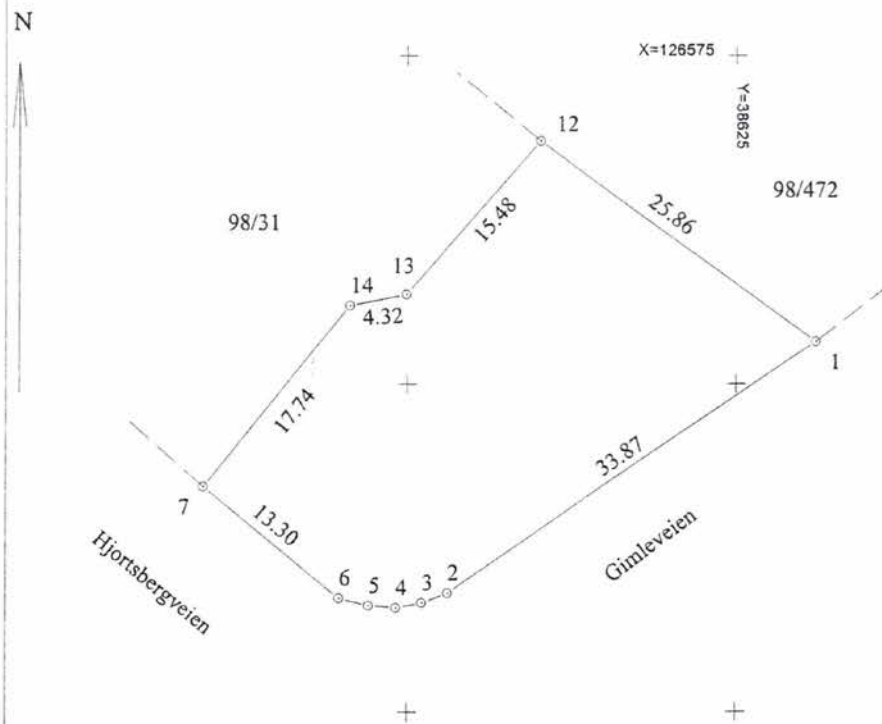
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gar	Bar	Postnr	MÅLEBREVKART	
98	1618			
Representasjonspunkt			Jnr	19/03
X	126551	Y 38608	Z	
Kartblad		X	Målebrev nr	
CU027-5-3			177/03	
Målestokk		Areal		
1:500		811.4	M ²	



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
12	Gkj jordmerke	126568.49	38610.14	25.86	
1	Gkj jordmerke	126553.25	38631.04	33.87	
2	Gkj jordmerke	126534.10	38603.10	2.11	
3	Gjerdestolpe	126533.36	38601.13	2.00	
4	Gjerdestolpe	126532.98	38599.16	2.07	
5	Gjerdestolpe	126533.15	38597.09	2.29	
6	Gkj jordmerke	126533.72	38594.88	13.30	
7	Gkj jordmerke	126542.17	38584.61	17.74	
14	Gkj jordmerke	126556.02	38595.40	4.32	

Nabolagsprofil

Hjortsbergveien 23 - Nabolaget Gimle - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midtstua Linje 32, 35	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	6 min 2.7 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Gimle skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	22 min 1.7 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	23 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen Halden	13 min
Hjortsberghallen	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

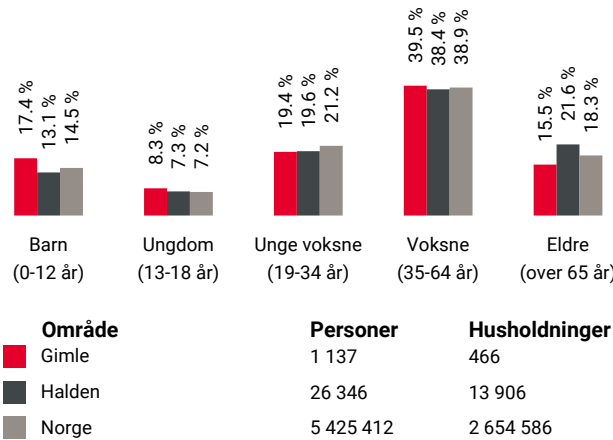
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km
Stenrød barnehage (0-5 år) 67 barn	13 min 1 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Næringsrød Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Brødløs	15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



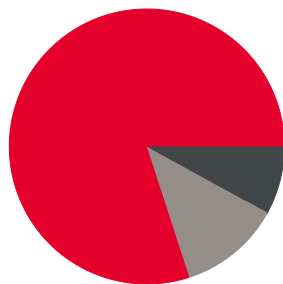
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Eklund - fotballøkke	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
⚽ Hjortsberg skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	19 min	🚶
🚴 SKY Fitness Halden	20 min	🚶

Boligmasse



80% enebolig
8% rekkehus
12% annet

«God utsikt over Halden by og naturen utenfor døren, selv nærmere byen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

