

An aerial photograph of a forested hillside. In the center, there is a power station with several white buildings and electrical towers. The trees are in autumn, with many yellow and orange leaves. A red arrow points downwards from the center of the image towards a specific area in the foreground. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Grimsrødhøgda 59B, 1786 HALDEN

**Grimsrødhøgda! Stor, fradelt
boligtomt. Ny kommunal V/A**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi meglere frem dine verdier.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 970 000,-
Omkostn.: Kr 43 492,-
Total ink omk.: Kr 1 013 492,-
Selger: Ole-Martin Klevmo Thorsen

Boligtype: Tomt
Eierform: Eiet
: m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. 69/166
Oppdragsnr.: 1101230029

Stor, fradelt boligtomt.

Her kan du sikre deg en sjelden mulighet på Grimsrødhøgda. Stor naturtomt i enden av eldre, etablert villaområde med mye sol. Kort vei til sykkel og gangvei til buss, Gimle skole, lysløyper i Venås- og Høyåsmarka m.m.

Det er privat vei til tomten med felles, delt vedlikeholdsansvar. Stikkvei fra Grimsrødhøgda som er fylkesvei. Vann- og avløp ligger i tomtegrense og går delvis over tomten i nord.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	11
Boligsalgsrapport	17
Egenerklæring	29
Budskjema	92



Velkommen til Grimsrødhøgda 59B



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**



Om Eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3492.6 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt med fjellpartier, løvskog og skogsvegetasjon.

Tomten er ikke endelig oppmålt og avvik vil måtte påregnes ved oppmåling.

Beliggenhet

Her kan du sikre deg en sjelden mulighet på Grimsrødhøgda. Stor naturtomt i enden av eldre, etablert villaområde med mye sol. Kort vei til sykkel og gangvei til buss, Gimle skole, lysløyper i Venås- og Høyåsmarka m.m.

Adkomst

Stikkvei fra Grimsrødhøgda. Følg veien rett frem til den naturlig svinger. Tomten ligger da på høyre side.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos

oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

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

Diverse

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

Energi Økonomi

Info kommunale avgifter

Kr 900 kun eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter vil tilkomme etter bygging av bolig og tilknytning til offentlig VA. Se Halden kommune sitt gebyrregulativ. Tilknytningsavgift for vann og avløp må påregnes. Jfr. Halden kommunes gebyrregulativ for 2023 utgjør dette kr 12500 for vann og kr 12500 for avløp.

Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er ikke fastsatt. Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle

tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 166 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:

3001/69/166:

21.02.2013 - Dokumentnr: 152707 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

Bestemmelse om bebyggelse

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

31.10.2022 - Dokumentnr: 1226638 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Org.nr: 985 485 925

Elektronisk innsendt

16.10.1941 - Dokumentnr: 1091 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3001 Gnr:69 Bnr:21

Utskilt fra utgått hovedbruk gnr. 69 bnr. 64.

01.01.2020 - Dokumentnr: 369120 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0101 Gnr:69 Bnr:166

Vei, vann og avløp

Det er privat vei til tomten med felles, delt vedlikeholdsansvar. Stikkvei fra Grimsrødhøgda som er fylkesvei. Vann- og avløp ligger i tomtegrense og går delvis over tomten i nord.

Tilknytningsavgift tilkommer for VA jmf Halden kommune sitt gebyrregulativ for 2022 er kr 12500 for vann og kr 12500 for avløp.

Regulerings og arealplaner

Halden kommune opplyser at eiendommen følger kommuneplan. Formål: Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og hensyn landskap (H550). Oppgitt utnyttelsesgrad er 30% for ca. 800kvm. av tomten. Resterende er grønnstruktur/grøntbelte som ikke skal bebygges.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og

byggningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

970 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
24 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 970 000,00))

43 492,- (Omkostninger totalt)

1 013 492,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 492

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 deknings salg for kjøpers regning.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

28.12.2023



Verditakst Tomt

📍 Grimsrødhøgda 59 B , 1786 HALDEN

🏠 HALDEN kommune

Gnr. 69, Bnr. 166

Markedsverdi

1 800 000

Tomteareal 3 492,60 m²



Befaringsdato: 04.11.2022

Rapportdato: 11.11.2022

Oppdragsnr: 12218-1190

Referansenummer: RB7590

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert takstmann: Rolf Are Haugs-Eilertsen



Gyldig rapport
11.11.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rolf Are Haugs-Eilertsen

11.11.2022 | HALDEN

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
916 14 878

Rapportansvarlig
Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no
916 14 878



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr.1 800 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

= 1 800 000

Markedsvurdering

Det er gjort en sammenligning med byggeklare tomter i kommunen. Disse anses å ligge med en markedsverdi mellom kr 800 000,- til kr 1 900 000,-. Verdi pr m2 ligger i størrelsesorden fra kr 1259,- til kr 2531,-. Verdien avhenger av størrelse, beliggenhet og muligheten for bebyggelse. Det anses at markedsverdien på denne tomten ligger i det øvre sjiktet pga beliggenhet og utsikt. Men da kun ca 800 m2 kan bebygges vil markedsverdien kun settes på dette området. Tomten er regulert av arealplanen til kommunen, og utnyttelsesgraden er på 30%. Dette gir en mulighet til å bygge en bolig med en BYA på ca 240 m2 inkl parkering og utvendig bod.

Grimsrødhøgda 69/617, 813 m2, solgt 2022 for kr 1 900 000,-
Grimsrødhøgda 98/1735, 553 m2, solgt 2021 for kr 1 400 000,-
Våkemark 69/613, 785 m2, solgt 2020 for kr 1 070 000,-
Lupinveien 3a, 635 m2, solgt 2022 for kr 800 000,-
Eklundveien 98/1739, 793 m2, solgt 2022 for kr 1 400 000,-

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Takstmann
04.11.2022	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	69	166		0	3492.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grimsrødhøgda 59 B

Hjemmelshaver
Thorsen Ole-Martin Klevmo

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomten ligger på Grimsrødhøgda, med utsikt over byen. Den ligger inne i en blindevei med et stort grøntområde på to sider av eiendommen.

Beskrivelse av tomten

Tomten er en skrånende naturtomt. Det er trolig utsikt ut mot sentrum hvis det fjernes en del trær.

Adkomstvei

Privat stikkvei ut til fylkesvei.

Tilknytning vann

Det er synlige påkoblingsmuligheter på tomten.

Tilknytning avløp

Det er synlige påkoblingsmuligheter på tomten.

Kommuneplan

Kommunens arealplan. Den øverste delen av eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg. Arealet på denne delen utgjør ca 850 m2. Resterende del av eiendommen er regulert som grønnstruktur. Den helt nederste delen ligger i hensynssone H-550; hensyn landskap. Store deler av eiendommen ligger i en sone registrert som Aktsomhet Marin Leire og Løsmasser type 130 i kartportalen til NVE og kommunekart-portalen.

Bygninger på eiendommen

Tomten er ubebygget.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Ja

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	31.10.2022		Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner	31.10.2022		Innhentet	0	Nei
Vann- og avløpsverk	31.10.2022		Innhentet	0	Nei
Eier		Kun pr epost og tlf	Ingen	0	Nei
Reguleringsformål kart	07.11.2022		Innhentet	0	Ja
Veistatuskart	31.10.2022		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	31.10.2022		Innhentet	0	Ja
Kart fra NVE	07.11.2022		Innhentet	0	Ja

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Tomtetaksten er vurdert utifra tomtens beliggenhet, dens muligheter for utnyttelse og andre sammenlignbare tomter. Vurderingen er forøvrig gjort etter beste skjønn og innenfor de instruksjoner som gjelder for takstmenn tilknyttet Norsk takstautorisasjonssystem.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/

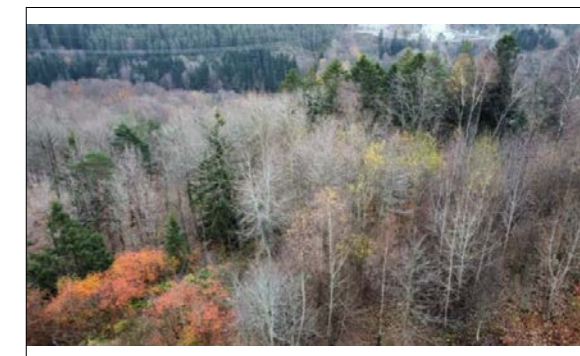
Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Andre bilder



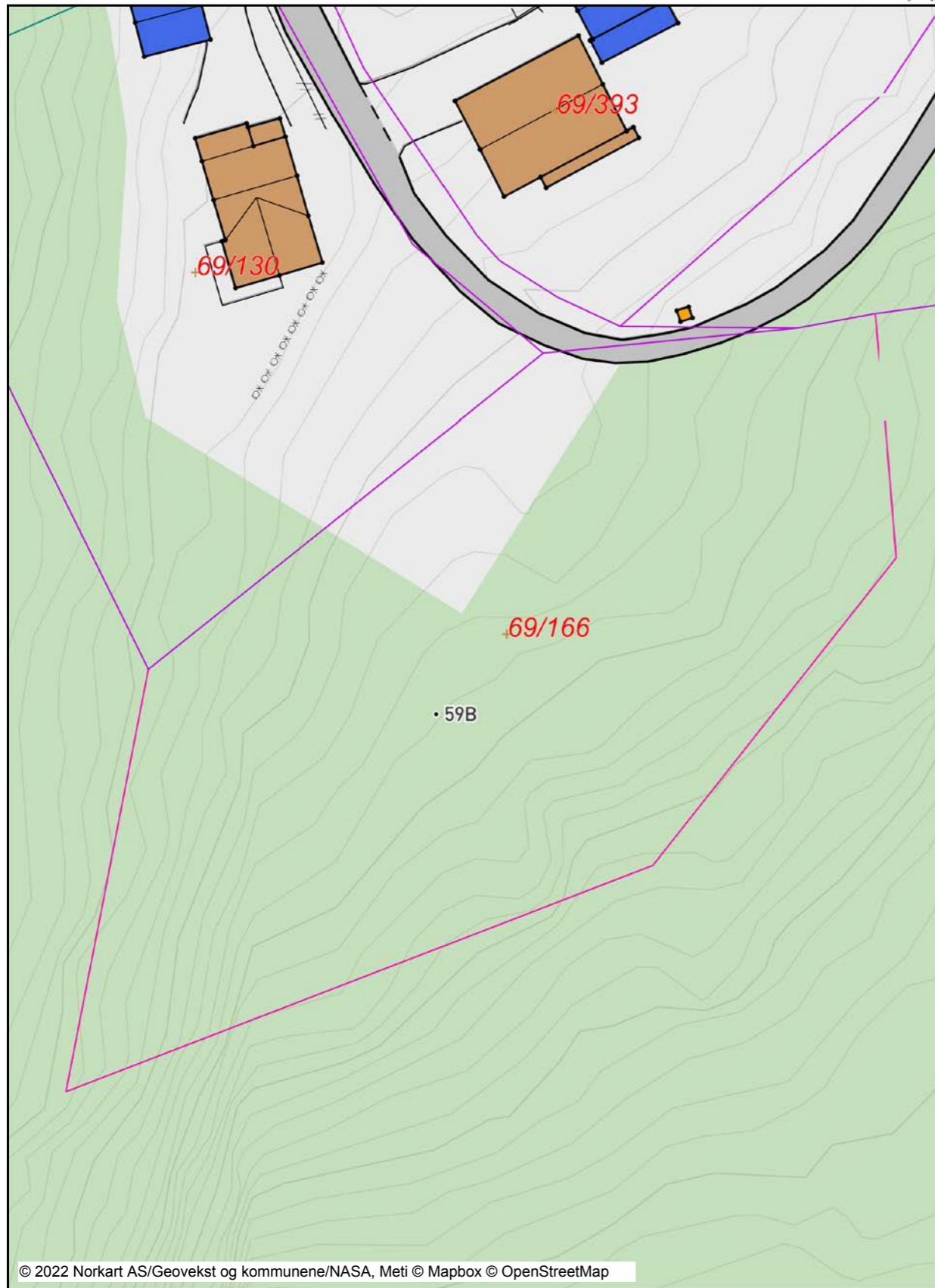


Grimsrødhøgda 59B

Dato: 07.11.2022

Målestokk: 1:500

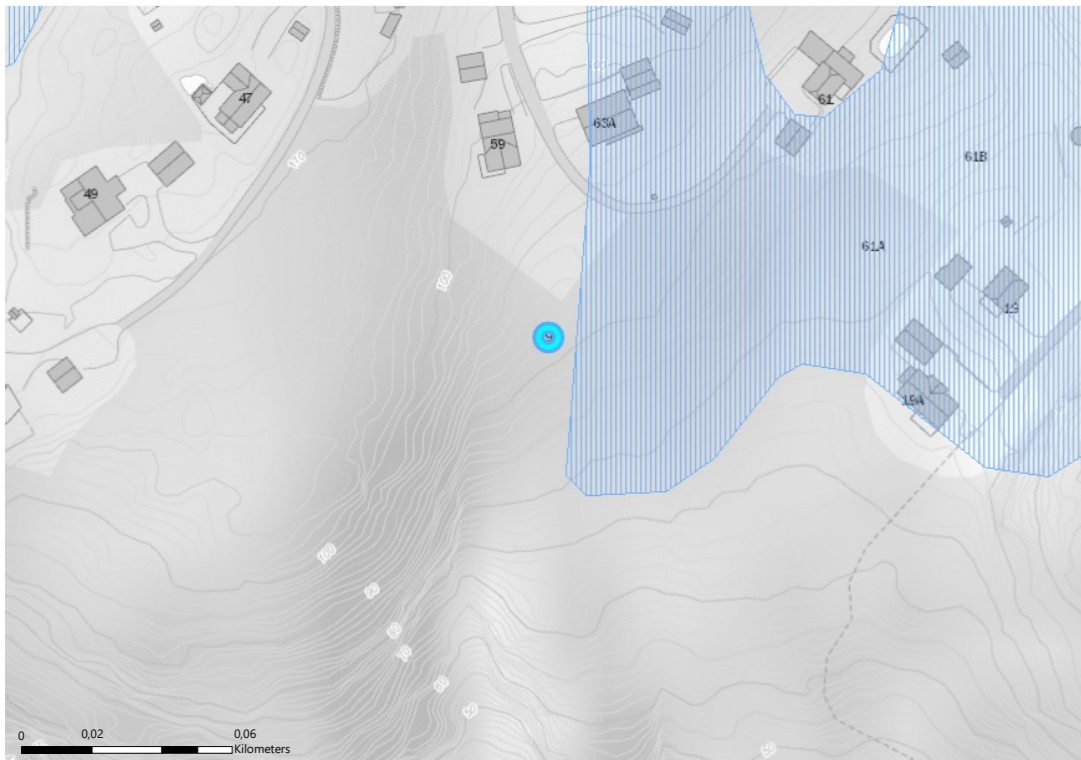
Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

KPLAN_tillegg	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Byggegrense
Bygninger	Bebyggelse som inngår i planen
Taksprang Bunn	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Bygning	Regulert senterlinje
Takkant	Frisiktslinje
Bygningsdelelinje	Regulert kant kjørebane
Grunnmur	Målelinje/Avstandslinje
Takoverbygg	Avkjørsel
Takoverbygg kant	Abc Påskrift feltnavn
Trapp inntil bygg, kant	Abc Påskrift areal
Veranda	Abc Påskrift utnytting
Bygningslinje	Abc Påskrift bredde
Taksprang	Abc Påskrift radius
Mønelinje	Abc Påskrift plantilbehør
	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	Matrikkelkart
Område for boliger med tilhørende anlegg	Grunneiendom
Frittliggende småhusbebyggelse	Anleggseiendom (Teig)
Konsentrert småhusbebyggelse	Seksjon
Område for industri/lager	Anleggsprosjeksjonsflate over bakken
Område for jord- og skogbruk	Hjelpelinje fiktiv
Kjøreveg	Hjelpelinje vannkant
Annen veggrunn	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
Gang-/sykkelveg	Grense <= 10 cm
Gangveg	Grense <= 30 cm
Parkeringsplass	Grense < 200 cm
Annet trafikkområde (på land)	Grense < 500 cm
Park	
Anlegg for lek	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
Annet friområde	Godkj. Nybygg
Friområde i sjø og vassdrag	Godkj. Tilbygg
Parkbelte i industristøk	Godkj. Påbygg
Friluftsområde (på land)	Godkj. Tiltak
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Omriss Tiltak
område for særskilte anlegg	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
Annet spesialområde	
Felles avkjørsel	Matrikkel Bygning
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)	Bygning, Boligbygg
Grense for restriksjonsområde	Bygning, Andre bygg
Frisiktsone ved veg	Bygning ikke registrert i Matrikkelen
Grense for bevaringsområde	
Bevaring av bygninger og anlegg	Kyst
Bevaring av landskap og vegetasjon	Havflate
	Kystkontur
Reguleringsplan PBL 2008	Innsjøer og vassdrag
Sikringsonegrense	Innsjø
Infrastrukturgrense	Innsjøkant usikker
Båndlegginggrense nåværende	Innsjøkant
Regulerthøyde	Elv/Bekk
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Elv/Bekk usikker
Institusjon	Elv/Bekk kant usikker
Energianlegg	Elv/Bekk kant
Kjøreveg	Kanal/Grøft
Fortau	Kanal/Grøft usikker
Annen veggrunn - grøntareal	Kanal/Grøft
Kollektivholdeplass	Kanal/Grøft kant
Parkering	
Naturområde	Annen naturinformasjon
Park	Alle ubestemt
Vegetasjonsskjerm	Hekk
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)	Stein
Sikringsone - Frisikt	Stein omriss
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur	Bygningmessige anlegg
Båndlegging etter lov om kulturminner	Annet gjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	Dam
Regulerings- og bebyggelsesplanområde	Dam kant
Planens begrensning	Flaggstang
Formålsgrense	Frittstående trapp
Faresonegrense	Frittstående trapp kant

Kartutsnitt fra NVE Atlas



- Tegnforklaring**
- FlomsoneAnalyseomraade
 - Gjeldende
 - Til ny vurdering
 - Ajourtert
 - Under planlegging
 - Flomvannstand_ved_tverrprofi
 - Flomvannstandskurve_200ar
 - Kurver med flomvannstand (m.o.h.)
 - Halvmeters kurver med flomvannst.
 - Marin grense (detall)
 - Mulighet for sammenhengende marin leire
 - Areal under marin grense
 - Stormflo nå (2017) intervall 20
 - Stormflo nå (2017)
 - Skredtype
 - Ikke angitt
 - Steinskred
 - Undervannsskred
 - Snøskred
 - Løsmassekred, uspes.
 - Leirskred
 - Jordskred
 - Flomskred
 - Isnedfall
 - Utglijning
 - Skredhendelse_UtlosningsPun
 - Ikke angitt
 - Steinskred
 - Undervannsskred
 - Snøskred
 - Løsmassekred, uspes.
 - Leirskred

Kommentar

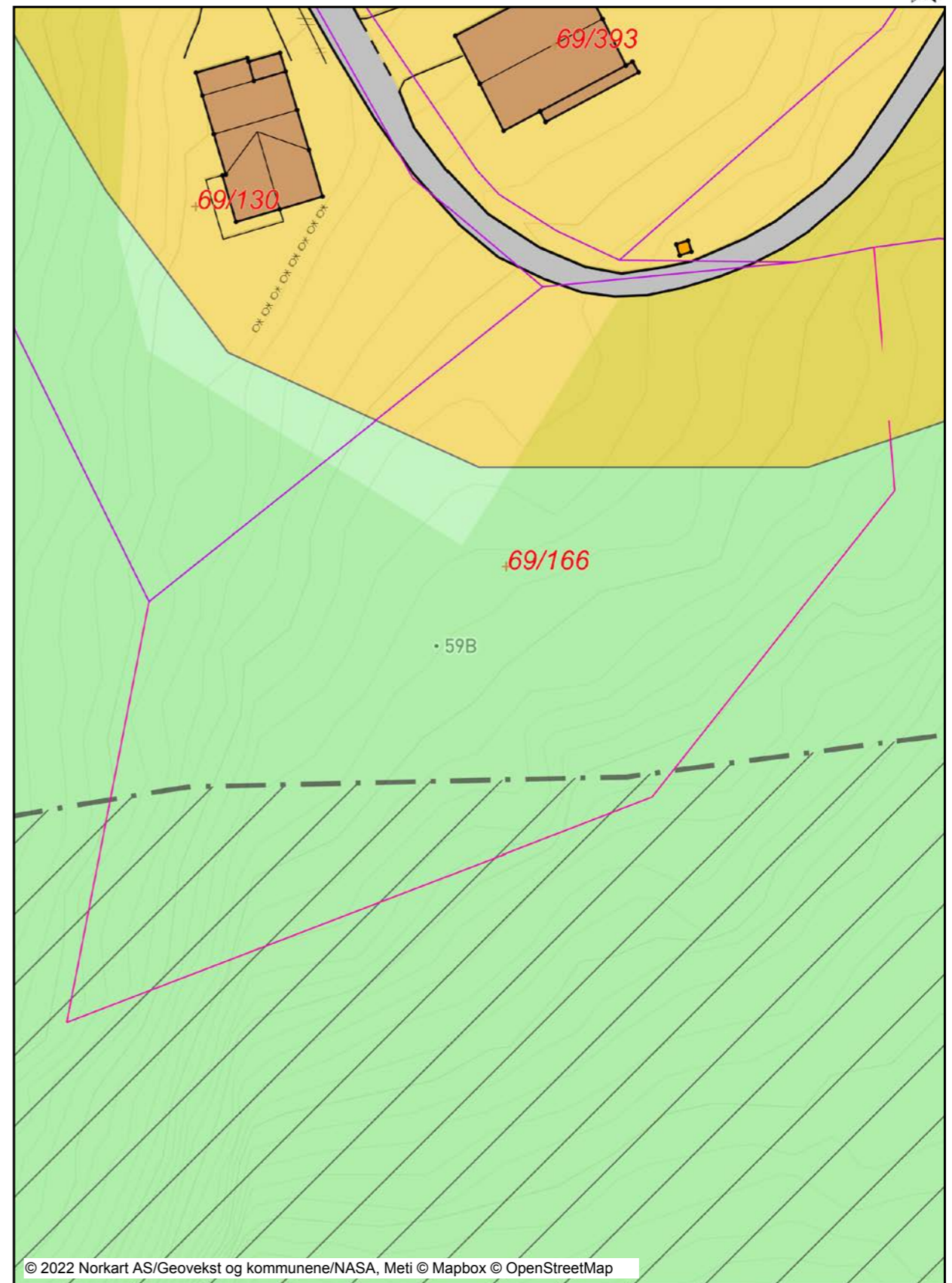


Grimsrødhøgda 59B

Dato: 07.11.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgangen

Meglerfirma **Berg Sparebank Eiendomsmegling AS**
Storgt. 10, 1771 Halden
Org.nr. 985 485 925

Oppdragsnr. 32220150

Adresse GRIMSRØDVEIEN 59 B

Postnr. 1786 **Sted** HALDEN

Er det dødsbo? Nei Ja
 Salg ved fullmakt? Nei Ja
 Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn **OLE-MARTIN** Etternavn **KLEVMO THORSEN**

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- 1- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- 3- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008		Reguleringsplan PBL 2008	
	Faresone grense		område for særskilte anlegg
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		Annet spesialområde
	Faresone - Annen fare		Felles avkjørsel
	Angitthensyngrense		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstas)
	Angitthensyngrense - Hensyn landskap		Grense for restriksjonsområde
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		Frisiktsone ved veg
	Båndlegginggrense		Grense for bevaringsområde
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		Bevaring av bygninger og anlegg
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Bebyggelse og anlegg - nåværende		Reguleringsplan PBL 2008
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig		Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - fremtidig		Infrastrukturgrense
	Sentrumsformål - nåværende		Båndlegginggrense nåværende
	Tjenesteyting - nåværende		Regulerthøyde
	Tjenesteyting - fremtidig		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Næringsbebyggelse - nåværende		Institusjon
	Idrettsanlegg - nåværende		Energianlegg
	Andre typer bebyggelse - nåværende		Kjøreveg
	Grav og urnelund - nåværende		Fortau
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende		Annen veggrunn - grøntareal
	Grønnstruktur - nåværende		Kollektivholdeplass
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåv.		Parkering
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Naturområde
	Småbåthavn - nåværende		Park
	Byggegrense		Vegetasjonsskjerm
	Kraftledning - nåværende		Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008		Sikringsone - Frisikt
	Planområde		Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Grense for arealformål		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Hovedveg - nåværende		Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
	Hovedveg tunnel - framtidig		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Jernbane - nåværende		Planens begrensning
	Abc		Formålsgrense
	KPLAN_tillegg		Faresonegrense
	Byggegrense		Regulert tomtegrense
	Bygninger		Byggegrense
	Taksprang Bunn		Bebyggelse som inngår i planen
	Bygning		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Takkant		Regulert senterlinje
	Bygningsdelelinje		Frisiktslinje
	Grunnmur		Regulert kant kjørebane
	Takoverbygg		Målelinje/Avstandslinje
	Takoverbygg kant		Abc
	Trapp inntil bygg, kant		Abc
	Veranda		Abc
	Bygningslinje		Abc
	Taksprang		Abc
	Mønelinje		Abc
	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Abc
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Frittliggende småhusbebyggelse		Matrikkelkart
	Konsentrert småhusbebyggelse		Grunneiendom
	Område for industri/lager		Anleggseiendom (Teig)
	Område for jord- og skogbruk		Seksjon
	Kjøreveg		Anleggsprosjeksjonsflate over bakken
	Annen veggrunn		Hjelpelinje fiktiv
	Gang-/sykkelveg		Hjelpelinje vannkant
	Gangveg		Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Parkeringsplass		Grense <= 10 cm
	Annettrafikkområde (på land)		Grense <= 30 cm
	Park		Grense < 200 cm
	Anlegg for lek		Grense < 500 cm
	Annetfriområde		Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
	Friområde i sjø og vassdrag		Godkj. Nybygg
	Parkbelte i industribøk		Godkj. Tilbygg
	Friluftsområde (på land)		Godkj. Påbygg
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom		Godkj. Tiltak
			Omriss Tiltak

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse
- SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP: denne punkten (nr 59 = 69/130)
23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 4/11-2022

Sted Halden

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.10.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 59B, 1786 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Eiendomsskatt	900,00 kr
Sum	900,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt tomt bolig	300000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	900,00 kr	900,00 kr
				Sum	900,00 kr	900,00 kr

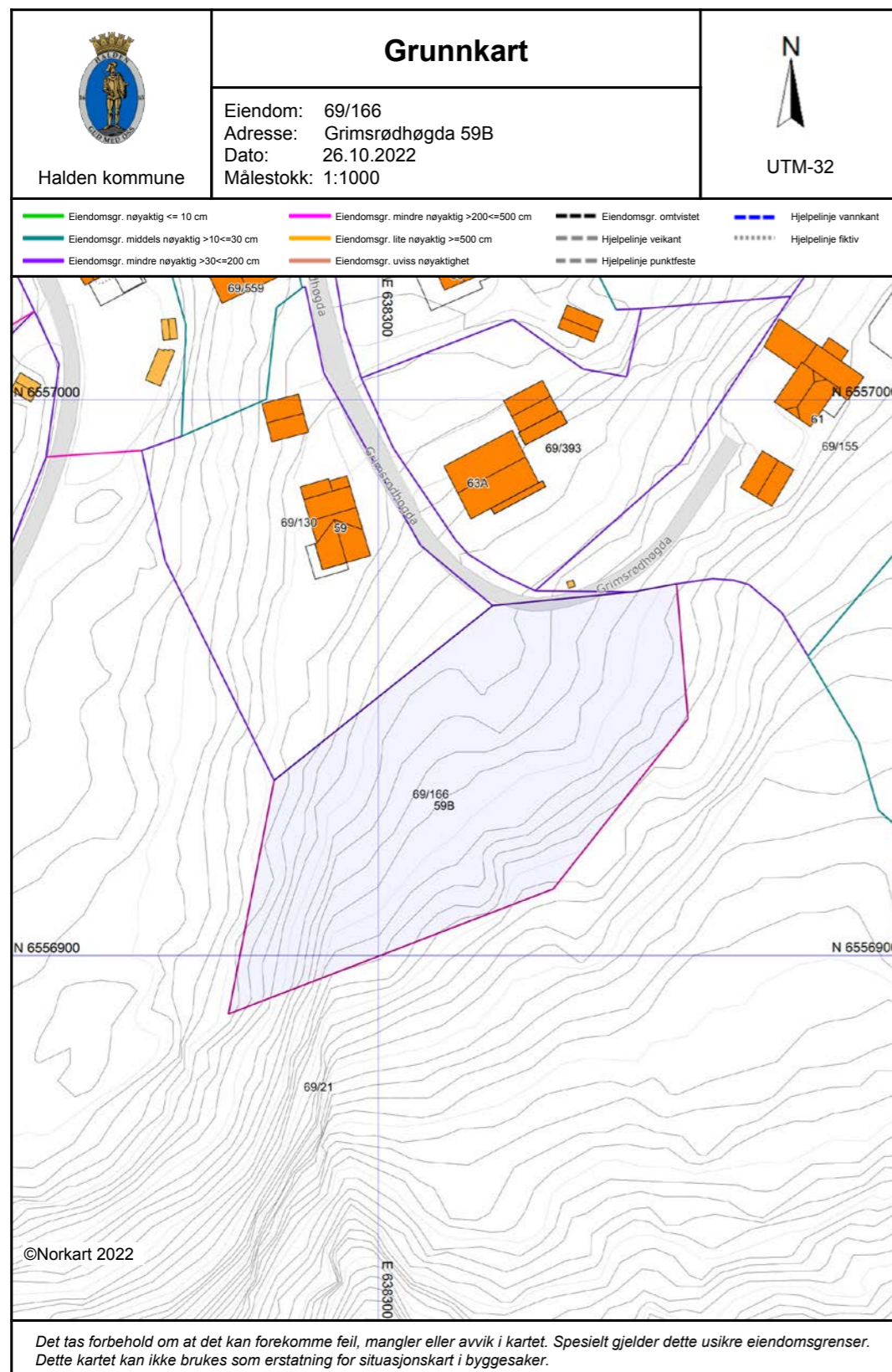
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse



Eiendom	3001 69/166		
Utskriftsdato	26.10.2022	Antall datasett	95

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

11 Berørte datasett

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Arter av nasjonal forvaltningsinteresse Løsmasser N50/N250 Mulighet for marin leire Naturtyper i Norge - landskap Tettsteder Verneplan for vassdrag | <ul style="list-style-type: none"> FKB-AR5 Marin grense Naturtyper - DN-håndbok 13 Radon Veg senterlinje Elveg 2.0 |
|--|---|

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

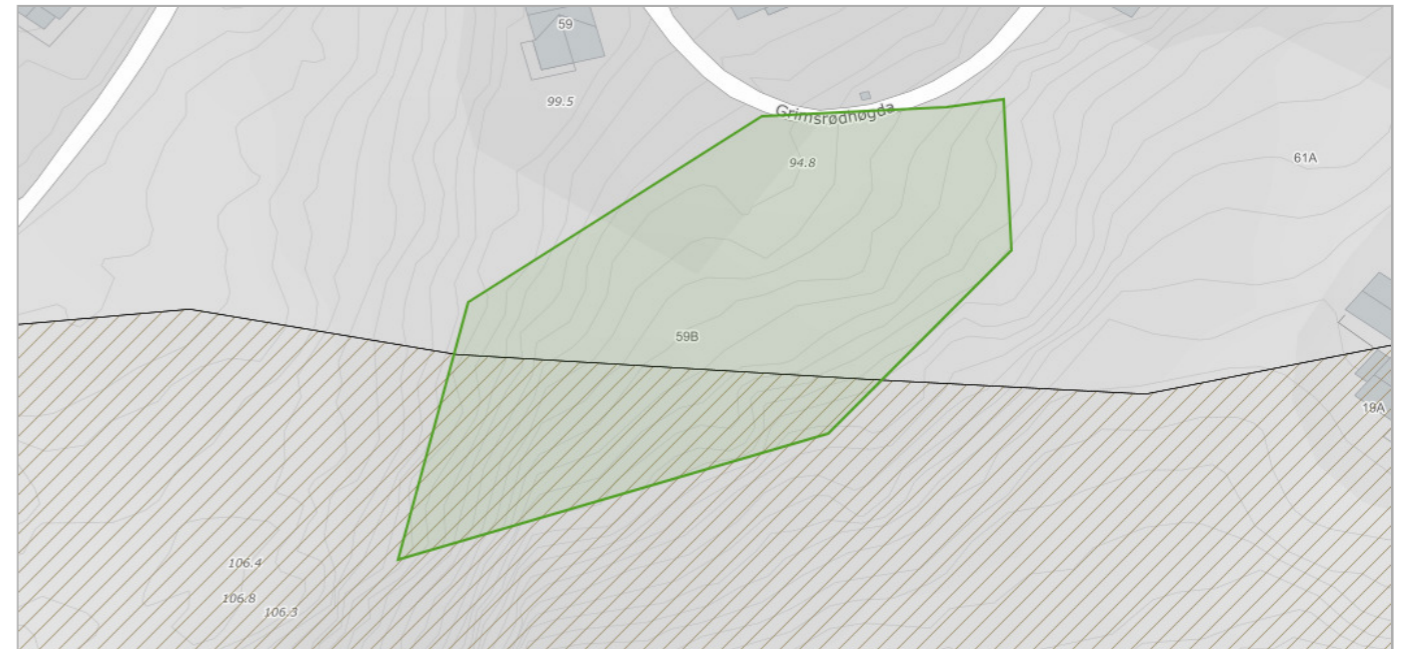
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 100-meter belte kyst Ankringsområder Byggeforbudssoner kraftledninger Dyrkbar jord FKB Tiltak FKB-bane Flomsoner Forurenset grunn Grus og pukk Hoved- og biled Inngrepssone naturområder Jordsmonn - Jordkvalitet Korallrev Kulturlandskap - verdifulle Kulturminner - Fredete bygninger Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer Låssettingsplasser Marine Naturtyper - DN håndbok 19 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller Naturvernomsråder Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde Reindrift høstbeite årstidbeite Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade Reindrift Reinavtaleområde Reindrift reinbeiteområde Reindrift reinkonsesjonsområde Reindrift siidaområde Reindrift trekklei Reindrift vinterbeite årstidbeite Skredhendelser Snøskred - aktsomhetsområder Statlig sikra friluftslivsområder Store fjellskred Støykartlegging veg etter T-1442 Støysoner for BaneNORs jernbanenett Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 | <ul style="list-style-type: none"> Akvakulturlokaliteter Bergrettigheter Dybdeedata Fiskeplasser redskap FKB-arealbruk Flom - aktsomhetsområder Foreslåtte naturvernomsråder Grunnvannsborehull Gyteområder Hoved- og biled, arealavgrensning Jord- og flomskred, aktsomhetsområder Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder Kulturlandskap - utvalgte Kulturminner - Brannsmittomsråder Kulturminner - Kulturmiljøer Kulturminner - SEFRAK Kvikkleire Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner Markagrensa Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks Reindrift beitehage Reindrift flyttlei Reindrift høstvinterbeite årstidbeite Reindrift oppsamlingsområde Reindrift reinbeitedistrikt Reindrift reindriftsanlegg Reindrift reinrestriksjonsområde Reindrift sommerbeite årstidsbeite Reindrift vårbeite årstidbeite Skredfaresoner Snø- og steinskred - aktsomhetsområder Statens vegvesens kvikkleiredata Steinsprang - aktsomhetsområder Stormflo Støysoner Avinors lufthavner Støysoner for Forsvarets flyplasser Strategisk støykartlegging veg |
|--|--|

- Tilgjengelighet Friluft
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Villreinområder

- Trafikkmengde
- Tur- og friluftsruter
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	25.10.2022
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

- Stor forvaltningsinteresse område
- Arter av stor forvaltningsinteresse område
- Særlig stor forvaltningsinteresse område
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

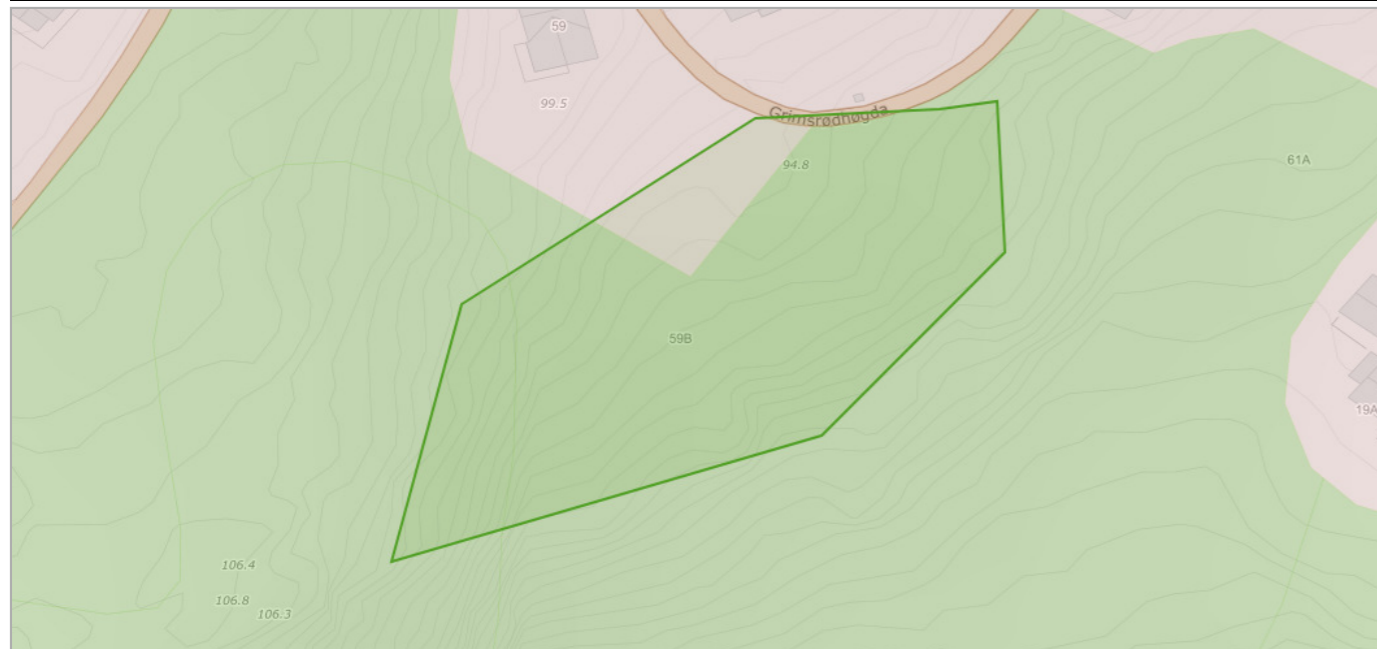
Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	11.418135_59.129746_4578	dvergspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.418135_59.129746_4578)

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
Amfibier, reptiler	11.418135_59.129746_1602	slettsnok	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.418135_59.129746_1602)

FKB-AR5

Kilde	kommunene	Versjon	03.05.2022
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

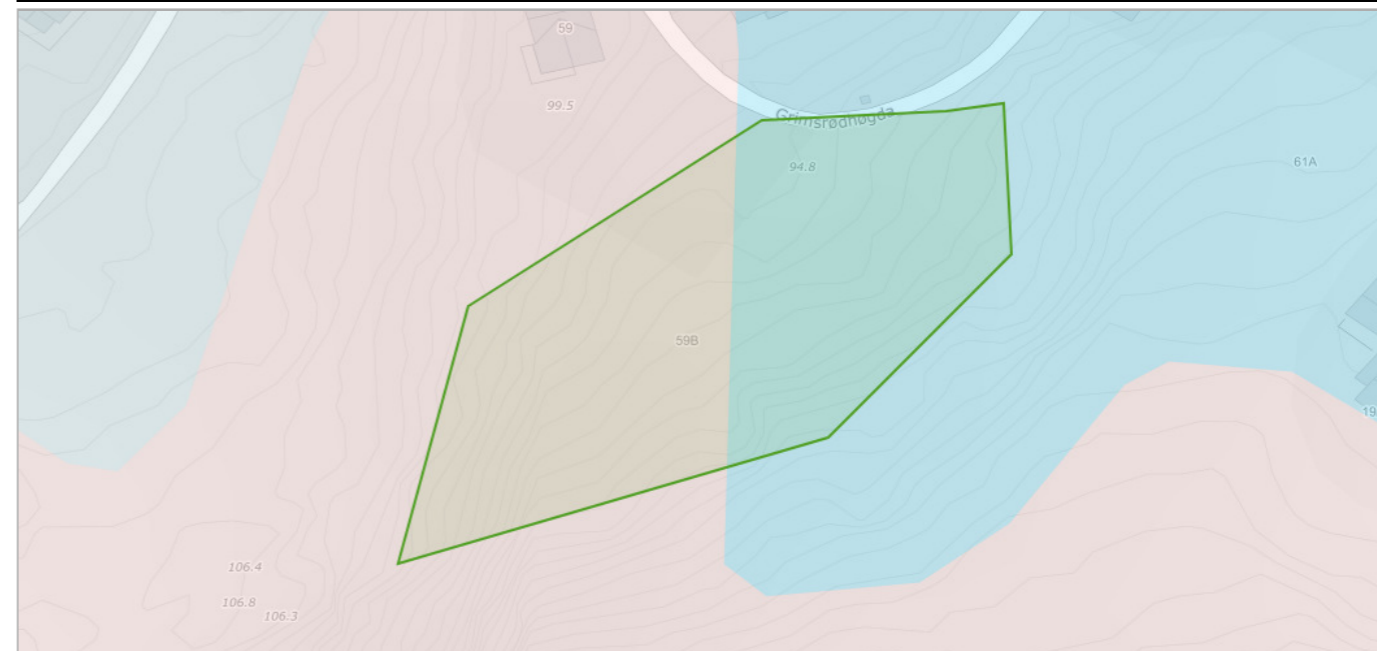
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.10.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.09.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

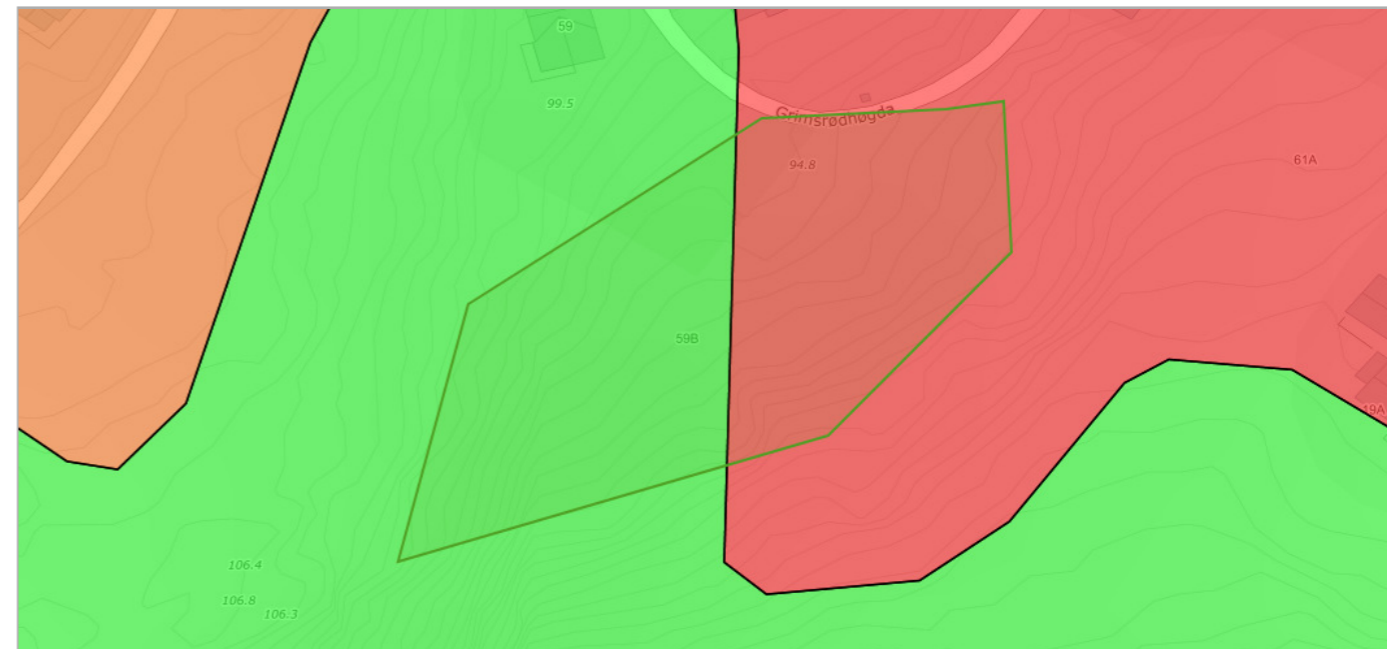
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.09.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

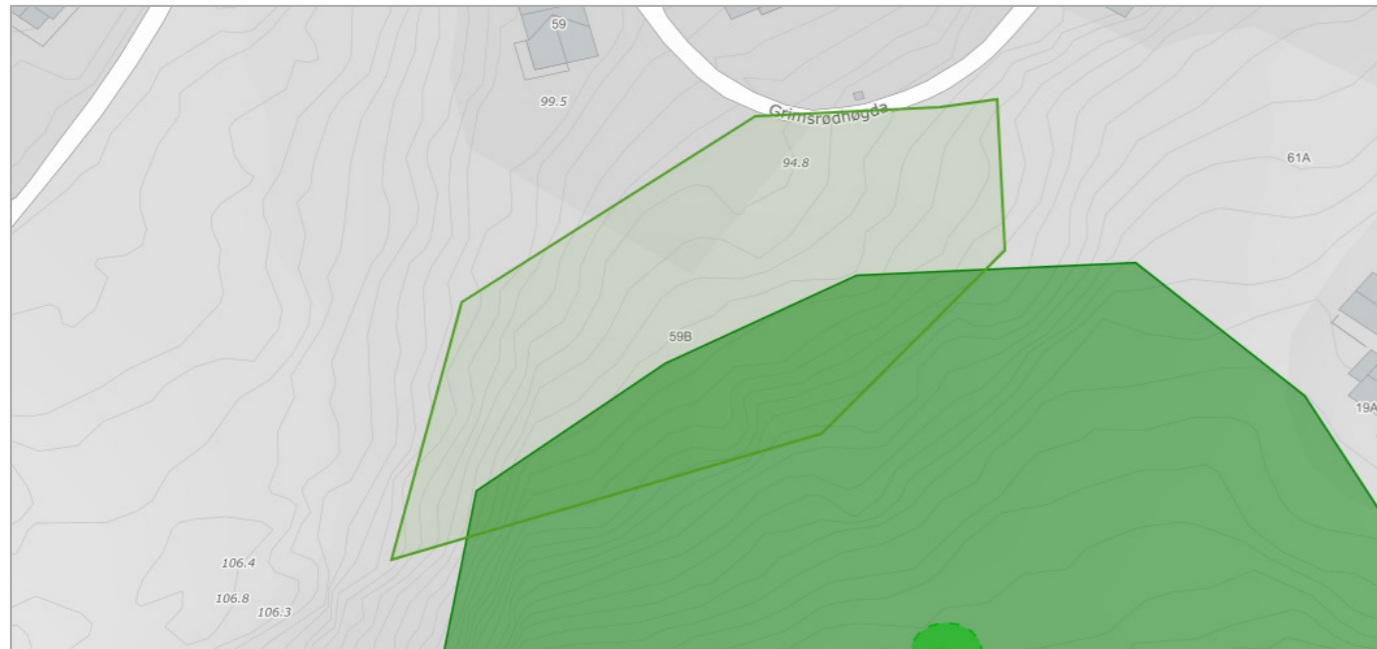
Mulighet for marin leire
Svært stor
Svært stor, men usammenhengende eller tynt
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper - DN-håndbok 13

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.10.2022
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

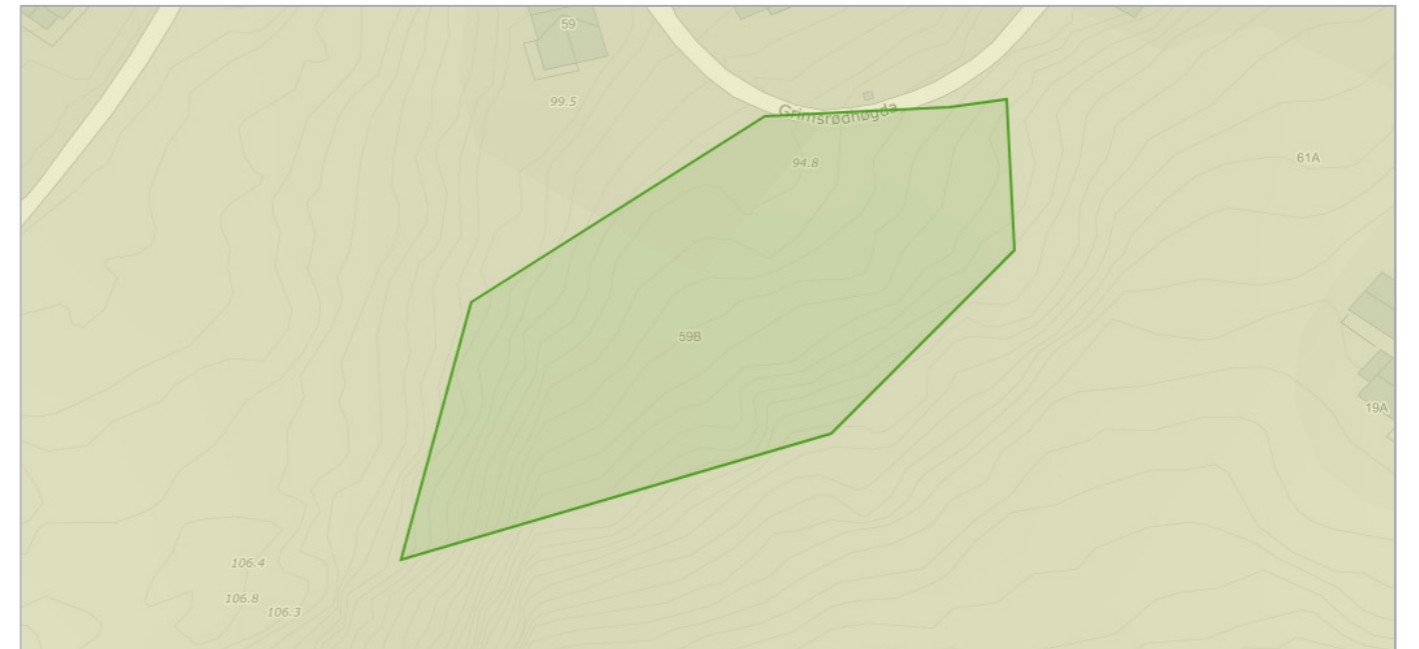
Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig
■ Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Tistadalen edellauvskog	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00069544)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.09.2022
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

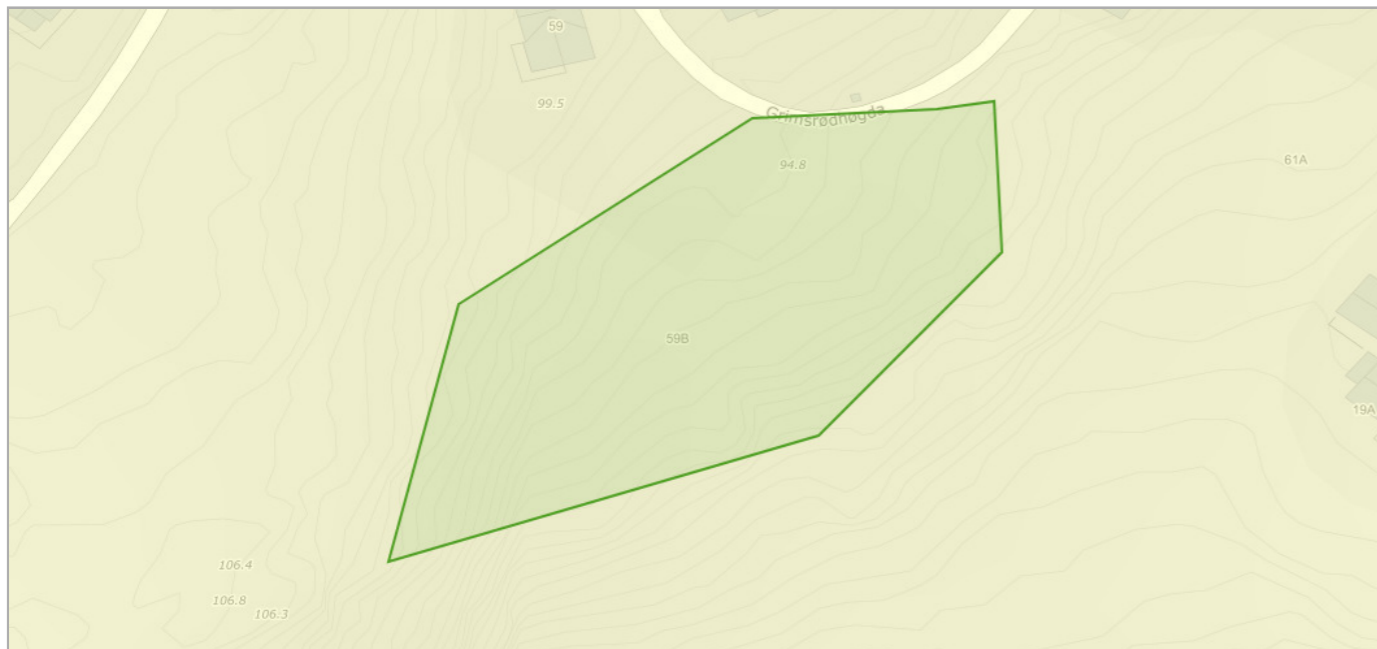
Innland - ås og fjellandskap
■ Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

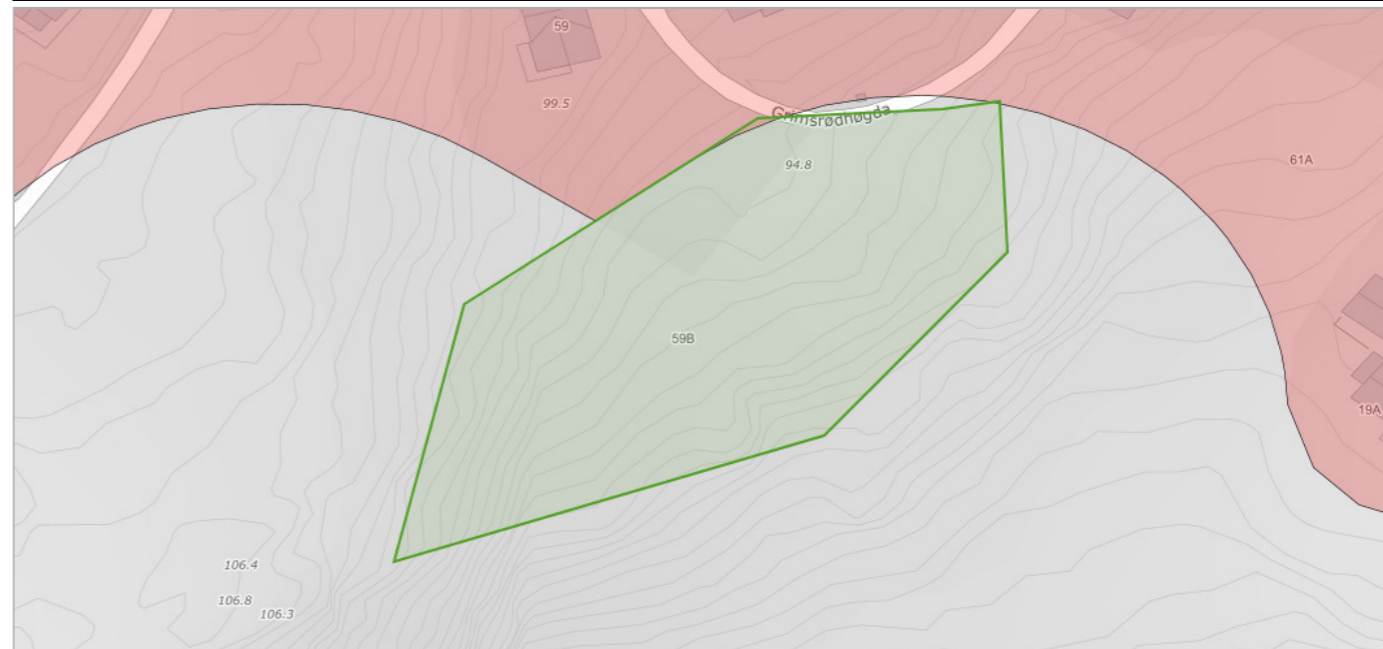
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	25.10.2022
--------------	------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

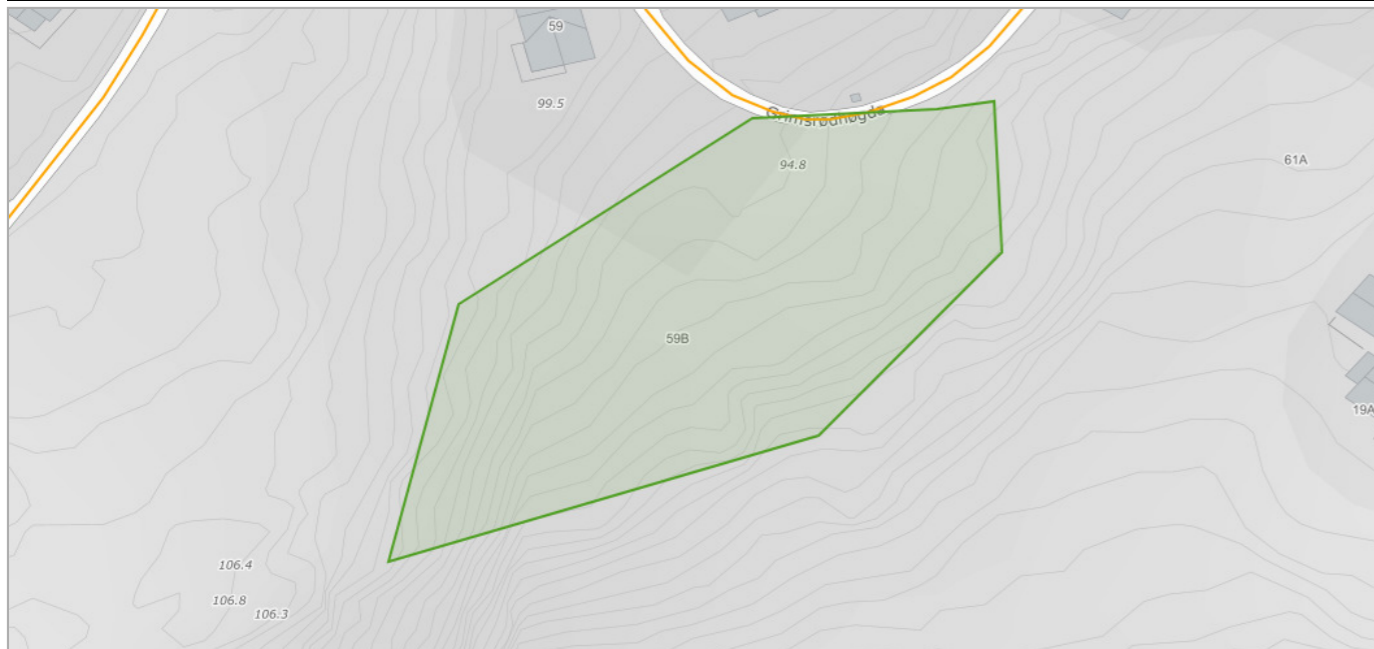
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	25887	14.232997221

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	04.05.2022
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

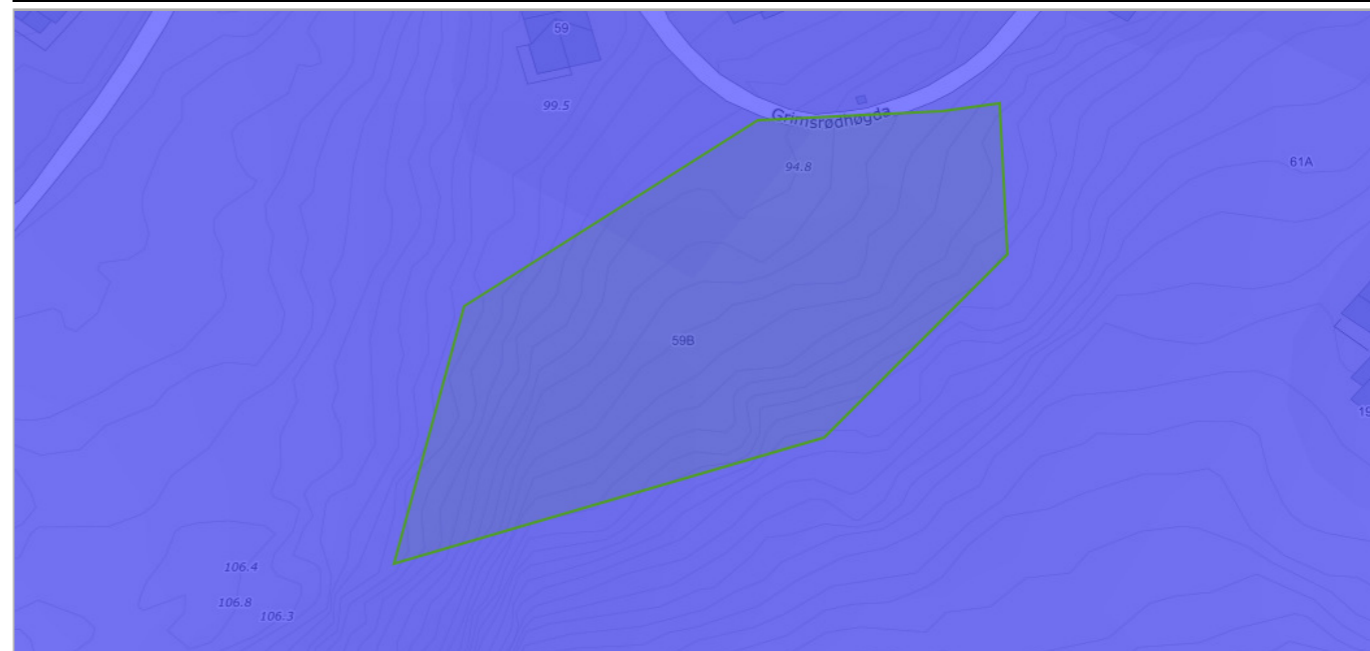
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	2800

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.10.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Haldenvassdraget (Tista)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.10.2022

Delareal 685 m²
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavn H550_

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 59B, 1786 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

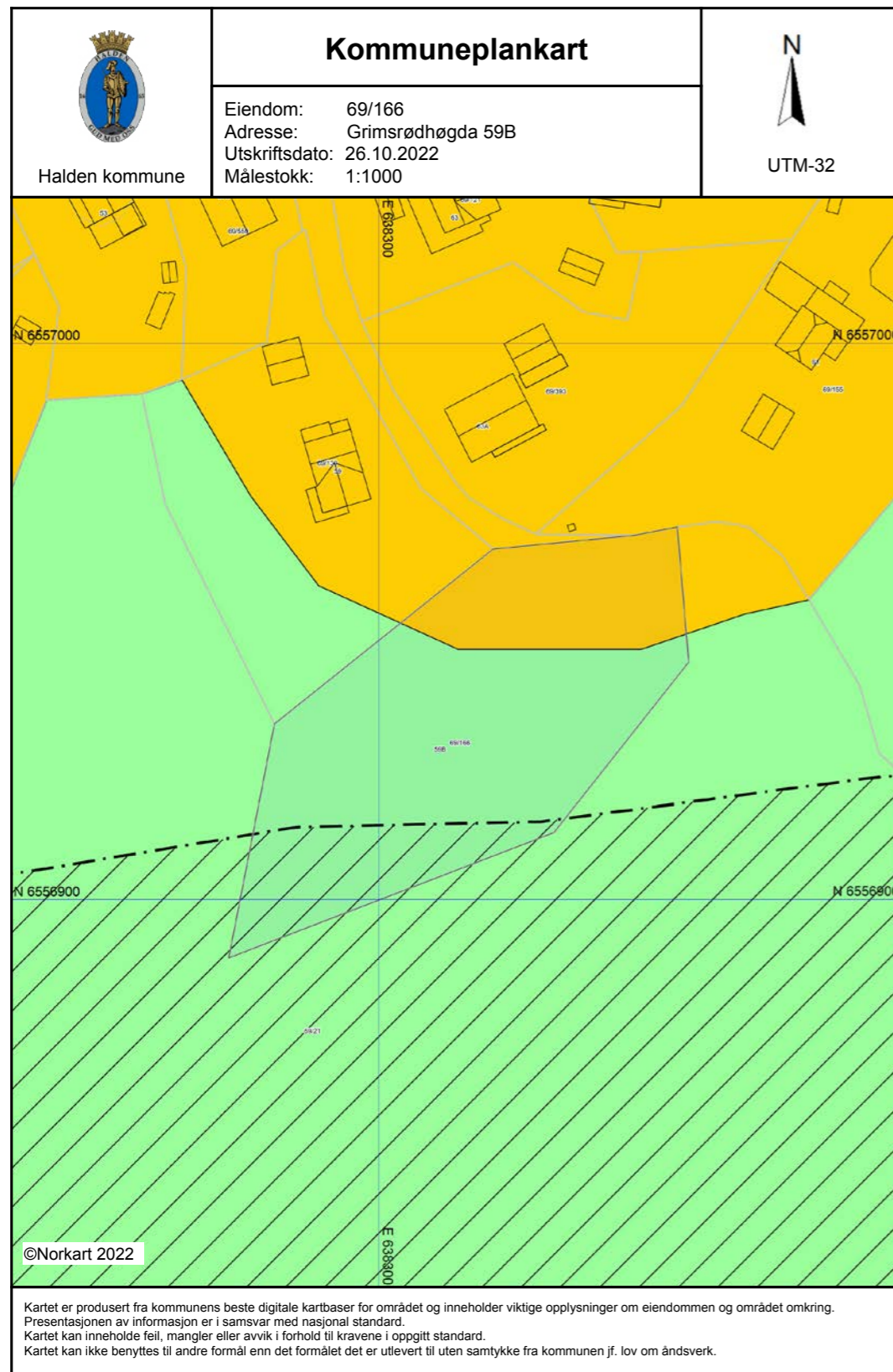
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN		
Navn	Kommuneplan 2011-2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.06.2011		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/924/Planbestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	826 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	AB_9	
	Delareal	2 666 m ²	
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått),Nåværende	
	Områdenavn	G_	



PLANBESTEMMELSER

til kommuneplan for Halden 2011-2023, arealdelen

Innhold

Kap 1 Generelle bestemmelser

- § 1 Rettsvirkning (PBL § 11-6)
- § 2 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 1)
- § 3 Unntak fra krav om plan (PBL §§ 11-10 nr. 1)
- § 4 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 17-2, § 11-9 nr. 2)
- § 5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)
- § 6 Miljøkvalitet (Pbl § 11-9 nr. 6)
- § 7 Forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8)
- § 8 Sentrumsavgrensning
- § 9 Leke- og uteoppholdsarealer utenfor Halden sentrum
- § 10 Leke- og uteoppholdsarealer i Halden sentrum
- § 11 Krav til parkering utenfor Halden sentrum
- § 12 Særskilte bestemmelser for parkering i Halden sentrum
- § 13 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap
- § 14 Reklame og skilt (PBL § 30-3)

Kap 2 Bestemmelser til arealformål (PBL §§ 11-7, 11-10 og 11-11)

- § 15 Bestemmelser til arealformål (PBL § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)
- § 16 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)
- § 17 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (PBL §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5)
- § 18 Lokalisering, bruk og strengheitsklasser for avkjørsler til vei (PBL § 11-10 pkt. 4)

Kap 3 Retningslinjer til hensynssoner

- § 19 Hensynssoner (PBL § 11-8)

Kap 4 Liste over reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

PLANBESTEMMELSER

til kommuneplan for Halden 2011-2023, arealdelen
Fastsatt med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 11-9, 10 og 11
Vedtatt av Halden kommunestyre 22.6.2011, med endringer av 25.6.2015

Kapittel 1 - Generelle bestemmelser

§ 1 Rettsvirkning (PBL § 11-6)

Kommuneplanens arealdel gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, med unntak av planene nevnt i listen under kapittel 4.

§ 2 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 1)

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i § 3.

Ved utvidelse eller etablering av nye småbåthavner stilles det krav til reguleringsplan.

§ 3 Unntak fra krav om plan (PBL §§ 11-10 nr. 1)

I uregulerte områder avsatt til fremtidig/nåværende bebyggelse og anlegg kan tiltak etter Plan- og bygningsloven jf. PBL § 1-6, ikke gjennomføres uten reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for følgende tiltak:

- Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- Følgende tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1:
 - a) Oppføring av inntil 3 boenheter eller 2 fritidsboliger, tilbygg/påbygg/underbygging av bygning
Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.
 - b) Fasadeendring
 - c) Bruksendring som maksimalt medfører etablering av 3 nye boenheter
 - d) Riving av tiltak som nevnt i bokstav a
 - e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
 - f) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil 3 nye bruksenheter, sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
 - g) Oppføring av innhegning mot veg
 - h) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
 - i) Plassering av midlertidige bygninger konstruksjoner eller anlegg
 - j) Opprettelse av inntil tre nye grunneiendommer for bolig eller inntil 2 nye grunneiendommer for fritidsbebyggelse, med mindre området etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere utvikling.
 - k) Vesentlig terrenginngrep
 - l) Bruksendring som ikke medfører vesentlig konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.
 - m) Oppføring av driftsbygning under 2000 m² til landbruksformål.

Unntakene fra krav om plan slik de er beskrevet over gjelder utenfor 100-metersbeltet og strandsonen i henhold til RPR-O, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende sentrumsformål. I 100-metersbeltet langs sjø gjelder egne unntak til krav om plan jfr. § 17. a

§ 4 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 17-2, § 11-9 nr. 2)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Utbyggingsavtalen skal være inngått i forkant av førstegangsbehandlingen til reguleringsplanen, og legges ut samtidig med reguleringsplanen til offentlig ettersyn.

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

- Teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, utearealer, friområder og fellesarealer med tilhørende møblering og anlegg, plasser, parker, stier og turveier, samt anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Universell utforming og livsløpsstandard
- Arkitektur og estetikk
- Største og minste boligstørrelse, samt antall enheter
- Rekkefølge for utbygging
- Makeskifte av grunn, kjøp og overdragelse
- Kvaliteten på detaljutformingen på bygg og anlegg
- Kommunal fortrinnsrett
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Økonomiske bidrag
- Kommunale vedtak
- Tilvisningsrett for boliger
- Stiftelse av organisasjoner og vel

§ 5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

a) Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon og veinett (herunder gang- og sykkelveier) er etablert tilfredsstillende. For boligområder skal skolekapasiteten være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter. (Jf. PBL. § 11-9 nr. 4).

b) Krav til tilfredsstillende adkomst

Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst i henhold til Vegvesenets til enhver tid gjeldende veinormal.

c) Uteopphold og lekearealer

Utearealer for lek- og opphold skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen. Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer for lek- og opphold er ferdigstilt.

d) Utbyggingsrekkefølge av næringsområdet Flingtorp (N11B)

Det kan ikke igangsettes reguleringsarbeid for næringsområdet Flingtorp (N11B) før øvrige næringsområder vest for aksene Lundestad/Berk kirke avsatt i kommuneplanens arealdel er tatt i bruk.

Det gjøres her unntak for utvidelse av Halden fengsel, eller for virksomheter med et arealbehov som ikke kan løses innenfor eksisterende næringsområder. Arealbehovet skal dokumenteres.

§ 6 Miljøkvalitet (Pbl § 11-9 nr. 6)

a) Miljøkvaliteter

Planen skal utrede, avklare og belyse nødvendige miljøkvaliteter, miljøoppfølging og miljøkonsekvenser før, under og i etterkant av gjennomført planprosess. Det skal legges særlig vekt på klima, transport og miljøvennlige løsninger.

b) Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner kan ikke plasseres uten søknad og godkjenning i hht. PBL § 20-1 bokstav j. Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller gi vesentlige ulemper for omkringliggende omgivelser jf. PBL § 30-5.

c) Flom

Ved etablering av ny bebyggelse langs sjøen skal den laveste tillatte kotehøyden for ferdig gulv være 2,2 m.o.h.

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

d) Støy

Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

e) Estetikk og landskapstilpasning

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

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.

Det skal benyttes miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås.

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

Ved gjennomføring av omfattende reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides en stedsanalyse, behovet for landskapsanalyse og kartlegging av grønnstruktur skal vurderes særskilt.

§ 7 Forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8)

a) Krav til universell utforming (funksjonskrav)

I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Universell utforming skal tillegges særlig oppmerksomhet gjennom detaljert utforming av planområdet.

b) Naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold

Forholdet til naturmangfoldloven skal beskrives i reguleringsplaner. Det skal gjøres en vurdering om reguleringsplanforslaget bør omfatte utredninger om biologisk mangfold og viktige naturtyper.

c) Bruk og vern av verna vassdrag

Reguleringsplanforslag som omfatter vann og vassdrag eller som kan få konsekvenser for nærliggende vann og vassdrag, skal beskrive konsekvensene og eventuelle avbøtende tiltak.

NVE skal kontaktes i reguleringsplanforslag som berører vann eller vassdrag direkte.

d) Miljøoppfølgingsplan

Ved større planer eller tiltak som kan få betydning for miljø og samfunn, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) som vedlegg til planforslaget eller tiltaket.

e) Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (jf. PBL § 4-3). ROS- analysen skal vedlegges private planforslag (detaljregulering) og kommunale reguleringsplaner (områderegulering eller detaljregulering).

Til enhver tid gjeldende veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, skal legges til grunn ved utarbeidelse av ROS- analyse. ROS- analysen skal omfatte kartlegging av grunnforhold (geologisk/geoteknisk ustabilitet, forurenset grunn, kvikkleire, marine avsetninger og steinsprang/rasfare), radonfare, hendelser på områdeintern og områdeekstern infrastruktur, samt andre farer og uønskede hendelser som kan utgjøre skade, forringelse eller medføre ulykker for miljø og samfunn.

f) Energi og fjernvarme

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan, skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker etter Plan- og bygningsloven. Ved etablering av ny bebyggelse skal det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme.

Ved en utbygging av større boligområder over 100 enheter, næringsarealer over 1500 m², industribygg eller formål avsatt til offentlig virksomhet, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

g) Kulturminner

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge og anleggstiltak, skal tiltakshaver selv kontakte kulturminnemyndighetene for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner, jf. Lov om Kulturminner §§ 4,8, 9 og 10.

Kulturminnerrapport skal innsendes som vedlegg til planforslaget, undersøkelsesplikten skal være oppfylt før planforslaget fremmes til 2.gangs politisk behandling. Kulturminneforvaltningen skal førespørres før eventuelle dispensasjonssaker kan innvilges i kommunen.

Søknader som omfatter større offentlige eller private tiltak i områder regulert før 1998, skal oversendes til Fylkeskommunen til vurdering. For øvrig gjelder føringene i Planveilederen for Østfold, vedlegg 1, med hensyn til rutiner for oversendelse av planer og tiltak som kan berøre kulturminner.

h) Krav til landskapsplan (utomhusplan) og teknisk plan

Ved utarbeidelse av område- eller detaljregulering stilles det krav til innsendt utomhusplan (landskapsplan) og teknisk detaljplan. Jf. PBL § 28-7 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i henhold til PBL §§ 11-9 nr. 3 og 11-10. Utomhusplanen skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk. Kommunen kan bestemme hva som er hensiktsmessig målestokk.

Teknisk plan og utomhusplan kan vises som en samlet detaljplan. Utomhusplanen skal minimum vise; bruk og overflate for alt ubebygd areal, grøntstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- /og lekearealer slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

For oppføring av frittliggende eneboliger stilles det ikke krav til komplett utomhusplan.

i) Trafikk

Forslag til reguleringsplan som kan medføre en vesentlig økning i ÅDT (Årsdøgntrafikk) skal suppleres med en trafikkprognose og vurdering av kapasiteten til berørte kryss.

§ 8 Sentrumsavgrensning

Sentrumsavgrensningen er i kommuneplankartet definert til bebyggelse og anlegg, sentrumsformål. § 10 og 12 gjelder kun Halden sentrum. § 9 og 11 gjelder også for Tistedal sentrum.

§ 9 Leke- og uteoppholdsarealer utenfor Halden sentrum

a) Generelle krav

Barn og unge skal høres i planprosessen ved utarbeidelse av kommunedelplaner og reguleringsplaner.

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge) og i samsvar med Veileder for universell utforming. Nærhet til gang- og sykkelveier, avstand til trafikerte veier og tilgangen til omkringliggende friluftsområder skal vektlegges særskilt. Uteopphold og lekearealer skal være ferdigstilt i forkant av kommunens utstedelse av brukstillatelse.

b) Lokalisering og utbyggingsvolum

Dersom en privat eller offentlig reguleringsplan medfører omdisponering av arealer benyttet til fellesområder, friområder eller områder benyttet til barns lek eller opphold, skal det skaffes en fullverdig erstatning ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² pr. boenhet. For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.

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

For ny boligbebyggelse med over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass, tilsvarende 7² erbane på minimum 4 daa.

c) Kvalitetskrav

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

§ 10 Leke- og uteoppholdsarealer i Halden sentrum

a) Generelle krav

For Halden sentrum gjelder § 9 a) tilsvarende.

b) Lokalisering og utbyggingsvolum

Dersom en privat eller offentlig reguleringsplan medfører omdisponering av arealer benyttet til fellesområder, friområder eller områder benyttet til barns lek eller opphold, skal det skaffes en fullverdig erstatning ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på 15 m². for blokkbebyggelse (minumumsareal pr. boenhet for uteopphold og lek)

For annen bebyggelse stilles det krav til minimum 30 m². pr. boenhet avsatt til uteoppholdsareal og lek.

c) Kvalitetskrav

For Halden sentrum gjelder § 9 c) tilsvarende.

§ 11 Krav til parkering utenfor Halden sentrum

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt, eller organisert som felles parkering ved oppføring av mer enn 10 boenheter. Det skal avsettes minimum 18 m² (eksklusiv manøvreringsareal) pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og 25 m² pr biloppstillingsplass i parkeringshus. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede bør ha bredde 4,5 meter og lengde 6 meter.

I tilfeller der bokstav a) eller b) gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

a) Forretning, Kontor, Industri og lager

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

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser Min-Maks	
		Bil	Sykkel
Forretning	100 m ² BRA	Min 1,0 - Maks 4	Min 2
Kontor	100 m ² BRA	Min 0,5 - Maks 1,5	Min 1,5
Industri/lager	100 m ² BRA	Min 0,5 - Maks 1	Min 0,5

Det skal legges til rette for sykkel og MC-parkering.

b) Offentlige og private institusjoner

Offentlig og privat tjenesteyting, herunder hoteller, idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Det stilles krav til tilfredsstillende parkeringsdekning.

Det skal legges til rette for sykkel og MC-parkering. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan innenfor rammen av 0,1 til 0,6 plasser pr. ansatt/gjennomsnittlig antall besøkende.

c) Boligbebyggelse

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplasser på felles parkering. Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet.

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

d) Frikjøpsordning

Etter søknad kan byggherre bli gitt helt eller delvis fritak fra kravet til parkeringsplasser angitt i § 11 a), b) og c.).

§ 12 Særskilte bestemmelser for parkering i Halden sentrum

a) Krav til parkering

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt, eller organisert som felles parkering ved oppføring av mer enn 10 boenheter. Det skal avsettes minimum 18 m². inklusive manøvreringsareal pr biloppstillingsplass for overflateparkering og 25 m² pr biloppstillingsplass i parkeringshus. Parkeringsplasser avsatt for bevegelsehemmede bør bredden være 4,5 meter og lengden 6 meter.

Dersom ikke annet er bestemt i område- eller detaljregulering kreves det avsatt plass til bil- og sykkelparkering etter følgende inndeling:

b) Boligbebyggelse i sentrum

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger opp til 80 m² bruksareal (BRA).

Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger mellom 80 og 120 m² bruksareal (BRA).

Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger over 120 m² bruksareal (BRA).

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet

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

c) Forretning, kontor, industri og lager

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

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser Min-Maks	
		Bil	Sykel
Forretning	100 m ² BRA	Min 0,5 - Maks 1,5	Min 1,0
Kontor	100 m ² BRA	Min 0,3 - Maks 1,0	Min 1,0
Industri/lager	100 m ² BRA	Min 0,2 - Maks 0,7	Min 0,5

d) Parkeringskrav for øvrige arealformål

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder hoteller, idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, gjelder

§ 9 b) tilsvarende. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelsehemmede.

e) Frikjøpsordning

Etter søknad kan byggherre i område avsatt til sentrumsformål kjøpe seg helt eller delvis fri fra kravet til parkeringsplasser angitt i § 12, b), c) og d). Grunnbeløpet for frikjøp fastsettes til 40.000 kr. pr. parkeringsplass inklusive avgifter. Dette gjelder for alle avtaler om frikjøp.

Kommunen indeksregulerer frikjøpsbeløpet etter Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk. Beregningen av frikjøpsbeløpet skal gjennomføres fra indeks to måneder i forkant av søknaden om frikjøp. Tiltaket kan ikke settes i gang før grunnbeløpet er innbetalt i sin helhet. Frikjøpsordningen kan ikke benyttes til sykkelparkering.

Frikjøp skal i hovedsak benyttes i forbindelse med at individuelle parkeringsløsninger skal erstattes med fellesanlegg.

§ 13 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretagelse av disse hensynene. (Jf. PBL § 11-9 nr. 7).

Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares. Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.

§ 14 Reklame og skilt (PBL § 30-3)

- Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg.
- Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt/reklameinnretninger.
- I Halden sentrum og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Skilt og reklame i form av lyskasser tillates ikke. I områder avsatt til industri eller næring kan det allikevel tillates dersom utførselen har lukket font slik at kun tekst eller symboler er gjennomlyst
- Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.
- Frittstående reklameinnretninger tillattes normalt ikke. Med frittstående reklameinnretning forstås flaggstenger i tilknytning til kontor/forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot, mv. Etter søknad kan frittstående reklameinnretninger plasseres i områder avsatt til sentrumsformål eller næring.
- Reklameskilt/reklameinnretninger skal plasseres over åpninger på byggets hovedfasade. Summen av skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde.

På næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. Det tillates ikke oppført mer enn et uthengsskilt og ett veggskilt for hver virksomhet som drives i bygget. Dersom en virksomhet har to eller flere inngangspartier kan det vurderes å tillate flere enn ett sett skilt.

NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger), eller senere revisjoner av standarden, skal benyttes ved beregninger.

- h) På takflate, gesims eller møne, er det ikke tillatt å plassere reklameskilt eller annen form for reklameinnretning.
- i) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter.
- j) Det er ikke tillatt med produktreklame såfremt denne ikke er en del av egenreklamen og ikke er dominerende i forhold til egenreklamen.
- k) Dersom en virksomhet opphører og/eller lokaler fraflyttes skal alle skilt som omhandler virksomheten fjernes umiddelbart.
- l) Reklame på markiser tillates ikke. Kommunen kan i spesielle tilfeller vurdere om firmanavn eller firmalogo kan aksepteres.
- m) I naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasseres.
- n) For idrettsanlegg og næringsparker skal det foreligge en helhetlig skiltplan hvor en samordning av skilt/reklameinnretninger vektlegges.

Kapittel 2- Bestemmelser til arealformål (PBL §§ 11-7, 11-10 og 11-11)

§ 15 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

Det tillates kun etablering av kjøpesenter i formål avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende - Sentrumsformål.

a) Bebyggelse og anlegg, med underformål, (PBL § 11-7 nr. 1)

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdene er ikke tillatt uten godkjent reguleringsplan, med mindre annet er angitt i § 3.

Bebyggelse og anlegg, nåværende

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende, kan det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA), samt tomannsboliger, dersom ikke annet framgår av reguleringsplan.

Tillatt grad av utnytting er 30 % BYA inkludert garasje/carport/bod.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m², med en maksimal mønehøyde på 5 meter. Garasje/carport/uthus skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.

Tomter avsatt til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under

600 m². Tomter for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke være under 1000 m².

Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset. Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.

I områder lengre enn 100 meter fra sjø og innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet (RPR-O) er maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 meter og 8 meter. Bebyggelsens samlede bruksareal kan ikke overstige 160 m² BRA.

Bebyggelse og anlegg nåværende - Fritidsbebyggelse

Områdene skal benyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Der ikke annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan med bestemmelser tillates kun en bruksenhet pr. tomt. Det er kun tillatt å føre opp en hytte pr. eiendom. I tillegg kan det oppføres ett uthus, bod eller anneks på inntil 15 m² BRA. Andre bygninger er ikke tillatt.

I områder utenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet (RPR-O) skal samlet bruksareal (BRA) på en fritidseiendom skal ikke overstige 100 m².

I områder lengre enn 100 meter fra sjø og innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet (RPR-O) skal samlet bruksareal (BRA) på en fritidseiendom ikke overstige 90 m².

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. Frittliggende terrasser/verandaer/plattinger er ikke tillatt.

Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidseiendom og 3 meter for uthus, bod og anneks. Ved flat takkonstruksjon regnes topp parapet som møne. Maksimal mønehøyde for flate takkonstruksjoner er 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. . Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom for bod og uthus.

Bebyggelse og anlegg, nåværende- Sentrumsformål

Arealer avsatt til sentrumsformål, omfatter Halden sentrum og Tistedal sentrum, med konsentrert bymessig bebyggelse, med formålene næring og boligbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretninger, kontor, grunnstruktur og uteoppholdsareal, samt samferdselsanlegg og tilhørende infrastruktur.

Ved etablering av ny bebyggelse gjennom fortetting eller transformasjon skal lokalisering og utforming avklares gjennom reguleringsplan. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i sentrumsfunksjonen og omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelse og anlegg, nåværende - Tjenesteyting

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehager, undervisning, institusjoner, sykehus, administrasjon, kirker og bebyggelse for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner.

Det tillates etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner. Ved etablering av ny bebyggelse eller anlegg som nevnt over kreves reguleringsplan dersom tiltaket ikke kan gjennomføres innenfor rammene av eksisterende vedtatt plan.

Bebyggelse og anlegg, nåværende - Fritids og turistformål

Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt. Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus, hoteller eller leiligheter.

Bebyggelse og anlegg, nåværende - Råstoffutvinning

Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning, eller oppstart av nye områder, krever utarbeidelse av reguleringsplan. Uttaksnivået skal beskrives og fastsettes i reguleringsplan. Ved masseuttak som overstiger 550 m³ skal Direktoratet for mineralforvaltning kontaktes.

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

Bebyggelse og anlegg, nåværende- Råstoffutvinning, Brekke steinbrudd

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

Bebyggelse og anlegg, nåværende - Næringsvirksomhet

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

Plasskrevende varehandel kan kun lokaliseres i næringsområdene i Svinesundsparken.

Næringsbebyggelse skal som hovedregel etableres i områder med god kollektivbetjening. Lettere næringsvirksomhet, herunder forretning og kontor, samt handelsvirksomhet, skal lokaliseres innenfor formål avsatt til sentrumsformål samt i tettstedsområdene (formål avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål). Forretninger for plasskrevende varer skal fortrinnsvis etableres på Svingenskogen.

Bebyggelse og anlegg, fremtidig - Næringsvirksomhet

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager og logistikk. Det tillates ikke plasskrevende varehandel.

Bebyggelse og anlegg, nåværende - Idrettsanlegg

Arealene skal benyttes til idrett med tilhørende anlegg. Det tillates utvidelse av eksisterende idrettsanlegg i tilknytning til områder for offentlig tjenesteyting, skoler og barnehager.

Bebyggelse og anlegg, nåværende - Fredriksten

Formål avsatt til bebyggelse og anlegg, Fredriksten, omfatter festningsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjennomføres tiltak eller inngripen som er i strid med fredningsvedtaket eller bestemmelsen i §§ 17 nr. 2 pkt. c) sone med særlige angitte hensyn, bevaring kulturmiljø eller 19 pkt. 3 d) båndleggingssone etter lov om kulturminner.

Bebyggelse og anlegg, nåværende - Grav- og urnelunder

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

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 11-7 nr. 2)**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig- Havn**

Området avsatt til fremtidig havneanlegg kan ikke utbygges uten reguleringsplan.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende- Havn

Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg. Det kan ikke gjennomføres vesentlige utvidelser av havneområdet, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende- Trase for infrastruktur

Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner. Ved fremføring av teknisk infrastruktur kreves reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning. Endelig trasevalg fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

c) Grønnstruktur (Pbl § 11-7 nr. 3)**Grønnstruktur, nåværende - Grønnstruktur**

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålene, før området omfattes av en reguleringsplan. I område avsatt til grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense friområdet.

Grønnstruktur, nåværende - Naturområde grønnstruktur

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålene i områder avsatt til naturområde grønnstruktur før området omfattes av en reguleringsplan. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense naturområdet.

Grønnstruktur, nåværende - Friområde

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet før området omfattes av en reguleringsplan. I område avsatt til friområde er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense friområdet.

Grønnstruktur, nåværende - Park

Området er avsatt til park med tilhørende konstruksjoner og anlegg. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet. I område avsatt til park er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense parkområdet.

Bruk og vern av vann og vassdrag- Småbåthavn

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust. Det er ikke tillatt med oppføring av store kaier i form av plattinger. Mulige arealkonflikter i forhold til landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer må vurderes.

§ 16 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)

Eksisterende fritidsbebyggelse tillates gjenoppbygd etter brann eller naturskade.

a) Areal for nødvendige tiltak for landbruket og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (PBL § 11-11 nr. 1)

Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper. Jf. lov om Naturmangfold. Den allmenne ferdsel skal i stor grad hensyntas.

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 med den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter Jordloven § 9.

b) Areal for videreføring av spredt boligbebyggelse- LNF-B/LNF-F (PBL §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter PBL § 11- 11 nr. 2, kan det etter søknad tillates oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, frittliggende boder og garasjer/carport på eksisterende bebygde boligtomter, samt oppføring av skadet eller nedbredt boligbebyggelse. Kommuneplanbestemmelsen i § 3 gjelder tilsvarende.

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det maksimalt gis tillatelse til nyoppføring av 7 boenheter pr. år. Antallet gjelder for kommunen som helhet. Det skal være maksimalt en boenhet pr. tomt.

I områder utenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet (RPR-O) er maksmalt tillatt grad av utnyttelse 30 % BYA inkludert garasje/carport/bod/parkeringsareal. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 meter og 8 meter. Bebyggelsens samlede bruksareal kan ikke overstige 300 m² BRA.

I områder lengre enn 100 meter fra sjø og innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet (RPR-O) er maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 meter og 8 meter. Bebyggelsens samlede bruksareal kan ikke overstige 160 m² BRA.

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 skal legges til grunn ved plassering.

c) Fritidsbebyggelse i LNF-F/LNF-B (PBL § 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr.2)

I områder avsatt etter § 11- 11 nr. 2, kan det etter søknad tillates oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse og levegg, på eksisterende bebygde fritidseiendommer. Det tillates kun en bruksenhet pr. tomt. I tillegg kan det oppføres ett uthus, anneks eller en bod på inntil 15 m² BRA. Andre bygninger er ikke tillatt.

I områder utenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet (RPR-O) skal samlet bruksareal (BRA) på en fritidseiendom ikke overstige 100 m².

I områder lengre enn 100 meter fra sjø og innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet (RPR-O) skal samlet bruksareal (BRA) på en fritidseiendom ikke overstige 90 m².

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. Frittliggende terrasser/verandaer/plattinger er ikke tillatt.

Maksimalt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for hytte og 3 meter for uthus, bod og anneks. Ved flat takkonstruksjon regnes topp parapet som møne. Maksimal mønehøyde for flate takkonstruksjoner er 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

§ 17 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

a) Byggegrenser langs sjø

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. PBL § 1-8 og 11-9 nr. 5. Bestemmelsen gjelder ikke for områder avsatt til bebyggelse og anlegg nåværende i Sponvika, og bebyggelse avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende – sentrumsformål.

Unntakene fra plankravet i § 3 gjelder ikke innenfor 100- meters grensen. Dette gjelder imidlertid ikke i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende sentrumsformål.

For Sponvika kan følgende tiltak gjennomføres uten plan:

- Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- Følgende tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1:

- a) Fasadeendring
- b) Bruksendring som maksimalt medfører etablering av 1 ny boenhet
- c) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- d) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
- e) Plassering av midlertidige bygninger konstruksjoner eller anlegg
- f) Opprettelse av inntil 1 ny grunneiendom for bolig
- g) Mindre utvidelser og ombygning av eksisterende bolig

b) Vedlikehold, restaurering eller mindre utvidelse av eksisterende bebyggelse

Tiltak som omfatter vedlikehold, restaurering eller mindre vesentlig utvidelse av den eksisterende bebyggelsen kan kun gjennomføres etter søknad. Oppføring av tilsvarende bebyggelse etter riving, og som ikke fraviker fra den opprinnelige plasseringen, tilsvarer en mindre vesentlig utvidelse av bygningsmassen.

Samlet bruksareal (BRA) for eksisterende fritidsbebyggelse skal ikke overstige 70 kvm. Den maksimale fasadelengden skal ikke overstige 12 meter i eksponert retning. Kvalitetskravene ved behandling av byggesaker innenfor 100- meters belte skal følges.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 3,5 meter. Maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng. For fritidsbebyggelse med andre takkonstruksjoner skal maksimal gesims/mønehøyde ikke overstige 4 meter.

c) Unntak for byggeforbudet i 100- metersbeltet (PBL § 11-11 nr.2 og 4, jf. § 1-8)

I 100- metersbeltet langs sjø kan eksisterende bebyggelse gjenreises etter brann.

Ny landbruksbebyggelse som er nødvendig for næringsmessig drift, kan oppføres innenfor 100- metersbeltet i spesielle tilfeller der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der kravene til lokalisering av

landbruksbebyggelse i hht. § 16 a) 2. Avsnitt, er ivaretatt. Dette omfatter også andre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs. jf. PBL § 11-11 nr. 4.

I turområder og ved badeplasser innenfor 100- metersbeltet, tillates tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet.

I LNF-områder med tillatt spredt fritidsbebyggelse i strandsonen kan det etter søknad tillates oppføring av mindre tilbygg og påbygg, fasadeendringer, terrasse, levegg, frittliggende boder på eksisterende bebygde fritidseiendommer. Samlet sett kan fritidsbebyggelse i strandsonen ikke overstige BRA = 70 m². Jf. PBL § 11-11 nr. 2.

I LNF-områder med tillatt spredt boligbebyggelse i strandsonen kan det etter særskilt søknad tillates oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, frittliggende boder på eksisterende bebygde fritidseiendommer, etter søknad. Samlet sett kan boligbebyggelsen i strandsonen ikke overstige BRA = 160 m². Jf. PBL § 11-11 nr. 2.

d) Kvalitetskrav innenfor 100-meters grensen

Ved behandling av byggesaker innenfor 100- meters grensen gjelder følgende kvalitetskrav:

- Vesentlig fasadeendring eller utvidelse kan ikke gjennomføres mot sjøfront, og skal skje på baksiden av bebyggelsen.
- All bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.
- Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.
- Bebyggelsen på en eiendom kan ikke fungere som flere selvstendige bruksenheter.
- Opparbeidet frittliggende uteplass eller platting tillates ikke.
- Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturmangfold eller kulturminner.

e) Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (PBL § 11-11 nr. 3)

Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, med tilliggende områder eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets verneverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

f) Vassdrag (PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 3 og 5)

I vann og vassdrag er det ikke tillatt med oppføring av bryggeanlegg eller andre permanente konstruksjoner innenfor 100-metersbeltet såfremt det ikke gis hjemmel for dette i reguleringsplan.

For øvrig gjelder byggeforbudet i 100- meters grensen fullt ut.

Tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets verneverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn, tillates kun med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar den allmenne friluftssinteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensete masser.

§ 18 Lokalisering, bruk og streghetsklasser for avkjørsler til vei (PBL § 11-10 pkt. 4)

For byggegrenser langs europavei, fylkesvei og riksvei, skal Veglovens § 29 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Vegvesenets veinormal eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

Avkjørselsklasse 1- Hovedveisystemet utenfor sentrum

For avkjørselsspørsmål vises til "Rammeplan for Behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier", Utgitt av Statens vegvesen

Avkjørselsklasse 2- Viktige veier

For avkjørselsspørsmål vises til" Rammeplan for Behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier", Utgitt av Statens vegvesen

Avkjørselsklasse 3- Lokalveier

For avkjørselsspørsmål vises til" Rammeplan for Behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier", Utgitt av Statens vegvesen

Avkjørselsklasse 4- Øvrige kommunale veier

For avkjørselsspørsmål vises til" Rammeplan for Behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier", Utgitt av Statens vegvesen

Kapittel 3 - Retningslinjer til hensynssoner

§ 19 Hensynssoner (PBL § 11-8)

a. Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110) (PBL § 11-8 pkt. a)

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

b. Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone- sone med særlige angitte hensyn- bevaring kulturmiljø, er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturmiljøet.

c. Sone med særlige angitte hensyn, hensyn landskap (H550)

Innenfor hensynssone- sone hensyn landskap, er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

d. Båndleggingssoner etter lov om kulturminner, (H730)

Innenfor hensynssone- båndlegging etter Kulturminneloven (Kulml.), kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller forringe fredete kulturminner og kulturminner som skal fredes. Jf. PBL § 11-8, d og Kulml. §§ 3, 4 og 8.

e. Båndleggingssoner, etter lov om naturvern (H720)

Innenfor hensynssone- båndlegging etter lov om naturvern, kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).

f. Båndleggingssoner, etter andre lover (H740)

Innenfor hensynssone- båndlegging etter andre lover, kan det ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern. Jf. PBL (1985 nr. 77) § 25 nr.6.

g. Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710-F)

Innenfor hensynssone- båndlegging for regulering etter PBL, fremtidig, kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

h. 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.

i. Kvikkleire (H310)

Innenfor hensynssone kvikkleire (H310) er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt, før det er gjennomført geologiske undersøkelser.

j. Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

Det er avsatt en 30 meter faresone på hver side av høyspenningsanlegg og høyspentkabler. Innenfor faresoner, Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370) er det byggeforbud på hver side av høyspentkablene, 2x 10 meter. Utenfor byggeforbudet men innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre bygge- eller anleggstiltak før det er innhentet tillatelse fra eier av strømmettet.

Kapittel 4 - Liste over reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

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

Sortert etter vedtaksdato

Regplan	G-ident	Godkjent
Hola	G-518	ca.1950
Os alle	G-508	07.06.1918
Fredrikshald		22.12.1922
Strandparken	G-536	14.05.1952
Snippen		26.03.1957
Violgata	G-523	20.02.1958
Sydsiden vestre	G-019	28.01.1963
Bybrua	G-526	08.07.1963
Solbakken	G-529	05.01.1967
Hofg.løkka/nær.grønt drag	G-007	05.01.1968
Isebakke omr. Industri		19.06.1968
Sommerro del av	G-087	21.11.1968
Kristian V pl./Busterudgt	G-021	17.12.1968
Refne	G-509	06.08.1970
Rodeløkka	G-048	07.08.1970
Refne II	G-510	17.12.1975
Busterudgt vest	G-100	27.01.1976
Øberg del av 165/25	G-299	09.03.1976
Kollen, del av Grimsrud	G-211A	26.03.1976
Axel dahls Terrasse	G-109	12.08.1976
Sydsiden vestre endr.	G-106	23.09.1976
Gimlevn del av	G-115	04.10.1976
Remmendalen	G-108	18.11.1976
Isebakke omregulering	G-554	02.12.1976
Storgt/Repsl.gt./N.Anker gt	G-515	22.06.1977
Stenrød Øst	G-132	29.09.1977
Østre Tangent Syd	G-149	22.06.1978
Østre Tangent Nord	G-150	22.06.1978
Sommerro III	G-168	11.10.1978
Stenrød vest	G-159	28.12.1978
Store Stensvik	G-619	27.04.1979
Storgt/Tordenskjgt.Violgt	G-543	02.08.1979
Solli	G-180	29.10.1979
Eklund	G-181	29.10.1979
Innfart vest	G-172	18.12.1979
Os aldershjem	G-190	14.01.1980
Isebakke Fange del av	G-104	21.03.1980
Fredriksten/folkevng	G-189	26.03.1980
Kongens Brygge	G-188	24.06.1980
Torgny.gt./Wiels pl/stor	G-196	06.08.1980
Hårbyløkka	G-204	20.01.1981
Karrestad/Bjørklund/Nordlia	G-197	18.03.1981
Harekasveien	G-167	31.03.1981
Løvåsen	G-577	01.04.1981
Banken	G-194	03.02.1982
Isebakke Fange omreg.	G-214	01.04.1982

Isebakke Fange del av	G-213	16.07.1982
Stensvik Nordre	G-205	29.09.1982
Liegrenda	G-212	28.10.1982
Grimsborg	G-215	15.04.1983
Østre Tang. Bryggeritomt	G-221	15.04.1983
Lie Søndre	G-219	28.04.1983
Kollen, utvid.	G-211	29.04.1983
Liborg del av	G-228	07.12.1983
Englekor del av	G-227	16.12.1983
Øberg II	G-229	16.12.1983
Svinesund	G-217	08.05.1984
Bust.gt,Karl Joh.gt/kr.Aug	G-224	18.06.1984
Sørhalden	G-218	06.09.1984
Banken østre del	G-242	08.01.1985
Søby	G-230	06.09.1985
Tverrforb. Busterudgt/Dyrend.	G-253	15.10.1985
Stenrød øst 98/1105 (B-plan)	G-500	17.10.1985
Sørlifeltet	G-257	26.11.1985
Innfart vest	G-172A	17.12.1985
Augustaborg II	G-237	08.01.1986
Sørlifeltet del av	G-275	14.02.1986
Karrestad Nordre	G-266	20.02.1986
Bekkensten	G-258	04.03.1986
Langbrygga/Jernb.gt/Rutebil.	G-263	04.03.1986
Stenrød Nord I	G-232	28.04.1986
Stenrød Vest felt E	G-269	28.04.1986
Varpet	G-247	06.05.1986
Leieret del av	G-267	06.05.1986
Bittebo	G-268	02.09.1986
Stenrød Øst felt A	G-271	02.09.1986
Stenrød Øst felt B	G-272	02.09.1986
Stenrød Vest felt M	G-273	02.09.1986
Sørl E6	G-280	11.11.1986
Leieren del av	G-278	17.03.1987
Skottene-Bjerge	G-276	28.04.1987
Høvleriet	G-282	28.04.1987
Østre Tangent Syd del A-F	G-285	28.04.1987
Viks Risum	G-291	28.04.1987
Busterudkleiva 56	G-287	27.10.1987
Tistedal Fossevn/Smedbruk.	G-307	27.10.1987
Slavekirkegården	G-294	24.11.1987
Isebakkeveien Syd	G-295	24.11.1987
Stangeløkka del av	G-290	15.02.1988
Østre Tangent Syd felt L	G-289	16.02.1988
Langbr./Jernb.gt/Rutebil.endr.	G-263	18.02.1988
Wærns gt/Mette Mengs gt	G-264	18.02.1988
Brødløs del av	G-284	18.02.1988
Flatskjær	G-298	18.02.1988
Riksvei 104 v/Svingen	G-300	18.02.1988
Lilja	G-303	18.02.1988
Svingenskogen	G-304	18.02.1988
Tistedal Søndre	G-310	18.02.1988
Ynglingen	G-308	24.03.1988
Stenrød Nord III	G-309	22.06.1988
Tistedal Flateby	G-312	22.06.1988
Tistedal Sentrum	G-314	22.06.1988

Tistedal Tangen	G-315	22.06.1988
Oreid Grustak	G-179	20.10.1988
Torpum Skog	G-311	15.12.1988
Tistedal Kokkehaugen	G-317	09.03.1989
Lilja/Tossehullet	G-319	09.03.1989
Harekas	G-321	09.03.1989
Porsnes	G-318	20.04.1989
Saubruks PM6	G-328	15.06.1989
Strupe Idrettsanlegg	G-325	28.09.1989
Nordsiden nord	G-327	14.12.1989
Isebakke Unnebergstranda	G-324	22.02.1990
Park Hotell/Heimdal	G-340	22.03.1990
Sauøya	G-329	15.11.1990
Kryss ny E6/Rv 21	G-330	15.11.1990
Damhaugen	G-335	14.02.1991
Bjørklund II	G-343	14.02.1991
Grønland	G-345	17.09.1992
Schulzedalen	G-347	29.04.1993
Bergheim	G-348	16.06.1994
Løvås	G-366	16.06.1994
Schulzedalen nord	G-351	08.09.1994
Golfbane	G-349	03.11.1994
Langholmen	G-356	03.11.1994
Elgfossen	G-353	09.03.1995
Buerskogen	G-354	09.03.1995
Eklund del av	G-360	22.06.1995
Gjernes gård	G-363	22.06.1995
Hyttefelt Sponvika	G-362	14.11.1995
Bakke camping	G-365	14.05.1996
Brattås	G-355	25.08.1996
Nordsiden nord del av	G-368	12.12.1996
Nordre Torekasa	G-346	20.03.1997
Østre Tangent syd felt Q	G-385	06.05.1997
Busterud gt nord	G-375	06.11.1997
Os alle 5-7	G-374	26.03.1998
Lille Erte	G-379	26.03.1998
Kringsjå Terrasse	G-542	24.06.1998
Høvleriet Vestre del	G-373	29.09.1998
Bokenesødegård	G-638	18.02.1999
Fagerholt	G-378	25.03.1999
Wiels pl/Kirkegt-gangbru	G-380	25.03.1999
Eiendommen Bakke	G-376	20.05.1999
Stenrød Nord felt B	G-296	20.10.1999
Remmen IT park	G-539	27.01.2000
Brattøya	G-383	17.02.2000
Marcus Thranes plass	G-561	30.03.2000
Knardalåsen	G-547	25.05.2000
Veden Tistedal	G-541	22.06.2000
Næringsrød nord	G-352	28.06.2000
Porsnes VGS	G-551	14.09.2000
Gimle skole	G-552	14.09.2000
Liholt	G-388	26.10.2000
Vederveien-gang og sykkel	G-369	14.12.2000
B.R.A vn gang og sykkel	G-387	22.01.2001
Høstbakken	G-544	26.01.2001
Bratner Øst	G-548	01.03.2001

Os alle 5-7	G-549	29.03.2001
Løvås II	G-546	26.04.2001
Solbakken, Ystehede	G-555	31.05.2001
Sydsiden, Hotell	G-557	31.05.2001
Prestebakke planteskole	G-540	26.06.2001
Del av Rv 104	G-545	26.06.2001
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-41	11.10.2001
Sauøya	G-556	22.11.2001
Stenerød, del av 98/949	G-377	28.02.2002
Grimsrødhøgda g/s vei	G-389	06.03.2002
Stenerød nord IV	G-565	03.04.2002
Rødsveien g/s-vei	G-390	30.05.2002
Remmen, høyskolen	G-562	30.05.2002
Flateby ind. Omr	G-312A	20.06.2002
Halden stadion	G-566	20.06.2002
Buer bru over jernbane	G-570	20.06.2002
Eks.E6-del nord	G-560	03.10.2002
Fredriksten golfpark	G-349	19.12.2002
Boligområde Bratner Øst(B-plan)	G-55	22.01.2003
Halden fengsel	G-391	27.02.2003
Solbakkparken	G-558	24.04.2003
Grimsrød gård	G-567	24.04.2003
Ringnes hyttefelt-bebyg.plan	G-622	30.04.2003
Kontrollstasjon(B-plan)	G-40	04.06.2003
Høstbakken II	G-564	12.06.2003
Knardalåsen del 2	G-571	20.11.2003
Nexans	G-599	20.11.2003
Oskleiva 40-42b	G-563	08.12.2003
E6 Svingenskogen-Skadalen	G-42	18.12.2003
Eks. E6-Svinesundplatået	G-572	26.02.2004
Augustaborg	G-574	26.02.2004
Jernbane-Halden	G-392B	27.05.2004
Fjellknattv 9B	G-393	27.05.2004
Bukteløkka	G-573	17.06.2004
Lille Edet	G-575	30.09.2004
Brekkerød	G-568	16.12.2004
Asakvn G/S vei	G-394	17.03.2005
BRA vn 68	G-578	17.03.2005
Fagerholt II	G-615	17.03.2005
Saubruks industriomr.	G-623	17.03.2005
Sørhalden B7	G-35	17.03.2005
Grønland Brygge endr.	G-569	16.06.2005
Vold gård (Klepper grustak)	G-576	16.06.2005
Solheim	G-579	29.09.2005
Nybo Fv921g/s	G-580	29.09.2005
Grinda	G-581	29.09.2005
Frydenlund I	G-582	29.09.2005
Vegforb.-Høv-Tysk-møl-jernb	G-589	29.09.2005
Busterudkleiva 54	G-590	29.09.2005
Hovsfjellet	G-613	29.09.2005
G/S veg langs RV21	G-584	03.11.2005
Del av Rokkeveien	G-585	03.11.2005
HIØ Remmen tilleggsareal	G-587	03.11.2005
Iddevn næringsområde	G-588	03.11.2005
Stenrød Øst II	G-591	15.12.2005
Del av Lilja/tossehullet	G-601	15.12.2005

Bueveien (B-plan)	G-617	06.01.2006
Risum vg skole	G-583	16.02.2006
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
Flatebyveien 4B og 6	G-631	16.02.2006
Aspedammen Nord, gnr194 bnr1	G-610	09.04.2006
Berg kryssningsspor	G-592	15.06.2006
Asak skole	G-593	15.06.2006
Hannibal Sehestedsgt 13	G-597	15.06.2006
Flatebyåsen	G-598	15.06.2006
Søby gård	G-618	15.06.2006
Omr.langs gamle E-6	G-600	19.10.2006
Sofienberg	G-609	19.10.2006
Skansen	G-594	23.11.2006
Røsneskilen Øst	G-595	23.11.2006
Asakåsen	G-596	23.11.2006
Remmen kunnskapspark	G-604	23.11.2006
Grimsrødhøgda	G-605	23.11.2006
Svalerødkilen	G-606	23.11.2006
Brønnhøyden	G-372	01.03.2007
Sollihøyda II	G-621	28.06.2007
Rubinveien	G-32	08.10.2007
Fuglesangen	G-602	14.02.2008
Brekkerød/Strupe	G-607	14.02.2008
Brekkerød II	G-603	15.04.2008
Veden-omregulering	G-616	29.05.2008
Hovsveien 15	G-611	18.06.2008
Del av Østre tangent syd	G-608	25.09.2008
Svingen pukkverk	G-614	25.09.2008
Leiren (B-plan)	G-620	25.11.2008
Del av Røsneskilen Øst	G-36	18.12.2008
Rundkjøring mell. RV21-Knivsøv	G-625	26.03.2009
Halden driftsbanegård	G-612	28.05.2009
Del av RV 21 Løkkeb.-Sørli	G-33	28.05.2009
RV 22 Fortau Dyrendalsvn	G-52	28.05.2009
RV 104 Fortau Rødsveien	G-53	28.05.2009
Tørka	G-559	16.06.2009
Thorsheimveien 10-Strupe	G-630	16.06.2009
Oreid 1	G-37	16.06.2009
Mindre endr. v/rundkj. RV 21	G-624	15.09.2009
Mølen	G-627	19.11.2009
Tyska-Hollenderen	G-628	19.11.2009
Rokke avfallsanlegg	G-629	10.02.2010
Innfart vest- Rødsvn.25	G-47	08.04.2010
hovsfjellet, mindre endring	G-46	28.10.2010
Skriverøya steinuttak	G-48	17.03.2011
Mørvikodden	G-626	14.04.2011
Brekkerød II, ny adkomst	G-39	14.04.2011

Sortert alfabetisk etter plannavn:

Regplan	G-ident	Godkjent
Asak skole	G-593	15.06.2006
Asakvn G/S vei	G-394	17.03.2005
Asakåsen	G-596	23.11.2006

Aspedammen Nord, gnr194 bnr1	G-610	09.04.2006
Augustaborg	G-574	26.02.2004
Augustaborg II	G-237	08.01.1986
Axel dahls Terrasse	G-109	12.08.1976
B.R.A vn gang og sykkel	G-387	22.01.2001
Bakke camping	G-365	14.05.1996
Banken	G-194	03.02.1982
Banken østre del	G-242	08.01.1985
Bekkensten	G-258	04.03.1986
Berg kryssningsspor	G-592	15.06.2006
Bergheim	G-348	16.06.1994
Bittebo	G-268	02.09.1986
Bjørklund II	G-343	14.02.1991
Bokenesødegård	G-638	18.02.1999
Boligområde Bratner Øst(B-plan)	G-55	22.01.2003
BRA vn 68	G-578	17.03.2005
Bratner Øst	G-548	01.03.2001
Brattøya	G-383	17.02.2000
Brattås	G-355	25.08.1996
Brekkerød	G-568	16.12.2004
Brekkerød II	G603	15.04.2008
Brekkerød II, ny adkomst	G-39	14.04.2011
Brekkerød/Strupe	G-607	14.02.2008
Brødløs del av	G-284	18.02.1988
Brønnehøyden	G-372	01.03.2007
Buer bru over jernbane	G-570	20.06.2002
Buerskogen	G-354	09.03.1995
Bueveien (B-plan)	G-617	06.01.2006
Bukteløkka	G-573	17.06.2004
Bust.gt,Karl Joh.gt/kr.Aug	G-224	18.06.1984
Busterud gt nord	G-375	06.11.1997
Busterudgt vest	G-100	27.01.1976
Busterudkleiva 54	G-590	29.09.2005
Busterudkleiva 56	G-287	27.10.1987
Bybrua	G-526	08.07.1963
Damhaugen	G-335	14.02.1991
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
Del av Lilja/tossehullet	G-601	15.12.2005
Del av Rokkeveien	G-585	03.11.2005
Del av Rv 104	G-545	26.06.2001
Del av RV 21 Løkkeb.-Sørle	G-33	28.05.2009
Del av Røsneskilen Øst	G-36	18.12.2008
Del av Østre tangent syd	G-608	25.09.2008
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-41	11.10.2001
E6 Svingenskogen-Skadalen	G-42	18.12.2003
Eiendommen Bakke	G-376	20.05.1999
Eklund	G-181	29.10.1979
Eklund del av	G-360	22.06.1995
Eks. E6-Svinesundplatået	G-572	26.02.2004
Eks.E6-del nord	G-560	03.10.2002
Elgfossen	G-353	09.03.1995
Englekor del av	G-227	16.12.1983
Fagerholt	G-378	25.03.1999
Fagerholt II	G-615	17.03.2005
Fjellknattv 9B	G-393	27.05.2004
Flateby ind. Omr	G-312A	20.06.2002

Flatebyveien 4B og 6	G-631	16.02.2006
Flatebyåsen	G-598	15.06.2006
Flatskjær	G-298	18.02.1988
Fredrikshald		22.12.1922
Fredriksten golfpark	G-349	19.12.2002
Fredriksten/folkevang	G-189	26.03.1980
Frydenlund I	G-582	29.09.2005
Fuglesangen	G-602	14.02.2008
G/S veg langs RV21	G-584	03.11.2005
Gimle skole	G-552	14.09.2000
Gimlevn del av	G-115	04.10.1976
Gjernes gård	G-363	22.06.1995
Golfbane	G-349	03.11.1994
Grimsborg	G-215	15.04.1983
Grimsrød gård	G-567	24.04.2003
Grimsrødhøgda	G-605	23.11.2006
Grimsrødhøgda g/s vei	G-389	06.03.2002
Grinda	G-581	29.09.2005
Grønland	G-345	17.09.1992
Grønland Brygge endr.	G-569	16.06.2005
Halden driftsbane gård	G-612	28.05.2009
Halden fengsel	G-391	27.02.2003
Halden stadion	G-566	20.06.2002
Hannibal Sehesteds gt 13	G-597	15.06.2006
Harekas	G-321	09.03.1989
Harekasveien	G-167	31.03.1981
HIØ Remmen tilleggsareal	G-587	03.11.2005
Hofg.løkka/nær.grønt drag	G-007	05.01.1968
Hola	G-518	ca.1950
Hovsfjellet	G-613	29.09.2005
hovsfjellet, mindre endring	G-46	28.10.2010
Hovsveien 15	G-611	18.06.2008
Hyttefelt Sponvika	G-362	14.11.1995
Høstbakken	G-544	26.01.2001
Høstbakken II	G-564	12.06.2003
Høvleriet	G-282	28.04.1987
Høvleriet Vestre del	G-373	29.09.1998
Hårbyløkka	G-204	20.01.1981
Iddevn næringsområde	G-588	03.11.2005
Innfart vest	G-172	18.12.1979
Innfart vest	G-172A	17.12.1985
Innfart vest- Rødsvn.25	G-47	08.04.2010
Isebakke Fange del av	G-104	21.03.1980
Isebakke Fange del av	G-213	16.07.1982
Isebakke Fange omreg.	G-214	01.04.1982
Isebakke omr. Industri		19.06.1968
Isebakke omregulering	G-554	02.12.1976
Isebakke Unnebergstranda	G-324	22.02.1990
Isebakkeveien Syd	G-295	24.11.1987
Jernbane-Halden	G-392B	27.05.2004
Karrestad Nordre	G-266	20.02.1986
Karrestad/Bjørklund/Nordlia	G-197	18.03.1981
Knardalåsen	G-547	25.05.2000
Knardalåsen del 2	G-571	20.11.2003
Kollen, del av Grimsrud	G-211A	26.03.1976
Kollen, utvid.	G-211	29.04.1983

Kongens Brygge	G-188	24.06.1980
Kontrollstasjon(B-plan)	G-40	04.06.2003
Kringsjå Terrasse	G-542	24.06.1998
Kristian V pl./Busterudgt	G-021	17.12.1968
Kryss ny E6/Rv 21	G-330	15.11.1990
Langbr./Jernb.gt/Rutebil.endr.	G-263	18.02.1988
Langbrygga/Jernb.gt/Rutebil.	G-263	04.03.1986
Langholmen	G-356	03.11.1994
Leieren del av	G-278	17.03.1987
Leieret del av	G-267	06.05.1986
Leiren (B-plan)	G-620	25.11.2008
Liborg del av	G-228	07.12.1983
Lie Søndre	G-219	28.04.1983
Liegrenda	G-212	28.10.1982
Liholt	G-388	26.10.2000
Lilja	G-303	18.02.1988
Lilja/Tossehullet	G-319	09.03.1989
Lille Edet	G-575	30.09.2004
Lille Erte	G-379	26.03.1998
Løvås	G-366	16.06.1994
Løvås II	G-546	26.04.2001
Løvåsen	G-577	01.04.1981
Marcus Thranes plass	G-561	30.03.2000
Mindre endr. v/rundkj. RV 21	G-624	15.09.2009
Mølen	G-627	19.11.2009
Mørvikodden	G-626	14.04.2011
Nexans	G-599	20.11.2003
Nordre Torekasa	G-346	20.03.1997
Nordsiden nord	G-327	14.12.1989
Nordsiden nord del av	G-368	12.12.1996
Nybo Fv921g/s	G-580	29.09.2005
Næridsrød nord	G-352	28.06.2000
Omr.langs gamle E-6	G-600	19.10.2006
Oreid 1	G-37	16.06.2009
Oreid Grustak	G-179	20.10.1988
Os aldershjem	G-190	14.01.1980
Os alle	G-508	07.06.1918
Os alle 5-7	G-374	26.03.1998
Os alle 5-7	G-549	29.03.2001
Oskleiva 40-42b	G-563	08.12.2003
Park Hotell/Heimdal	G-340	22.03.1990
Porsnes	G-318	20.04.1989
Porsnes VGS	G-551	14.09.2000
Prestebakke planteskole	G-540	26.06.2001
Refne	G-509	06.08.1970
Refne II	G-510	17.12.1975
Remmen IT park	G-539	27.01.2000
Remmen kunnskapspark	G-604	23.11.2006
Remmen, høyskolen	G-562	30.05.2002
Remmendalen	G-108	18.11.1976
Riksvei 104 v/Svingen	G-300	18.02.1988
Ringnes hyttefelt-bebyg.plan	G-622	30.04.2003
Risum vg skole	G-583	16.02.2006
Rodeløkka	G-048	07.08.1970
Rokke avfallsanlegg	G-629	10.02.2010
Rubinveien	G-32	08.10.2007

Rundkjøring mell. RV21-Knivsøv	G-625	26.03.2009
RV 104 Fortau Rødsveien	G-53	28.05.2009
RV 22 Fortau Dyrendalsvn	G-52	28.05.2009
Rødsveien g/s-vei	G-390	30.05.2002
Røsneskilen Øst	G-595	23.11.2006
Saubruks industriomr.	G-623	17.03.2005
Saubruks PM6	G-328	15.06.1989
Sauøya	G-329	15.11.1990
Sauøya	G-556	22.11.2001
Schulzedalen	G-347	29.04.1993
Schulzedalen nord	G-351	08.09.1994
Skansen	G-594	23.11.2006
Skottene-Bjerger	G-276	28.04.1987
Skriverøya steinuttak	G-48	17.03.2011
Slavekirkegården	G-294	24.11.1987
Snippen		26.03.1957
Sofienberg	G-609	19.10.2006
Solbakken	G-529	05.01.1967
Solbakken, Ystehede	G-555	31.05.2001
Solbakkparken	G-558	24.04.2003
Solheim	G-579	29.09.2005
Solli	G-180	29.10.1979
Sollihøyda II	G-621	28.06.2007
Sommerro del av	G-087	21.11.1968
Sommerro III	G-168	11.10.1978
Stangeløkka del av	G-290	15.02.1988
Stenerød nord IV	G-565	03.04.2002
Stenerød, del av 98/949	G-377	28.02.2002
Stenrød Nord felt B	G-296	20.10.1999
Stenrød Nord I	G-232	28.04.1986
Stenrød Nord III	G-309	22.06.1988
Stenrød vest	G-159	28.12.1978
Stenrød Vest felt E	G-269	28.04.1986
Stenrød Vest felt M	G-273	02.09.1986
Stenrød Øst	G-132	29.09.1977
Stenrød øst 98/1105 (B-plan)	G-500	17.10.1985
Stenrød Øst felt A	G-271	02.09.1986
Stenrød Øst felt B	G-272	02.09.1986
Stenrød Øst II	G-591	15.12.2005
Stensvik Nordre	G-205	29.09.1982
Store Stensvik	G-619	27.04.1979
Storgt/Repsl.gt/N.Anker gt	G-515	22.06.1977
Storgt/Tordenskjgt.Violgt	G-543	02.08.1979
Strandparken	G-536	14.05.1952
Strupe Idrettsanlegg	G-325	28.09.1989
Svalerødkilen	G-606	23.11.2006
Svinesund	G-217	08.05.1984
Svingen pukkverk	G-614	25.09.2008
Svingenskogen	G-304	18.02.1988
Sydsiden vestre	G-019	28.01.1963
Sydsiden vestre endr.	G-106	23.09.1976
Sydsiden,Hotell	G-557	31.05.2001
Søby	G-230	06.09.1985
Søby gård	G-618	15.06.2006
Sørhalden	G-218	06.09.1984
Sørhalden B7	G-35	17.03.2005

Sørli E6	G-280	11.11.1986
Sørlifeltet	G-257	26.11.1985
Sørlifeltet del av	G-275	14.02.1986
Thorsheimveien 10-Strupe	G-630	16.06.2009
Tistedal Flateby	G-312	22.06.1988
Tistedal Fossevn/Smedbruk.	G-307	27.10.1987
Tistedal Kokkehaugen	G-317	09.03.1989
Tistedal Sentrum	G-314	22.06.1988
Tistedal Søndre	G-310	18.02.1988
Tistedal Tangen	G-315	22.06.1988
Torgny.gt./Wiels pl/stor	G-196	06.08.1980
Torpum Skog	G-311	15.12.1988
Tverrforb. Busterudgt/Dyrend.	G-253	15.10.1985
Tyska-Hollenderen	G-628	19.11.2009
Tørka	G-559	16.06.2009
Varpet	G-247	06.05.1986
Veden Tistedal	G-541	22.06.2000
Veden-omregulering	G-616	29.05.2008
Vedenveien-gang og sykkel	G-369	14.12.2000
Vegforb.-Høv-Tysk-møl-jernb	G-589	29.09.2005
Viks Risum	G-291	28.04.1987
Violgata	G-523	20.02.1958
Vold gård (Klepper grustak)	G-576	16.06.2005
Wiels pl/Kirkegt-gangbru	G-380	25.03.1999
Wærns gt/Mette Mengs gt	G-264	18.02.1988
Ynglingen	G-308	24.03.1988
Øberg del av 165/25	G-299	09.03.1976
Øberg II	G-229	16.12.1983
Østre Tang. Bryggeritomt	G-221	15.04.1983
Østre Tangent Nord	G-150	22.06.1978
Østre Tangent Syd	G-149	22.06.1978
Østre Tangent Syd del A-F	G-285	28.04.1987
Østre Tangent Syd felt L	G-289	16.02.1988
Østre Tangent syd felt Q	G-385	06.05.1997

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELDLY II	Beregnet areal	3492.6
Etablert dato	16.10.1941	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	22.12.2015	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
				Annen ref.	Endr.dato	Berørte
	Omnummerering	01.01.2020			Tinglyst	69/166
	Omnummerering	01.01.2020			01.01.2020	
	Forretning over eksist. matrikkelenhet	28.01.2009				
	Feilretting	28.01.2009				0101-Mnrmangler, 69/130, 69/166
	Forretning over eksist. matrikkelenhet	28.01.2009				
	Feilretting	28.01.2009				0101-Mnrmangler, 69/155, 69/166, 69/393, 69/477, 69/515
	Skylddeling	16.10.1941				0101-69/64, 69/166
	Skylddeling					

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556935	638317	0	Ja	3492.6	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
THORSEN OLE-MARTIN KLEVMO	Hjemmelshaver (H)	BÅTVEIEN 12	Bosatt (B)
F190487*****	1/1	1792 TISTEDAL	

Adresse

Vegadresse: Grimsrødhøgda 59 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1786 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	208 GRIMSRØDHØYDA	Tettsted	
Valgkrets	2 HJORTSBERG		



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.10.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 59B, 1786 HALDEN								

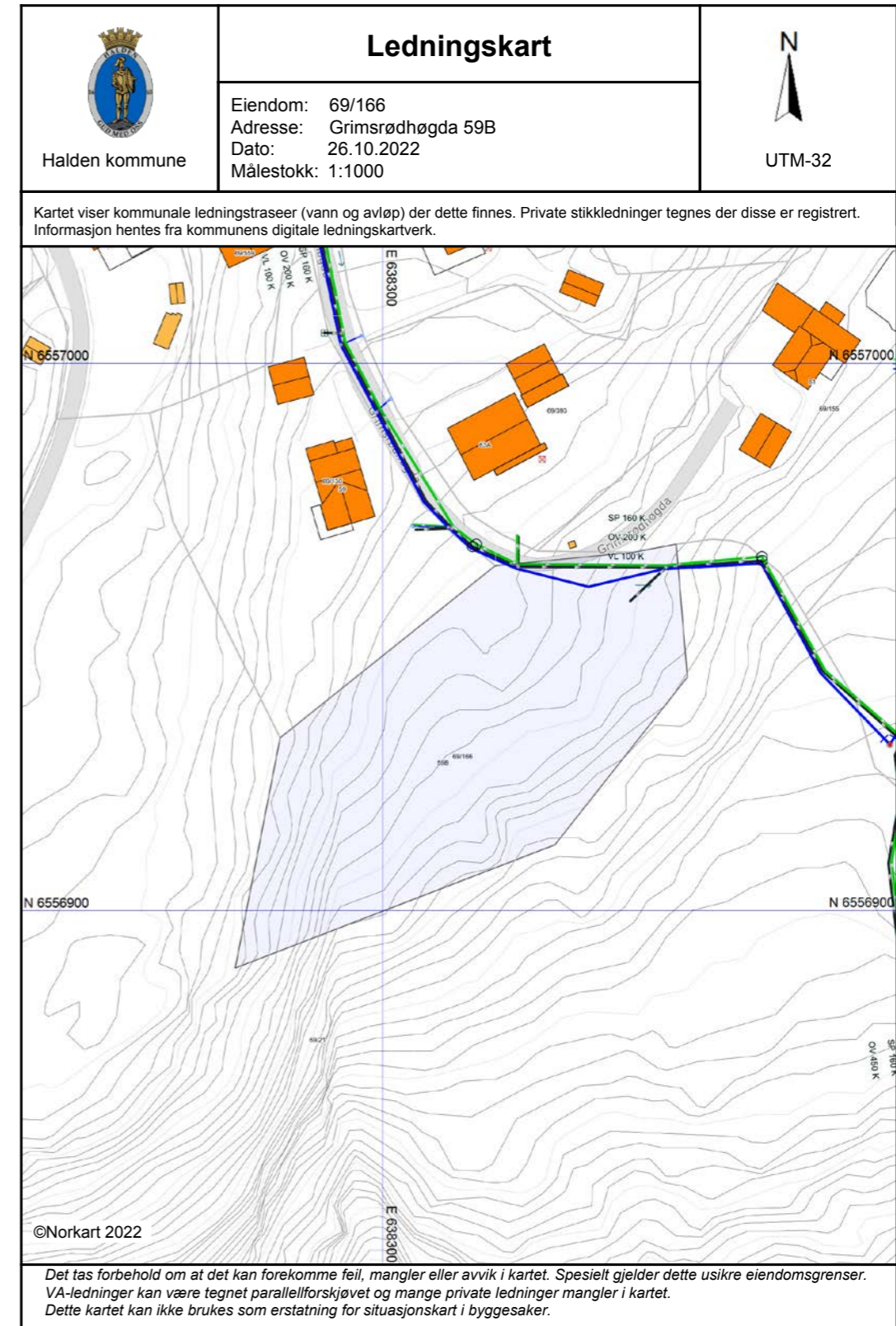
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

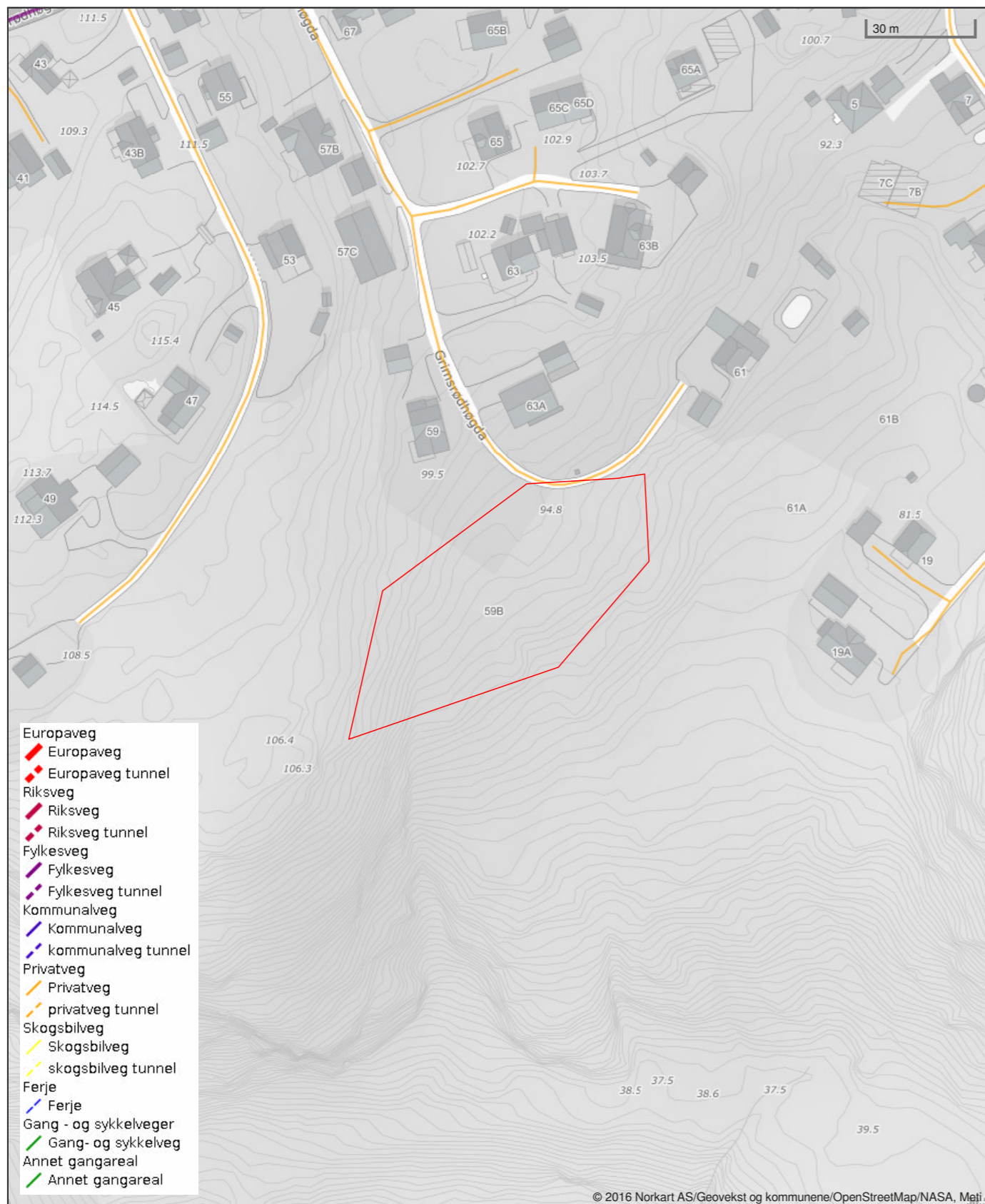
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3001 - 69/166//



Eiendomskart for eiendom 3001 - 69/166//



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

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 492,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556935	Øst	638317

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556889,48	638273,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,85	
2	6556912	638331,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,63	
3	6556942,63	638355,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,05	
4	6556966,92	638353,68	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,38	
5	6556965,47	638345,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,93	
6	6556963	638320,6	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,40	
7	6556931,54	638281,28	36 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	50,36	



AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 32-22-0150 (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 3009913/19953175
Bestilling: C3 2022-10-27 40

Dato
27.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
152707	200	21.2.2013	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	69	166	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rekvirent iht. følgebrev/
 rekvirent ikke oppgitt.
 959159092
 org.nr./fødselsnr.

AVTALE



Doknr: 152707 Tinglyst: 21.02.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom Ivar Klevmo personnr. _____ eier av Grimsrødhøgda 59B Gnr.69 Bnr.166 i Halden, og Halden kommune er inngått følgende avtale:

1. Halden kommune gis rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde en 160mm spillvanns-, en 200mm overvannsledning og en 100mm vannledning med tilhørende kummer i trasé vist på vedlagte kart.
2. Det må ikke bygges nærmere ledningene enn 4,0 m.
3. Etter at ledningen er lagt og etter et eventuelt vedlikeholdsarbeid, plikter Halden kommune å sette terrenget tilbake i den stand det var før arbeidene startet
4. Denne avtale tinglyses på eiendommen gnr.69 bnr.166, og Halden kommune bærer alle omkostningene med dette.
5. Denne avtale er utferdiget i 3 eksemplarer, et til hver av partene og et til tinglysing.

Halden, den 20. Oktober 2011

Ivar Klevmo

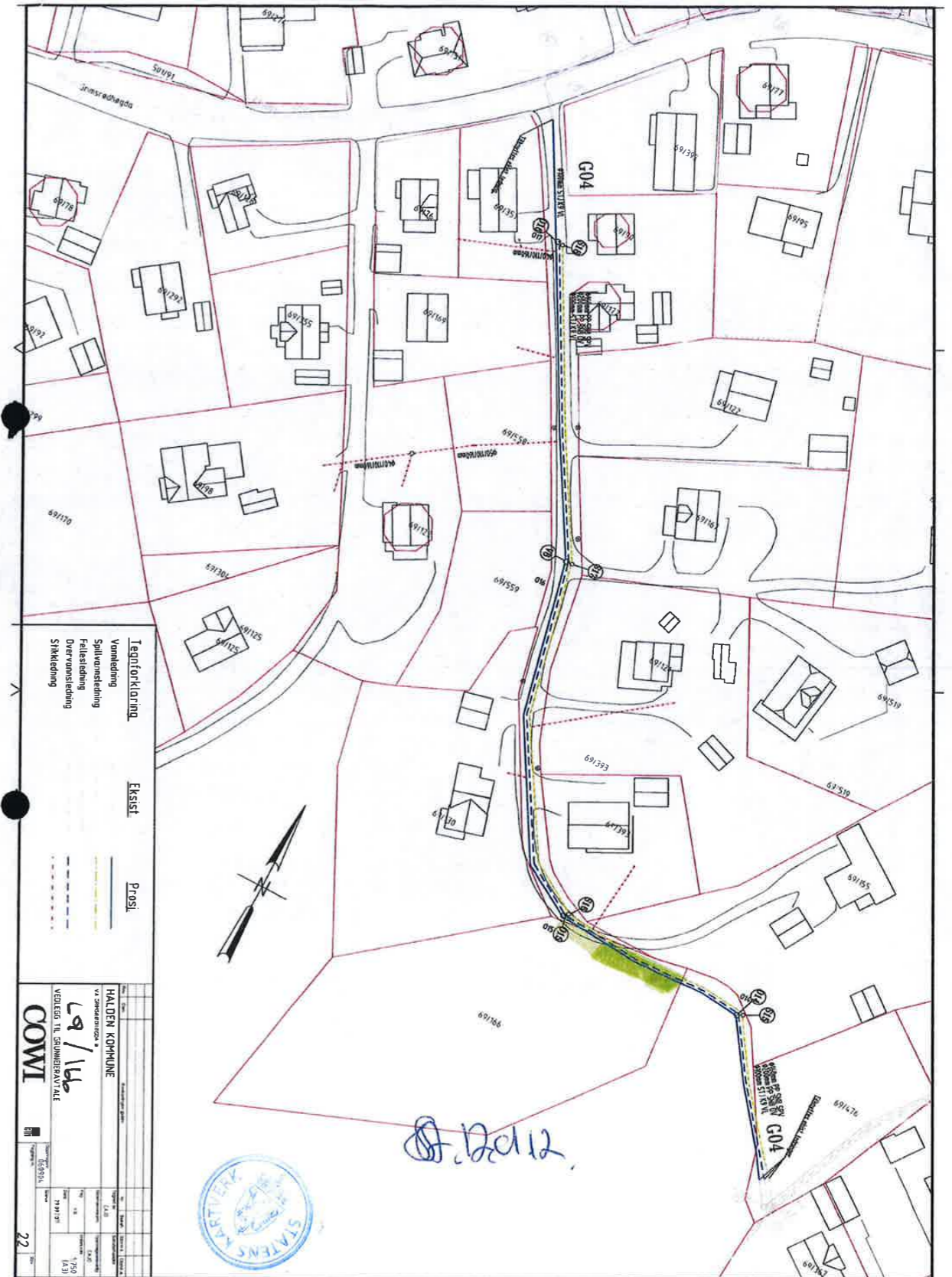
Ivar Klevmo
 Grunneier

Thor Edquist

For Halden kommune
 Thor Edquist
 ordfører

12.01.2012

Rettt kopi bekreftef ab
 Anja Christine Bakken



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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
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.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grimsrødhøgda 59B
1786 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101230029

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 28.12.2023

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