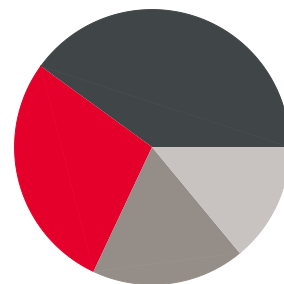
25 min 🚶



Apotek 1 Brødløs Halden

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



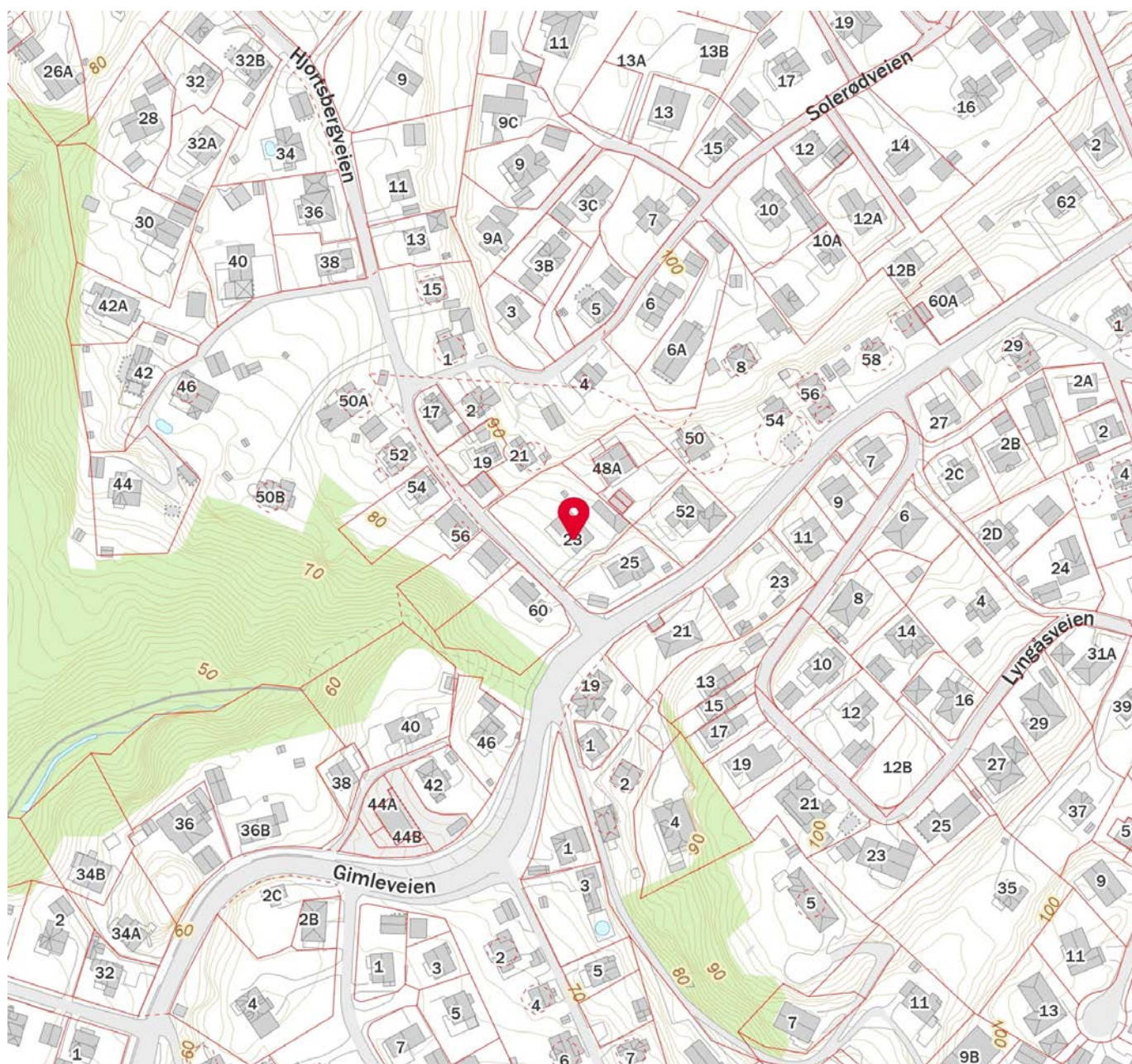
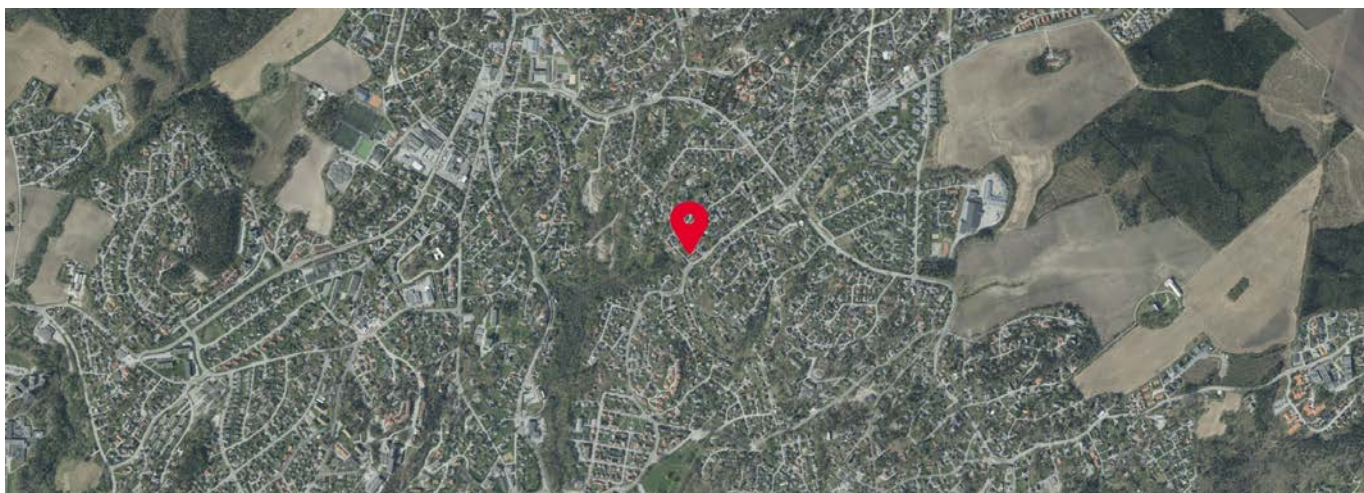
0%

45%

Gimle
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hjortsbergveien 23
1784 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre