PRIVATMEGLEREN
HALDEN

SYKEHUSGATA 12

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Grunnbok

Kommunale opplysninger

Formuesverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Halden	Oppdragsnr.	147260038
Addresse	Sykehusgata 12		
Postnr.	1767	Sted	HALDEN
Selgers navn	Hans Petter Hannaas Aslakstrøm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

28.2.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 7 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94426007

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Feilsøkt og reparert vaskemaskinkurs. Utført av elektriker Gjermund Bønøgård fra Riis Elektro 6.7.2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er en elsikkerhetsdokumentasjon og samsvarserklæring og elsikkerthsdokumentasjon på sjekkliste/sluttkontroll ved feilsøking, vedlikehold og reklamasjoner.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluket på dusjen kan bli litt tett dersom det ikke rengjøres med jevne mellomrom og det samler seg opp hår, andre ting osv, blir det for mye vann kan det ta litt tid før det renner ned.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble montert en Honeyflux vannmåler og en vannlås av Comfort Jørgensen 02.3.26.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlegg 1 gir informasjon om honeyflux vannmåleren, vedlegg 2 er en melding fra Comfort Jørgensen på utført montering av vannmåler til Halden kommune, og vedlegg 3 er samsvarserklæring fra Comfort Jørgensen på arbeidet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har skrapet og malt terassegulvet, veggene og satt beslag på treplankene øverst på terasseveggen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg gjorde det selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av elektriske systemer : byttet alle skrusikringer til vippejordautomatsikringer, monterte overspenningsvern, økte kapasiteten fra 9 ampere til 13 amperen på 4 av kursene. Han satt også opp en strømboks ved kjøleskapet på kjøkkenet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlegg 1: samsvarserklæring som beskriver hva som har blitt gjort av elektriske systemer, når det er gjort og i henhold til hvilke forskrifter og lover. Vedlegg 2: Ny kursfortegnelse etter endringen av det elektriske systemet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert ny varmepumpe i februar 2026 fra Coop Bygg i Tune i Sarpsborg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlegg 1: bestillingsbekreftelse på kjøp av varmepumpe. Vedlegg 2: Monteringsinformasjon av kjøpt varmepumpe.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det har vært utført service og kontroll på den gamle varmepumpen tidligere, men den er jo nå levert inn til gjenvinning av elektrisk materiell hos Power.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Var ingen avvik. Men det som stod på servicen ble rettet. Denne varmepumpen er destruert og ikke lengre i bruk.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I gamle trehus som er over 100 år gamle kan det alltid være noen mus. Det har vært mus i veggene og har satt opp feller på kottene som de har gått i. Har sett enkelte edderkopper og maur, men de har bare blitt med inn på sko, bagger eller klær.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det hvite falleferdige nabohuset skal rives (usikker når), firma som eier det har fått rviningstillatelse fra kommunen. Trærne på deres eiendom ved veien vil også da bli hugget. Det vil medføre bedre utsikt. På Saubrugs utredes datasenter.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Toalettet kan renne litt og den lille delen av spyleknappen på toalettet gir mindre vann enn den lille. Jeg bruker derfor kun den lille. Lysbryteren på soverommet nærmest badet i første etasje må holdes litt inne for at lyset skal lyse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.05.2026

Signert av *Hans Petter Hannaas Aslakstrøm*

Initialer selger:
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Sykehusgata 12 , 1767 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 160, bnr. 238

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1013 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1839

Foretak: TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann & Byggmester Pedersen As

Takst, bygg og eiendomstjenester



Rapportansvarlig

Torstein Haakenstad Pedersen

post@takst-bmp.no

928 59 490

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OVERORNDET FAGLIG VURDERING
Boligen er oppført i tidlig 1900-tall og fremstår med normal slitasje og elde sett opp mot alder og byggemåte. Det er utført enkelte oppgraderinger, blant annet utskifting av vinduer og deler av tekniske installasjoner.
Konstruksjonene er i hovedsak av eldre dato, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Det er særlig knyttet usikkerhet til skjulte konstruksjoner, herunder grunnforhold, drenering og deler av kryperom/kjeller.
Våtrommet har alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt, noe som gir økt risiko for fuktskader over tid.
Det er registrert enkelte avvik knyttet til tekniske installasjoner og helse, miljø og sikkerhet, herunder manglende håndløper i trapp, avvik ved rømningsveier og beliggenhet i område med høy radonaktsomhet.
Samlet sett fremstår boligen med behov for vedlikehold og enkelte tiltak, i tråd med forventet tilstand for bygg med tilsvarende alder.
Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra mindre områder mot takfot via stige. Under tekkingen ses undertakplater med tynne sløyfer og lekter, noe som indikerer en viss alder på undertaket.
Takrenner og nedløpsrør i sink, med malt overfalte. Områder med plastbelagt stå på nord/vestside.

Yttervegger fra tidlig 1900, vurdert som tømmer/trekonstruksjon. Ser ut til å være kledd om på et tidspunkt. Eier opplyser via sin far, som bodde i boligen før, at det har blitt kledd om med skifte av vinduer. Det er påvist dateringer av vinduer fra 1998–1999. Det ses områder med etablert musebånd, men også områder uten dette etablert.
Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Det er en eldre plassbygget sperrekonstruksjon med bordet undertak fra byggeår. Takkonstruksjonen er utført som saltak med halvvalmet form. Konstruksjonen er i hovedsak lukket og kun tilgjengelig via knekott i 2. etasje.
Ved befaring fra tilgjengelige områder er det ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svai i konstruksjonen. Det er observert eldre materialer med naturlig slitasje og stedvis misfarging i undertak og tilstøtende konstruksjoner. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra knekott og tilgjengelige deler av loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Sidehengslet og topphengslet utførelse. Dateringer fra 1998 og 1999.
Ytterdør i malt trekarm med sporfrest dørblad med glassfelt.

Det er etablert terrasse i trekonstruksjon utenfor boligen. Konstruksjonen består av bjelkelag i tre, med bæring på stålsøyler fundamentert mot terreng. Terrassegulv med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon med innfelte glassfelt. Det er montert enkel overdekning på deler av rekkverket.
Konstruksjonen fremstår som stabil ved visuell kontroll. Deler av terrassen er belastet med lagret løsøre, noe som begrenser tilkomsten for inspeksjon enkelte steder.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
GULV - Belegg sov1 og ogang, laminat kjøkken, flis på bad, tregulv øvrige rom.
VEGGER - Flis bad, panel sov1 malt tapet og plater på vegger øvrige rom.
HIMLING - Takessplater, malte plater og panel i himlinger.

2. etasje:
GULV - Belegg og tregulv.
VEGG - Malt tapet og plater på vegger.
HIMLING - Malte plater.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjoner. Dette er en eldre konstruksjon. Det er ulike utførelser og høyder gjennomgående i boligen.
Det er forskjellige rom som er delvis under terreng under boligens 1. etasje. Disse fremstår som kjellerrom og kryperom. Det er to rom med støpt gulv mot grunn. Synlige grunnmurer og etasjeskille i trekonstruksjoner. Deler av konstruksjonen er tildekket med tepper og papp.

Konstruksjonene har høy alder. Det er ikke tilgang til hele området under boligen, men det er gjort vurderinger fra tilgjengelige områder under stue, spisestue, gang og ett soverom.

OPPVARMING
- Boligen har vedfyring og elektrisk oppvarming med elektriske ovner og varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er tilgang til boligens bad via gangen. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og det er ukjent hvilke forskrifter som var gjeldende ved etablering av fall på gulv. Det er dusjing i lukket kabinett, noe som gir begrenset mulighet for kontroll under dette.
Det er fliser på veggene, med sokkelflis langs nedre del av veggen. Himlingen består av malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på ca. 45 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel, noe som indikerer tilfredsstillende lekkasjesikring forutsatt at membran er ført opp bak terskel. Membranens oppkant kan ikke verifiseres uten inngrep. Det er registrert svakt og ujevnt fall på gulvet, herunder ikke jevnt fall mot sluk.
Det er sluk under kabinett. Det er begrenset tilgang til sluket, og det er ikke mulig å undersøke tettesjikt/slukmembran visuelt. Det er et plastsluk med klemring.
Det gjøres oppmerksom på at tekking, membran og mansjetter ikke

Beskrivelse av eiendommen

er kontrollerbare, da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med en tilstandsrapport. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ett frittstående skap.
Det er naturlig ventilasjon i rommet med en veggventil og ventil i vindu. Det er tilluft til badet via hull boret i døren.
Det er utenpåliggende vannrør til badet. Hulltaking er vurdert som lite hensiktsmessig da veggkonstruksjonen fremstår som massiv, og en lokal åpning vil i begrenset grad gi representativ informasjon.
Det er i stedet utført fuktmålinger fra kryperom/kjeller basert på tilgjengelige målepunkter. Det er ikke registrert forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ut fra de undersøkelser som er mulig å gjennomføre uten inngrep.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er laminat på gulv, fliser mellom benkeskap og malt himling. Innredningen består av over- og underskap.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator.
Det er en ventilator med avtrekk ut av boligens yttervegg.

Det er en enkel kjøkkeninnredning i 2. etasje med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er synlig røropplegg for vann og avløp i skap under vask. Innredningen fremstår som eldre med normal bruksslitasje.
Det er ikke etablert kokesone i kjøkkenet, og det er derfor ikke installert forsert avtrekk. Ventilering skjer via naturlig lufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber. Det er registrert vannmåler i boligen. Stoppekran er montert og testet i kjøkkenskap i 2. etasje. Deler av vannrørene er ført åpent, mens andre deler ligger i lukkede konstruksjoner.
VVS-anlegget er visuelt kontrollert for synlige feil og eventuelle lekkasjer.
Det er avløpsrør i plast. Stakepunkter er ikke lokalisert, men staking kan utføres fra avløpet. Det er ikke verifisert avløpslufting over tak. Normal avrenning ble observert ved enkle tester.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og enkelte spalter i vinduer.
Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i boligen. Det er ikke visuelt oppdaget symptomer på svekkelser rundt området til denne. Varmepumpen er datert 2025.Det er ikke foretatt videre undersøkelser, da dette krever spesialkompetanse. Det anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid er 12–15 år.

Bereder plassert i benkeskap på kjøkken i 2. etasje. Tilkoblet stikkontakt.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Anlegget fremstår med automatiske sikringer. Det er etablert en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Det er kursfortegnelse i skapet, men denne samsvarer ikke med dagens sikringsoppsett. Det er fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid i boligens boligmappesystem.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligger ikke opplysninger om etablering eller utførelse av fuktsikring og drenering rundt grunnmuren. Boligen er fra en periode hvor slike løsninger ofte er mangelfulle eller ikke etablert etter dagens krav. Forholdet lar seg i liten grad kontrollere uten inngrep i konstruksjonen.
Boligen har grunnmur av stablede naturstein, noe som er normalt for bygningens alder og byggemåte. Det er registrert enkelte områder med støpte murkonstruksjoner.
Tomten er skrånende med gateplan på fremsiden av boligen, og fallende terreng på øvrige sider. Terrengforholdene medfører at deler av bygningen er utsatt for vannbelastning fra omkringliggende terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er utført kontroll av forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med rekkverk, men uten håndløper på vegg.

Det er innhentet informasjon fra tilgjengelige kartdatabaser (NVE og NGU) vedrørende flom-, skred- og radonforhold. Eiendommen ligger ikke i registrert flomutsatt område. Området er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, uten at det er påvist konkret faregrad for eiendommen. Eiendommen ligger i område med høy radonaktsomhet i henhold til NGU sine kartdata.

Det er registrert forhold ved enkelte rom hvor vindusåpninger ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei, noe som kan medføre redusert sikkerhet ved brann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

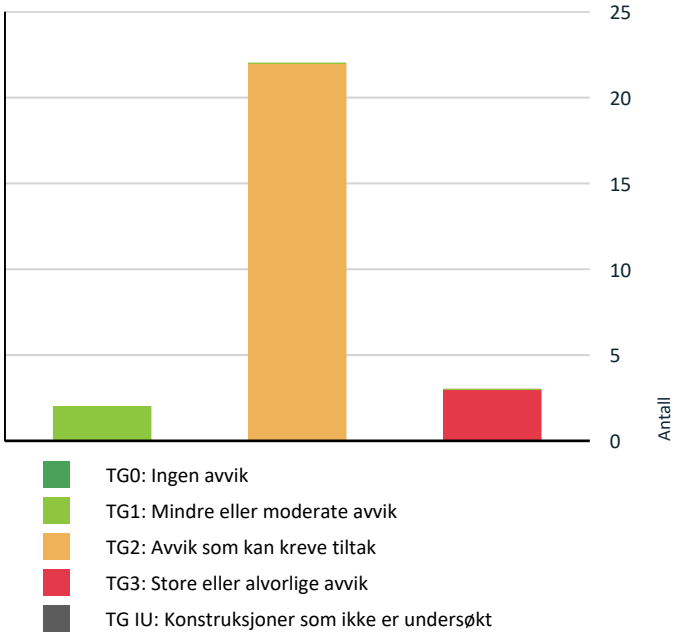
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er via kommunale opplysninger mottatt godkjente tegninger, men disse synes ikke å samsvare med dagens planløsning i boligen. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av eventuelle bruksendringer eller avvik fra opprinnelig godkjenning.

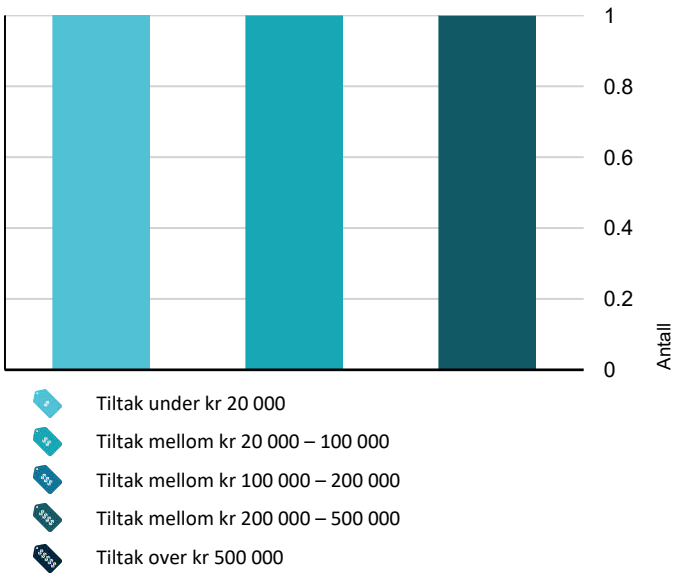
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1908

Kommentar
Kilde Eiendomsverdi og tidligere salgsoppgave. Ikke videre verifiserte opplysninger om byggeår.

Anvendelse

Standard
Boligen har en normal eldre standard. Dette er en eldre bolig.

Vedlikehold
Boligen vurderes som normalt vedlikehold. Deler av boligens har etterslep på vedlikehold, vurdert spesielt mot utvendig bodområdet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra mindre områder mot takfot via stige. Under tekkingen ses undertakplater med tynne sløyfer og lekter, noe som indikerer en viss alder på undertaket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mosedannelse på taktekking, noe som er vanlig for tekketype, men kan bidra til økt fuktbelastning og slitasje over tid.
- Undertaket vurderes å ha høy alder og må forventes å ha brukt en stor del av sin levetid, noe som kan medføre redusert funksjon og økt risiko for svikt.
- Det er registrert noe ujevn legging av taktekking, noe som stiller økte krav til undertakets tetthet.
- Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og deler av takflaten har ikke vært tilgjengelig for nærmere inspeksjon, noe som medfører begrenset vurderingsgrunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Mosedannelse på taktekking kan bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på materialet, og det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av takflaten.
- Eldre undertak med forventet redusert funksjon, kombinert med ujevn tekking, medfører økt risiko for vanninntrengning, og det anbefales nærmere kontroll av undertaket ved anledning.
- Begrenset tilgang til deler av taket medfører at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres, noe som gir usikkerhet rundt eventuelle skjulte avvik, og det anbefales nærmere inspeksjon ved sikker adkomst.

TG 2 gis på grunn av høy alder på undertak, ujevn tekking og begrenset inspeksjonsmulighet som gir økt risiko for svikt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i sink, med malt overfalte. Områder med plastbelagt stå på nord/vestside.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke etablert tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, noe som medfører økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Det er registrert deformasjoner og skader på rennesystemet, noe som kan påvirke funksjonen.
- Rennsystem og beslag vurderes å ha høy alder og slitasje, noe som kan medføre redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres et system for sikker bortledning av vann fra taknedløp bort fra grunnmur for å redusere risikoen for fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Skader og deformasjoner på rennesystemet bør utbedres eller skadede deler skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre lekkasjer.
- Høy alder og slitasje på rennesystem og beslag kan medføre redusert funksjon over tid, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å unngå ytterligere skader.

TG 2 gis på grunn av manglende bortledning av takvann og skader på rennesystemet som kan medføre redusert funksjon.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger fra tidlig 1900, vurdert som tømmer/trekonstruksjon. Ser ut til å være kledd om på et tidspunkt. Eier opplyser via sin far, som bodde i boligen før, at det har blitt kledd om med skifte av vinduer. Det er påvist dateringer av vinduer fra 1998–1999. Det ses områder med etablert musebånd, men også områder uten dette etablert.
Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert utetthet i veggkonstruksjon mot kjellerrom/bod, noe som kan medføre luftlekkasjer og risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen.
- Det er registrert skjevheter og retningsavvik i konstruksjonen, noe som er normalt for bygningens alder, men kan påvirke konstruksjonens egenskaper.
- Oppbygging og ventilering bak kledning lar seg ikke verifisere uten inngrep, og det er ved stikkprøver observert luftespalte, men med manglende musebånd, noe som kan gi økt risiko for skadedyr og redusert funksjon.
- Konstruksjonen er fra tidlig 1900-tallet og har antatt begrenset isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for skjulte forhold i konstruksjonen.
- Det er registrert normal slitasje på kledning, noe som kan medføre redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon over tid.
- Det er registrert utettheter i overgang mot bod med utvendig adkomst, noe som medfører risiko for fuktinntrengning og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utetthet i veggkonstruksjon mot kjellerrom/bod medfører risiko for luftlekkasjer og fuktpåvirkning i konstruksjonen, og det anbefales tetting og utbedring av konstruksjonen.
- Skjevheter og retningsavvik i konstruksjonen kan påvirke bygningens egenskaper, men anses som aldersrelatert, og det anbefales jevnlig oppfølging.
- Manglende musebånd og usikker ventilering bak kledning kan medføre risiko for skadedyr og redusert funksjon, og det anbefales etablering av musebånd og vurdering av ventilasjonsforhold ved vedlikehold.
- Eldre konstruksjon med antatt begrenset isolasjonsevne medfører varmetap og usikkerhet knyttet til skjulte forhold, og det anbefales oppfølging og vurdering av tiltak ved rehabilitering.
- Slitasje på kledning medfører redusert beskyttelse av konstruksjonen over tid, og det anbefales vedlikehold eller overflatebehandling ved behov.

TG 2 gis på grunn av registrert utetthet, manglende musebånd, alder på konstruksjonen og slitasje på kledning som gir behov for vedlikehold og oppfølging.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er en eldre plassbygget sperrekonstruksjon med bordet undertak fra byggeår. Takkonstruksjonen er utført som saltak med halvvalmet form. Konstruksjonen er i hovedsak lukket og kun tilgjengelig via knekott i 2. etasje.

Ved befaring fra tilgjengelige områder er det ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svai i konstruksjonen. Det er observert eldre materialer med naturlig slitasje og stedvis misfarging i undertak og tilstøtende konstruksjoner. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra knekott og tilgjengelige deler av loft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Takkonstruksjonen er fra byggeår og har en alder på over 100 år, noe som innebærer at konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk og med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet og ventilering.
- Det er registrert svertinger, misfarging og fuktmerker i undertak og deler av takkonstruksjonen, noe som indikerer tidligere eller periodisk fuktpåvirkning.
- Det er registrert åpninger og utettheter i undertak og konstruksjon, noe som kan medføre inntrenging av kald luft, fukt og snø.
- Det er registrert slitasje og sprekkdannelser i undertak og tilstøtende konstruksjoner, noe som er aldersrelatert og kan medføre redusert tetthet og funksjon.
- Takkonstruksjonen fremstår med begrenset ventilering, noe som er vanlig for alder, men gir økt risiko for kondens og fuktopphopning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Eldre takkonstruksjon medfører økt risiko for utettheter, fuktpåvirkning og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger, og det må påregnes jevnlig oppfølging samt behov for oppgraderinger over tid.
- Fuktmerker og misfarging i undertak indikerer fuktpåvirkning, noe som gir risiko for videre skadeutvikling og eventuell råtedannelse, og det anbefales nærmere kontroll og oppfølging.
- Åpninger og utettheter i undertak og konstruksjon medfører risiko for inntrenging av fukt, snø og kald luft, og det anbefales tetting og utbedring av konstruksjonen.
- Slitasje og sprekkdannelser i konstruksjonen kan medføre redusert funksjon og tetthet over tid, og det anbefales vurdering av tiltak ved vedlikehold eller rehabilitering.
- Begrenset ventilering av takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt og kondens, og det anbefales vurdering av forbedret ventilering der dette er mulig.

TG 2 gis på grunn av konstruksjonens høye alder, registrerte tegn til fuktpåvirkning, utettheter og begrenset ventilering som samlet gir behov for oppfølging og tiltak.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Sidehengslet og topphengslet utførelse. Dateringer fra 1998 og 1999.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert noe redusert funksjon på enkelte vinduer, noe som kan påvirke åpning og lukking.
- Det er registrert værslitasje på vinduer, spesielt utvendig, noe som kan medføre redusert beskyttelse av treverk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Redusert funksjon på enkelte vinduer kan medføre utfordringer ved bruk, og det anbefales justering og vedlikehold ved behov.
- Værslitasje på vinduer medfører redusert beskyttelse av treverk og økt behov for vedlikehold, og det anbefales overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

TG 2 gis på grunn av registrert slitasje og noe redusert funksjon på vinduer som gir behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt trekarm med sporfrest dørblad med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert slitasje på dørblad og i låskasseområde, noe som kan medføre videre nedbrytning av materialer over tid.
- Dør tar noe skjevt i karm og lukker ikke optimalt, noe som indikerer behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Slitasje på dørblad kan medføre økt nedbrytning av overflater og behov for vedlikehold, og det anbefales overflatebehandling ved behov.
- Dør som ikke lukker korrekt kan medføre redusert tetthet og funksjon, og det anbefales justering av hengsler og låskasse.

TG 2 gis på grunn av registrert slitasje og behov for justering for å opprettholde funksjon og levetid.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse i trekonstruksjon utenfor boligen. Konstruksjonen består av bjelkelag i tre, med bæring på stålsøyler fundamentert mot terreng. Terrassegulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med innfelte glassfelt. Det er montert enkel overdekning på deler av rekkverket.

Konstruksjonen fremstår som stabil ved visuell kontroll. Deler av terrassen er belastet med lagret løsøre, noe som begrenser tilkomsten for inspeksjon enkelte steder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert værslitasje på rekkverk, med nedbrutt overflatebehandling og begynnende oppsprekking i trevirke, noe som kan medføre videre nedbrytning over tid.
- Deler av terrassen er tildekket av lagret løsøre, noe som begrenser inspeksjon og kan skjule eventuelle skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

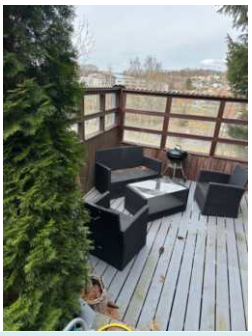
- Værslitasje på rekkverket kan medføre økt nedbrytning av trevirke og redusert levetid, og det anbefales rengjøring, sliping og ny overflatebehandling.
- Begrenset tilkomst kan medføre at skader ikke oppdages i tide, og det anbefales å holde konstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 gis på grunn av registrert værslitasje på rekkverk og begrenset inspeksjonsmulighet.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
GULV - Belegg sov1 og ogang, laminat kjøkken, flis på bad, tregulv øvrige rom.
VEGGER - Flis bad, panel sov1 malt tapet og plater på vegger øvrige rom.
HIMLING - Takessplater, malte plater og panel i himlinger.

2. etasje:
GULV - Belegg og tregulv.
VEGG - Malt tapet og plater på vegger.
HIMLING - Malte plater.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjoner. Dette er en eldre konstruksjon. Det er ulike utførelser og høyder gjennomgående i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er målt høydeforskjeller på over 30 mm gjennom hele rommet, noe som overstiger anbefalte toleranser og indikerer skjevheter i etasjeskillet.
- Det er registrert spor etter tidligere eller mulig pågående insektangrep i trekonstruksjoner, noe som kan medføre svekkelse av trevirket over tid.
- Etasjeskillet er en eldre trekonstruksjon med naturlig aldring og deformasjoner, noe som gir økt sannsynlighet for skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Store høydeforskjeller i etasjeskillet medfører skjevheter i gulv og kan påvirke bruksegenskaper i rommet, og det anbefales nærmere undersøkelser dersom det skal utføres utbedringer, men tiltak anses lite hensiktsmessig som enkeltstående arbeid i en eldre bolig.
- Spor etter insektangrep kan medføre svekkelse av trevirket over tid dersom angrepet er aktivt, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om det foreligger aktivitet.

TG 3 gis på grunn av målte høydeforskjeller over 30 mm som overstiger anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. Kostnadsestimatet er basert på lokal utbedring av registrerte skader i trekonstruksjonen, inkludert tiltak mot insektsangrep, og omfatter ikke full oppretting eller avretting av etasjeskillet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er forskjellige rom som er delvis under terreng under boligens 1. etasje. Disse fremstår som kjellerrom og kryperom. Det er to rom med støpt gulv mot grunn. Synlige grunnmurer og etasjeskille i trekonstruksjoner. Deler av konstruksjonen er tildekket med tepper og papp.

Konstruksjonene har høy alder. Det er ikke tilgang til hele området under boligen, men det er gjort vurderinger fra tilgjengelige områder under stue, spisestue, gang og ett soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Krypkjelleren har høy alder og deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører begrenset vurderingsgrunnlag.
- Det er registrert spor etter tidligere eller mulig pågående insektangrep i enkelte trekonstruksjoner, noe som kan medføre svekkelse av trevirket over tid.
- Krypkjelleren fremstår med begrenset ventilering, noe som kan gi økt risiko for fuktopphopning og skadeutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Begrenset tilgang til deler av krypkjelleren medfører at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres, noe som gir usikkerhet rundt eventuell skjult fukt-, skade- eller svekkelsesproblematikk i konstruksjonen, og det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll over tid.
- Spor etter insektangrep kan medføre svekkelse av trevirket dersom angrepet er aktivt, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om det foreligger aktivitet.
- Begrenset ventilering i krypkjelleren kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for skadeutvikling, og det anbefales vurdering av tiltak for å bedre luftgjennomstrømningen.
- Kryperom er en risikokonstruksjon med tanke på fukt og biologiske skader. Slike konstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer og skader over tid.

TG 2 gis på grunn av begrenset kontrollmulighet, registrerte tegn til insektangrep og ventilasjonsforhold som gir økt risiko for skadeutvikling i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







Andre innvendige forhold

Beskrivelse

OPPVARMING
- Boligen har vedfyring og elektrisk oppvarming med elektriske ovner og varmekabler på bad.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er tilgang til boligens bad via gangen. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og det er ukjent hvilke forskrifter som var gjeldende ved etablering av fall på gulv. Det er dusjing i lukket kabinett, noe som gir begrenset mulighet for kontroll under dette.

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene, med sokkelflis langs nedre del av veggen. Himlingen består av malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert dør plassert i våtsone ved dusjkabinett, med slitasje i tilstøtende belistning, noe som kan medføre økt fuktopptak i materialene.
- Det er registrert åpninger rundt rørgjennomføringer i flis, noe som medfører redusert tetthet i våtsonen.
- Det er registrert slitasje i fuger mellom sokkelflis og veggflis, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning bak flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dør plassert i våtsone med slitasje i belistning medfører økt risiko for fuktopptak i materialer, og det anbefales vedlikehold og overflatebehandling med fuktbestandige produkter.
- Åpninger rundt rørgjennomføringer gir redusert tetthet i våtsonen med fare for lokal fuktinntrengning, og det anbefales tetting med egnet tettemasse eller mansjetter.
- Slitasje i fuger mellom sokkelflis og veggflis medfører økt risiko for vanninntrengning bak flis, og det anbefales utbedring eller fornying av fuger.

TG 2 gis på grunn av registrerte avvik i våtsone med redusert tetthet og slitasje i materialer som medfører behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på ca. 45 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel, noe som indikerer tilfredsstillende lekkasjesikring forutsatt at membran er ført opp bak terskel. Membranens oppkant kan ikke verifiseres uten inngrep. Det er registrert svakt og ujevnt fall på gulvet, herunder ikke jevnt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ujevnt fall og manglende tilstrekkelig fall mot sluk, herunder i dusjsonen, medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk og øker risiko for vannansamlinger.
- Ujevne fliser forsterker manglende fall og bidrar til lokale vannansamlinger.
- Områder med bom i flis medfører redusert vedheft og økt risiko for videre skadeutvikling.
- totalbilde, med usikker membranløsning og alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende tilstrekkelig fall mot sluk medfører redusert avrenning av vann og økt risiko for vannansamlinger, og det anbefales utbedring av fallforhold ved rehabilitering av gulvet.
- Ujevne fliser bidrar til lokale vannansamlinger og redusert funksjon, og det anbefales oppretting av overflater ved eventuell oppgradering.
- Bom i flis kan føre til videre løsning og skadeutvikling, og det anbefales oppfølging og lokal utbedring ved behov.

TG 2 gis på grunn av utilstrekkelig fallforhold og ujevn overflate som gir redusert funksjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk under kabinett. Det er begrenset tilgang til sluket, og det er ikke mulig å undersøke tettesjikt/slukmembran visuelt. Det er et plastsluk med klemring.
Det gjøres oppmerksom på at tekking, membran og mansjetter ikke er kontrollerbare, da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med en tilstandsrapport. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke mulig å påvise eller verifisere membran, tettesjikt eller slukmansjett i sluket, noe som medfører betydelig usikkerhet rundt utførelse og funksjon.
- Sluk er plassert under dusjkabinett med begrenset tilgjengelighet, noe som hindrer tilfredsstillende inspeksjon av sluk og tilhørende tettesjikt.
- Rørgjennomføringer i vegg bak dusjkabinett fremstår uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende tetting, noe som gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Det er opplyst om redusert avrenning i sluk ved belastning. Dette indikerer nedsatt funksjon og behov for jevnlig vedlikehold eller nærmere kontroll av slukets kapasitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende mulighet for å verifisere membran, slukmansjett og tettesjikt medfører høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser og vurdering av nødvendige tiltak for å sikre at våtrommet er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.
- Begrenset tilgang til sluk reduserer muligheten for kontroll og vedlikehold, noe som kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide. Forbedret tilgjengelighet eller ombygging bør vurderes for å redusere risikoen for skader.
-Manglende eller utilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Utbedring bør gjennomføres for å hindre potensielle fuktskader.

TG 3 gis på grunn av manglende verifiserbar membran, begrenset kontrollerbarhet av sluk og gjennomføringer, samt høy risiko for skjulte fuktskader i våtsone.
Kostnadsestimatet er vurdert ut fra at utbedring av forholdet normalt vil kreve inngrep i våtrommet, og kan innebære delvis eller full rehabilitering for å sikre tilfredsstillende løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ett frittstående skap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert slitasje på baderomsinnredning, noe som er normalt ut fra alder, men som medfører redusert overflatekvalitet og behov for vedlikehold.
- Det er opplyst om at toalett har mindre lekkasje/renning og redusert funksjon på spyleknapp. Dette kan gi unødig vannforbruk og indikerer behov for justering eller reparasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Slitasje på baderomsinnredning bør utbedres med overflatebehandling eller utskifting ved behov, for å opprettholde funksjon og hindre ytterligere forringelse.
- Toalett med lekkasje og redusert funksjon på spyleknapp bør justeres eller repareres for å unngå unødig vannforbruk og sikre korrekt drift.

TG 2 gis på grunn av registrert slitasje på innredning som gir behov for vedlikehold.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i rommet med en veggventil og ventil i vindu. Det er tilluft til badet via hull boret i døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting i våtrom og medfører økt risiko for fuktopphopning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Naturlig ventilasjon medfører begrenset luftutskifting i våtrommet, noe som kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for fuktskader og muggvekst, og det anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

TG 2 gis på grunn av manglende mekanisk ventilasjon som gir økt risiko for fuktopphopning i våtrommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utenpåliggende vannrør til badet. Hulltaking er vurdert som lite hensiktsmessig da veggkonstruksjonen fremstår som massiv, og en lokal åpning vil i begrenset grad gi representativ informasjon.

Det er i stedet utført fuktmålinger fra kryperom/kjeller basert på tilgjengelige målepunkter. Det er ikke registrert forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ut fra de undersøkelser som er mulig å gjennomføre uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Begrenset undersøkelsesmulighet i tilliggende konstruksjoner medfører at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres, noe som gir usikkerhet rundt eventuell skjult fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Begrenset undersøkelsesmulighet medfører usikkerhet rundt eventuell skjult fuktproblematikk, og det anbefales oppfølging og kontroll over tid.

TG 2 gis på grunn av begrenset kontrollmulighet og usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er laminat på gulv, fliser mellom benkeskap og malt himling. Innredningen består av over- og underskap.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Oppvaskmaskin er installert uten synlig lekkasjesikring, noe som medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i konstruksjonen.
- Det er registrert noe slitasje på overflater, noe som er normalt ut fra alder, men som kan medføre redusert overflatekvalitet.
- Det er registrert skjevheter i innredning og tilstøtende konstruksjoner som følge av setninger i bygningen, uten at dette i vesentlig grad påvirker funksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Manglende lekkasjesikring ved oppvaskmaskin medfører økt risiko for skjulte vannlekkasjer og fuktskader, og det anbefales etablering av lekkasjesikring.
- Slitasje på overflater medfører redusert estetisk og teknisk kvalitet, og det anbefales vedlikehold eller utskifting ved behov.
- Skjevheter i innredning som følge av setninger i bygningen medfører noe redusert tilpasning, men har begrenset betydning for funksjon, og det anbefales ingen tiltak utover normal oppfølging.

TG 2 gis på grunn av manglende lekkasjesikring og registrert slitasje på overflater.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator med avtrekk ut av boligens yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert redusert avtrekk fra kjøkkenventilator ved funksjonstest, noe som indikerer redusert ventilasjon fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Redusert avtrekk fra kjøkkenventilator medfører begrenset fjerning av fukt og matos, noe som kan føre til opphopning av fukt og lukt i rommet, og det anbefales kontroll, rens eller utskifting av ventilator og kanaler.

TG 2 gis på grunn av redusert funksjon i kjøkkenventilasjon som gir behov for vedlikehold eller utbedring.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er en enkel kjøkkeninnredning i 2. etasje med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er synlig røropplegg for vann og avløp i skap under vask. Innredningen fremstår som eldre med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

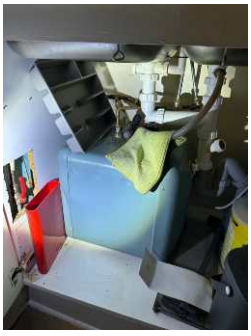
- Det er registrert eldre kjøkkeninnredning med normal slitasjegrad, noe som gir redusert levetid og funksjon over tid.
- Det er registrert skjevheter i vegger og tilpasninger rundt innredning, noe som medfører redusert bruksfunksjon og ujevn utførelse.
- Det er synlige vanninstallasjoner uten dokumentert lekkasjesikring, noe som gir økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages eller ledes bort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det kan vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid. Skjevheter i vegger og tilpasninger bør utbedres for å bedre bruksfunksjon og estetikk.
- Det anbefales å etablere lekkasjesikring på synlige vanninstallasjoner for å redusere risikoen for uoppdagede vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 gis på grunn av alder, skjevheter og manglende lekkasjesikring.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert kokesone i kjøkkenet, og det er derfor ikke installert forsert avtrekk. Ventilering skjer via naturlig lufting.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber. Det er registrert vannmåler i boligen. Stoppekran er montert og testet i kjøkkenskap i 2. etasje. Deler av vannrørene er ført åpent, mens andre deler ligger i lukkede konstruksjoner.

VVS-anlegget er visuelt kontrollert for synlige feil og eventuelle lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Deler av vannledninger er ført i lukkede konstruksjoner, noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon og kontroll.
- Vannledninger er vurdert som eldre, noe som gir usikkerhet knyttet til forventet levetid og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vannledninger i lukkede konstruksjoner medfører at eventuelle lekkasjer kan være skjulte og vanskelig å oppdage, noe som kan føre til fuktskader over tid, og det anbefales oppfølging og vurdering av tiltak ved fremtidig oppgradering.
- Eldre vannledninger gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer over tid, og det anbefales oppfølging og planlegging for eventuell utskifting på sikt.

TG 2 gis på grunn av begrenset kontrollmulighet og vurdert alder på vannledninger.









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast. Stakepunkter er ikke lokalisert, men staking kan utføres fra avløpet. Det er ikke verifisert avløpslufting over tak.
Normal avrenning ble observert ved enkle tester.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avløp fra vaskemaskin er ført til avløp under kjøkkenkum med løsning som fremstår som ufagmessig utført, og det foreligger ikke dokumentasjon på at arbeidet er utført av kvalifisert rørlegger.
- Avløpsrør er vurdert som eldre, noe som gir usikkerhet knyttet til tilstand og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ufagmessig utført avløpsløsning fra vaskemaskin kan medføre økt risiko for lekkasje og feilfunksjon, og det anbefales kontroll og eventuell utbedring av rørlegger.
- Eldre avløpsrør gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer over tid, og det anbefales oppfølging og vurdering av tiltak ved behov.

TG 2 gis på grunn av ufagmessig utført avløpsløsning og vurdert alder på røranlegget.







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og enkelte spalter i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft i alle rom, og flere rom mangler ventiler eller andre tilluftsmuligheter, noe som medfører redusert luftgjennomstrømning i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende tilluft i flere rom medfører redusert ventilasjonsfunksjon, noe som kan gi økt fuktbelastning og dårlig inneklima. Det anbefales etablering av ventiler eller andre tilluftsløsninger.

TG 2 gis på grunn av manglende tilluft i deler av boligen som gir redusert ventilasjonsfunksjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i boligen. Det er ikke visuelt oppdaget symptomer på svekkelser rundt området til denne. Varmepumpen er datert 2025.

Det er ikke foretatt videre undersøkelser, da dette krever spesialkompetanse. Det anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid er 12–15 år.

Det foreligger bestillingsbekreftelse og monteringsinformasjon til denne.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder plassert i benkeskap på kjøkken i 2. etasje. Tilkoblet stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Varmtvannstanken er vurdert som eldre, noe som medfører økt risiko for svikt og lekkasje over tid.
- Varmtvannstanken er plassert i benkeskap uten synlig avrenningsmulighet eller lekkasjesikring, noe som gir risiko for skjulte vannskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eldre varmtvannstank medfører økt risiko for lekkasje og plutselig svikt, og det anbefales utskifting av tank.
- Plassering i benkeskap uten lekkasjesikring medfører risiko for skjulte vannskader ved lekkasje, og det anbefales etablering av lekkasjesikring eller omplassering av tank.

TG 2 gis på grunn av vurdert alder på varmtvannstank og manglende lekkasjesikring.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Anlegget fremstår med automatiske sikringer og det er etablert overspenningsvern. Det er en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Det opplyses at deler av anlegget er oppgradert i nåværende eiers tid, herunder utskifting til automatsikringer, økning av kurskapasitet og etablering av nye uttak. Det er opplyst at arbeidene er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og at det foreligger samsvarserklæringer og oppdatert kursfortegnelse i boligens dokumentasjonssystem.

Det er kursfortegnelse i skapet, men denne fremstår som eldre og samsvarer ikke med dagens sikringsoppsett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det opplyses at arbeider utført i nåværende eiers tid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, med dokumentasjon i

Tilstandsrapport

boligens boligmappesystem. Det er ikke kjent hva som er utført før nåværende eier overtok eiendommen.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæringer i boligens boligmappesystem. Dokumentasjonen gjelder blant annet mindre arbeider som montering av utelys (2018), montering av lampe i stue (2021) samt feilsøking og utbedring av kurs og stikkontakt (2022).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det lokale eltilsynet (DLE) opplyser at siste tilsyn ble utført 31.01.2013. Det er ikke registrert utestående pålegg. Målernummer: 7359992906399192.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det er manglende samsvar mellom kursfortegnelse i skap og faktisk sikringsoppsett. Avviket gir redusert oversikt over anlegget og kan medføre feil ved bruk, feilsøking og vedlikehold. Oppdatert kursfortegnelse bør etableres av kvalifisert elektroinstallatør.
- Det er ukjent omfang av eldre installasjoner og arbeid utført før nåværende eier. Dette gir usikkerhet knyttet til anleggets oppbygning, alder og tilstand. Det anbefales utvidet elkontroll for nærmere vurdering av anleggets sikkerhet og funksjon.
- Det er opplyst om funksjonsavvik ved lysbryter i soverom. Slike forhold indikerer behov for mindre utbedringer og bør kontrolleres og utbedres av fagperson.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse, og det er ikke utført målinger eller inngrep i anlegget.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om etablering eller utførelse av fuktsikring og drenering rundt grunnmuren. Boligen er fra en periode hvor slike løsninger ofte er mangelfulle eller ikke etablert etter dagens krav. Forholdet lar seg i liten grad kontrollere uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det foreligger ikke opplysninger om etablering eller utførelse av drenering og fuktsikring, noe som gir usikkerhet knyttet til funksjon og tilstand.
- Drenering og fuktsikring kan være mangelfull eller fraværende sett i forhold til byggeår, noe som medfører økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Manglende eller ukjent drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, og det anbefales nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak ved behov.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til drenering og fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av stablede naturstein, noe som er normalt for bygningens alder og byggemåte. Det er registrert enkelte områder med støpte murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren er oppført i naturstein med høy alder, og det er registrert setningsavvik i boligen som kan settes i sammenheng med konstruksjonen.
- Det er registrert sprekker i fuger i natursteinsmur samt sprekkdannelse i pusset mur på deler av fasaden.
- Konstruksjonen har høy alder, og det må forventes svekkelser i materialer og oppbygning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Setningsavvik i grunnmur kan medføre skjevheter i konstruksjonen og påvirke bygningens stabilitet over tid, og det anbefales oppfølging og vurdering av utvikling.
- Sprekkdannelser i mur og fuger kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen, og det anbefales vedlikehold og utbedring av sprekker ved behov.

TG 2 gis på grunn av registrerte setningsavvik og sprekkdannelser i grunnmur som gir behov for oppfølging og vedlikehold.









TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende med gateplan på fremsiden av boligen, og fallende terreng på øvrige sider. Terrengforholdene medfører at deler av bygningen er utsatt for vannbelastning fra omkringliggende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrenget heller stedvis inn mot bygningen, noe som gir økt vannbelastning mot grunnmuren.
- Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren, og det er registrert direkte vannbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Terrengfall inn mot bygningen medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det anbefales terrengjustering for å sikre fall bort fra bygningen.
- Manglende bortledning av takvann gir økt vannbelastning mot grunnmur, og det anbefales å etablere et system for bortledning av vann bort fra bygningen.
- Konsekvensen av dagens forhold er betydelig risiko for fuktpåvirkning og skader på konstruksjonen.

TG 3 gis på grunn av terrengfall inn mot bygningen og manglende bortledning av vann som gir betydelig risiko for fuktpåvirkning på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport






FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført kontroll av forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med rekkverk, men uten håndløper på vegg.

Det er innhentet informasjon fra tilgjengelige kartdatabaser (NVE og NGU) vedrørende flom-, skred- og radonforhold. Eiendommen ligger ikke i registrert flomutsatt område. Området er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, uten at det er påvist konkret faregrad for eiendommen. Eiendommen ligger i område med høy radonaktsomhet i henhold til NGU sine kartdata.

Det er registrert forhold ved enkelte rom hvor vindusåpninger ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei, noe som kan medføre redusert sikkerhet ved brann.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp, noe som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
- Vindusåpninger i enkelte rom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei, noe som gir redusert personsikkerhet ved brann.
- Eiendommen ligger i område med høy radonaktsomhet, noe som gir risiko for forhøyede radonverdier innendørs.
- Det er opplyst om tidligere forekomst av mus i konstruksjonen. Slike forhold kan medføre skade på materialer og installasjoner, og bør følges opp med forebyggende tiltak og kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper i trapp gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker. Det anbefales montering av håndløper på vegg for å ivareta sikkerheten.
- Vindusåpninger som ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei gir redusert sikkerhet ved brann og kan vanskeliggjøre rømning. Det anbefales vurdering av tiltak for å etablere tilfredsstillende rømningsvei, for å redusere risikoen ved en eventuell brannsituasjon.
- Beliggenhet i område med høy radonaktsomhet medfører risiko for forhøyede radonverdier innendørs. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivå og eventuelt behov for tiltak, for å unngå helseskader som følge av radoneksponering.
- Tidligere forekomst av mus i konstruksjonen kan medføre skade på materialer og installasjoner, samt økt risiko for helseproblemer. Det anbefales å iverksette forebyggende tiltak og regelmessig kontroll for å hindre nye angrep.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

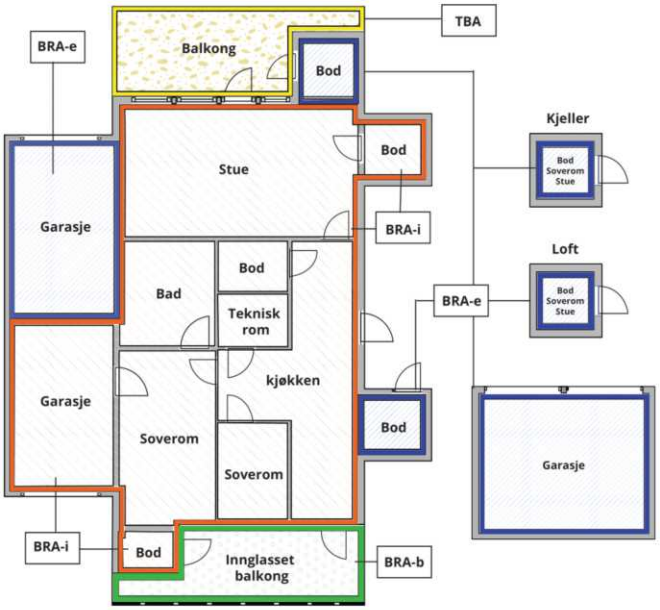
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	85			85	
Etasje 2	43			43	
Kjeller		4		4	39
SUM	**128**	**4**			**39**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, spisestue, stue		
Etasje 2	Soverom, soverom 2, kjøkken, kott, loftsrom		
Kjeller		Kjellerrom	

Kommentar

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,07m og 2,37m i 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2, 07m og 2,32m mot flat himling i 2. etasje.

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

KJELLER/UTEBOD
- Det er medtatt areal for kjellerbod med utvendig adkomst fra side ved terrasse.
- Det er registrert åpninger mellom vegg og tak i boden, og det må ikke forventes at konstruksjonen er tett.
- Under boligens hoveddel er det kjellerrom og kryperom, med bruk som boder og tekniske rom.
- Kjellerrommene har ikke tilstrekkelig takhøyde til å inngå som måleverdig areal, og er vurdert under punkt for kryperom i rapporten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er av eldre dato, og det må påregnes skjevheter og retningsavvik i konstruksjonene. Vegger og konstruksjoner følger ikke nødvendigvis rette linjer, og romgeometrien kan variere. Dette er normalt for byggemåten og alderen, og kan gi mindre avvik i arealberegningen. Det er varierende veggtykkelser og ulike konstruksjonsoppbygginger i boligen, noe som også kan påvirke summert areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er via kommunale opplysninger mottatt godkjente tegninger, men disse synes ikke å samsvare med dagens planløsning i boligen. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av eventuelle bruksendringer eller avvik fra opprinnelig godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Det er montert vannmåler på eiendommen i 2026. Arbeidet er utført av F. Jørgensen AS, og dokumentasjon foreligger i boligmappen. :contentReference[oaicite:0]{index=0}
- Det er utført mindre elektriske arbeider i boligen, herunder montering av utelys i 2018, montering av lampe i stue i 2021 samt feilsøking og utbedring av kurs og stikkontakt på kjøkken i 2022. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeidene.
- Det er opplyst om montering av luft-til-luft varmepumpe. Dokumentasjon foreligger i boligmappen.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Rømningsveier via vinduer tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger for sikker rømning, med små vindusåpninger sammenlignet med dagens krav. Dette kan redusere personsikkerheten ved brann.
- Daglysforhold på soverom i 1. og 2. etasje vurderes som begrensede, med vindusareal under anbefalt nivå på ca. 10 % av gulvareal. Dette kan påvirke bokvalitet og bruksegnethet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør
	Hans P Hannaas Aslakstrøm	Kunde
	Kim Myhre	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	238		0	491 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sykehusgata 12

Hjemmelshaver
Aslakstrøm Hans Petter Hannaas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Sydsiden i Halden, med adresse Sykehusgata 12. Området består hovedsakelig av eldre boligbebyggelse, med nærhet til sentrum, offentlig kommunikasjon og nærliggende friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Sykehusgata. Vegstatuskart viser Sykehusgata som kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Det er registrert vannmåler på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Det er ikke registrert privat septikanlegg.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023–2035, ikrafttredelse 04.03.2024, med arealbruk bebyggelse og anlegg, nåværende, områdenavn BA37. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-345 Grønland, eldre reguleringsplan ikrafttrådt 17.09.1992. Reguleringsformål er blant annet boliger, felt B7, bevaring av bygninger og kjørevei. Det er registrert reguleringsplan under arbeid, G-749 Områdereguleringsplan for Grønland.

Selger opplyser at nabobygning skal rives, og at det er usikkert når dette vil bli gjennomført. Det er også opplyst at det utredes datasenter på Saubrugs-området. Forholdene er ikke nærmere kontrollert av undertegnede.

Om tomten

Matrikkelrapporten oppgir eiendommen som grunneiendom med beregnet areal 99,9 m². Historisk oppgitt areal er 491 m². Det er opplyst arealmerknad om fiktive grenser.

FERDIGATTEST

FERDIGATTEST
- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANNFOREBYGGING

Kommunal informasjon om brannforebygging viser at det er registrert 6 enkle røykvarslere og 2 pulverapparater. Det er registrert ildsted i stue, Jøtul peisinnsats. Siste tilsyn på bruksenhet er registrert 05.12.2025, og siste feiing av røykløp er registrert 01.02.2012. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.04.2026	Kommunale opplysninger - Meglerpakke	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.05.2026	Selgers egenerklæring tilsendt og gjennomgått etter befaring.	Gjennomgått		Nei
Boligens boligmappe	04.05.2026	Det foreligger dokumentasjon til boligen som er lagret i boligens boligmappe.	Gjennomgått		Nei

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

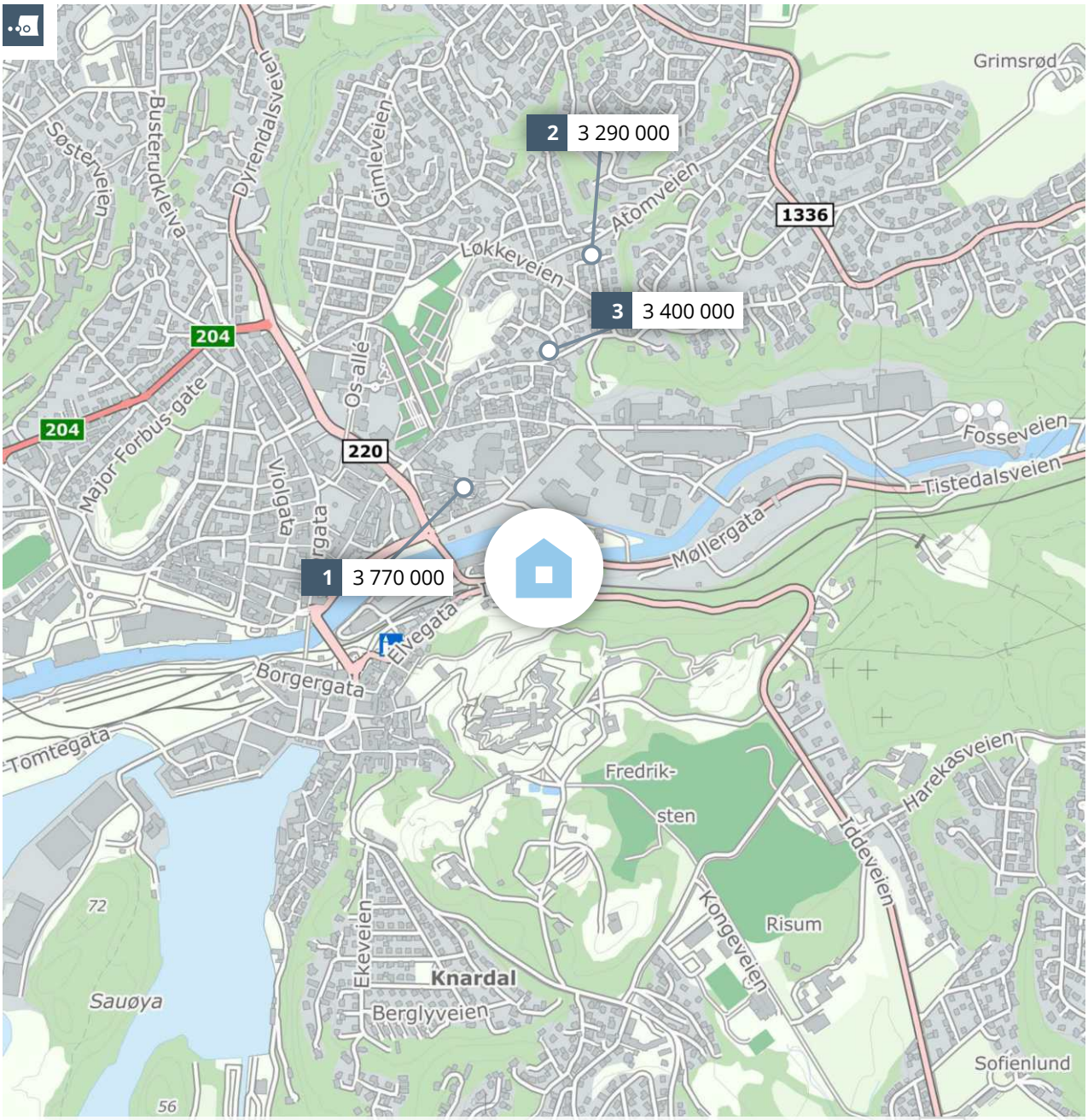
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

Verdi, 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 Personvernerklæring - iVerdi

Tilgang til boligen via kodelås. Eier var delvis til stede i en mindre del av befaringen, og har gitt opplysninger muntlig. Det er ikke utfylt spørreskjema/opplysningsskjema til boligen skriftlig.
Boligen er møblert og bebodd, og dette har medført at enkelte overflater og bygningsdeler har vært begrenset tilgjengelig for inspeksjon.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere yttertak fra utsiden. Vurderingen av tak og takkonstruksjon er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå og fra tilgjengelige områder via knekott. Hele takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er utført besiktigelse i kryperom og kjellerrom. Enkelte områder, herunder bod med utvendig adkomst, deler av kryperommet og terrasseområder, hadde begrenset tilgjengelighet på grunn av lagret løsøre, noe som har redusert muligheten for fullstendig inspeksjon av overflater og konstruksjoner.



Meglers verdivurdering

SYKEHUSGATA 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 25.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kim Myhre.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sykehusgata 12, 1767 HALDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1908

GNR 160 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS SYDSIDEN

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	22 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	491 m²
Byggeår	1908

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Porsnesbakken 11 112 m² 1840	186 m²	2 sov	03.06.2022	3 100 000	**3 770 000**	0	3 770 000	**33 661**
2	Bakkegata 8 120 m² 1939	430 m²	3 sov	26.09.2022	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**27 417**
3	Oskleiva 30 124 m² 1936	781 m²	2 sov	24.10.2022	3 390 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**27 419**

Sentral beliggende enebolig med kort gangavstand til butikk, buss og ellers alt av byens fasiliteter. Rett på nedsiden av boligen ligger elva med fine turmuligheter.

Boligen holder normal standard, men har behov for noe oppgradering i årene som kommer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



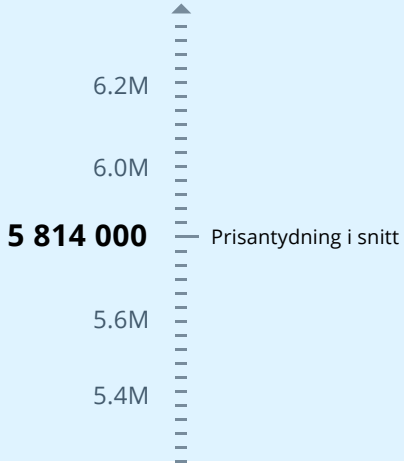
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.02.2022		28.02.2022	-	2 770 000	-	2 770 000	
03.12.2012		03.12.2012	-	1 000 000	-	1 000 000	
20.08.2003	06.11.2003	13.02.2004	1 175 000	1 025 000	-	1 025 000	
23.07.2001		23.07.2001	-	620 000	-	620 000	1
04.06.1991		04.06.1991	-	280 000	-	280 000	

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HALDEN kommune nå

38
eneboliger til salgs

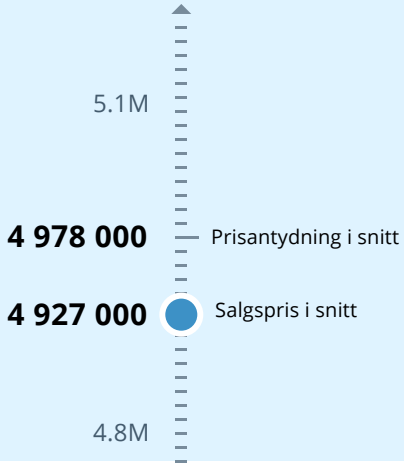


Annonsene har i snitt ligget ute i

144
dager

Eneboliger solgt i HALDEN kommune siste 3 mnd

35
eneboliger solgt

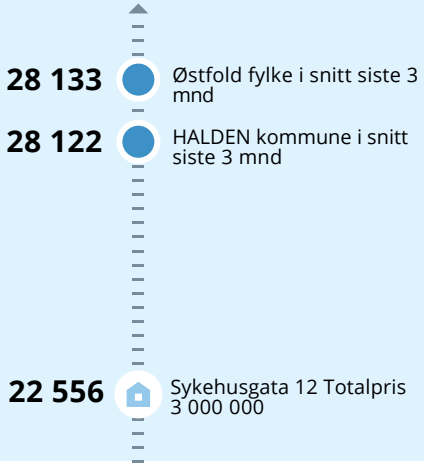


Solgt i snitt i løpet av

100
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 160 Bnr.: 238 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sykehusgata 12
Gatenr:	6600
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1767 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.02.2026 kl. 10.03

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/226201-1/200 28.02.2022 10:31	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 770 000 Omsetningstype: Fritt salg ASLAKSTRØM HANS PETTER HANNAAS F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2022/226202-1/200 28.02.2022 10:31	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 270 000

Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

901722-1/2	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
2020/1255042-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 160 BNR: 238
2024/710748-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 160 BNR: 238

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Grunneiendom 3101-160/238

Norkart
Utskriftsdato: 31.03.2026 09:50

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SYKEHUSGT. 1	Beregnet areal	99.9
Etablert dato	13.09.1916	Historisk oppgitt areal	491
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	160/238
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	160/238
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	13.09.1916			160/238 (491)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556230	637232	0	Ja	99.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASLAKSTRØM HANS PETTER HANNAAS F040587*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sykehusgata 12 1767 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sykehusgata 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1767 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	301 Sydsiden	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140057940		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140057940: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sykehusgata 12	H0101	160/238	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Utskriftsdato: 31.03.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sykehusgata 12, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avfallsgebyr grunndel	2 104,88 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Eiendomsskatt-bolig	4 348,00 kr
Vanngebyr	2 334,00 kr
Avløpsgebyr	3 802,00 kr
Vanngebyr	2 147,28 kr
Avløpsgebyr	3 497,84 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
Sum	**26 460,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Vanngebyr	15%	-160	24.81	1/1	0 %	-467,57 kr	992,22 kr
Avløpsgebyr	15%	-160	39.50	1/1	0 %	-744,59 kr	1 580,10 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
A kto vann innev. år	15%	100	24.81	1/1	0 %	2 480,55 kr	0,00 kr
A kto avløp innev. år	15%	100	39.50	1/1	0 %	3 950,25 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1454193	3.00	1/1	0 %	4 362,00 kr	1 090,50 kr
					Sum	**20 346,64 kr**	**6 166,83 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	238	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	237828819	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	140057940	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sykehusgata 12, 1767 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	6	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul Peisinnsats

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.12.2025	Tilsyn	01.02.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237828819

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sykehusgata 12, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
22012467	0	17.02.2026	Årsavlesning - målt

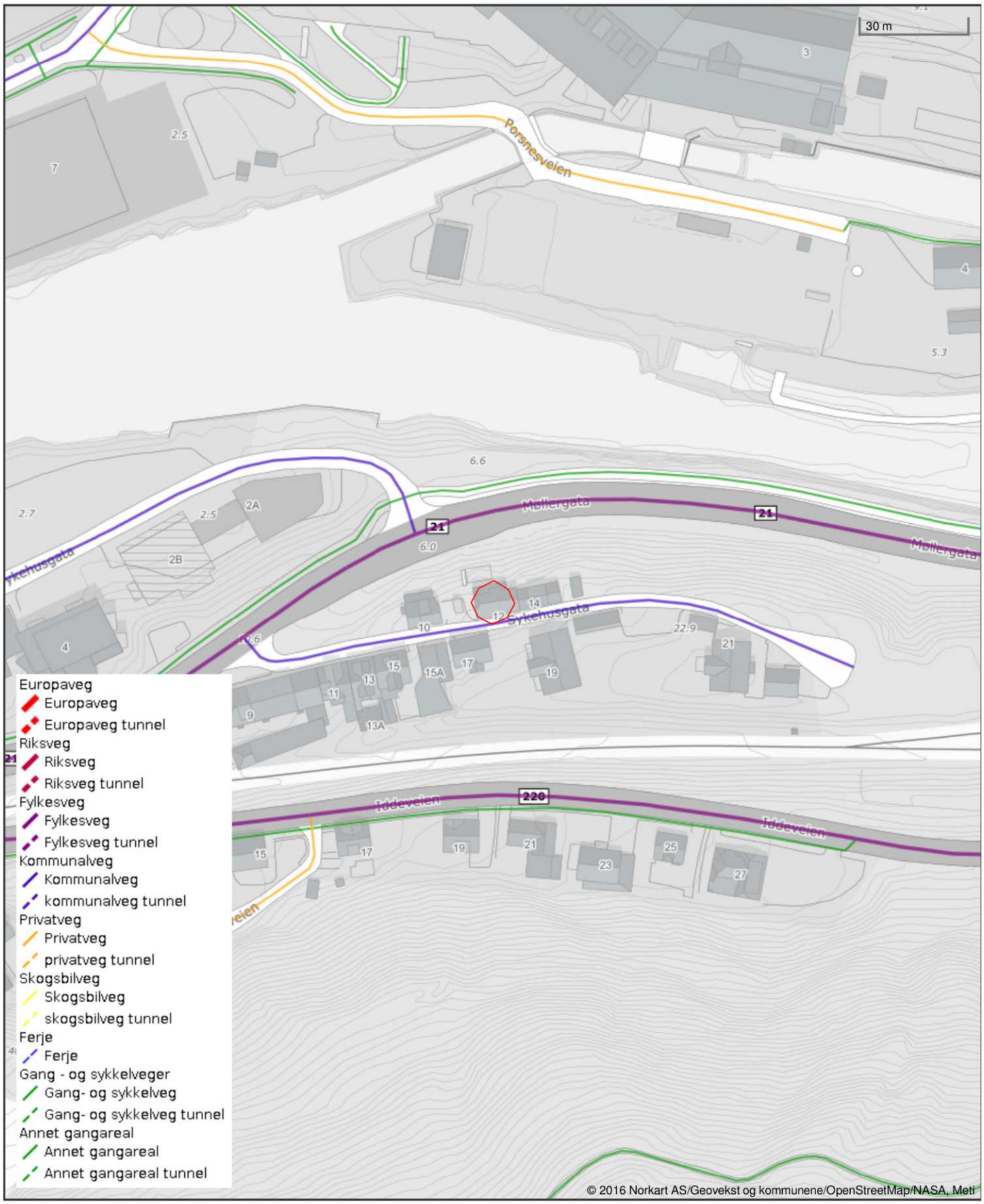
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 160/238//



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

Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 160/238
Adresse: Sykehusgata 12
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 160/238//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

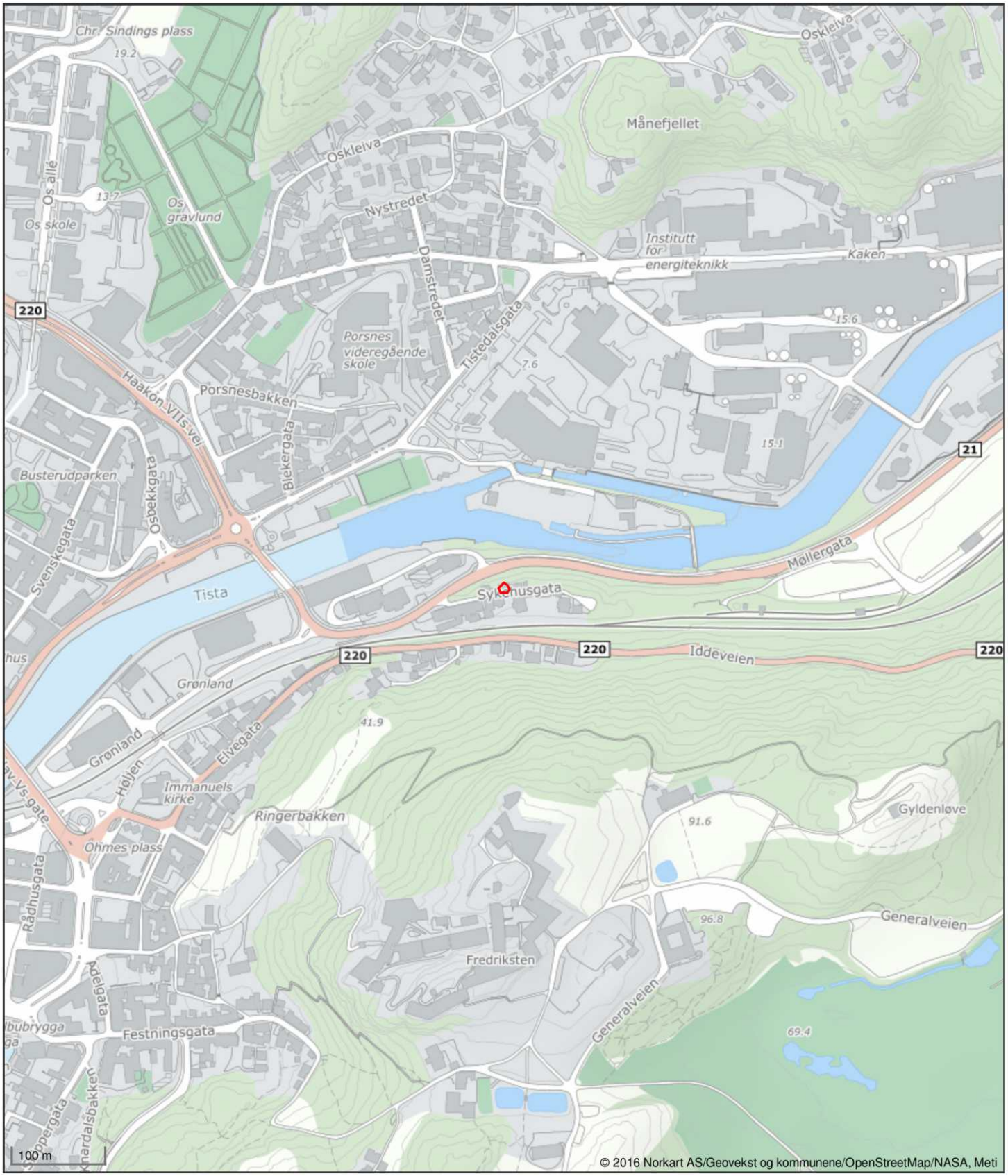
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	99,90 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556230	**Øst**	637232	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556236,12	637232	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Utskriftsdato: 31.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 160/238//



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

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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sykehusgata 12, 1767 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 100 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA37

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-345
Navn	Grønland

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/108/G-345.pdf
Delarealer	**Delareal** 79 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger
	Delareal 79 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B7
	Delareal 21 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-749
Navn	Områdereguleringsplan for Grønland.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

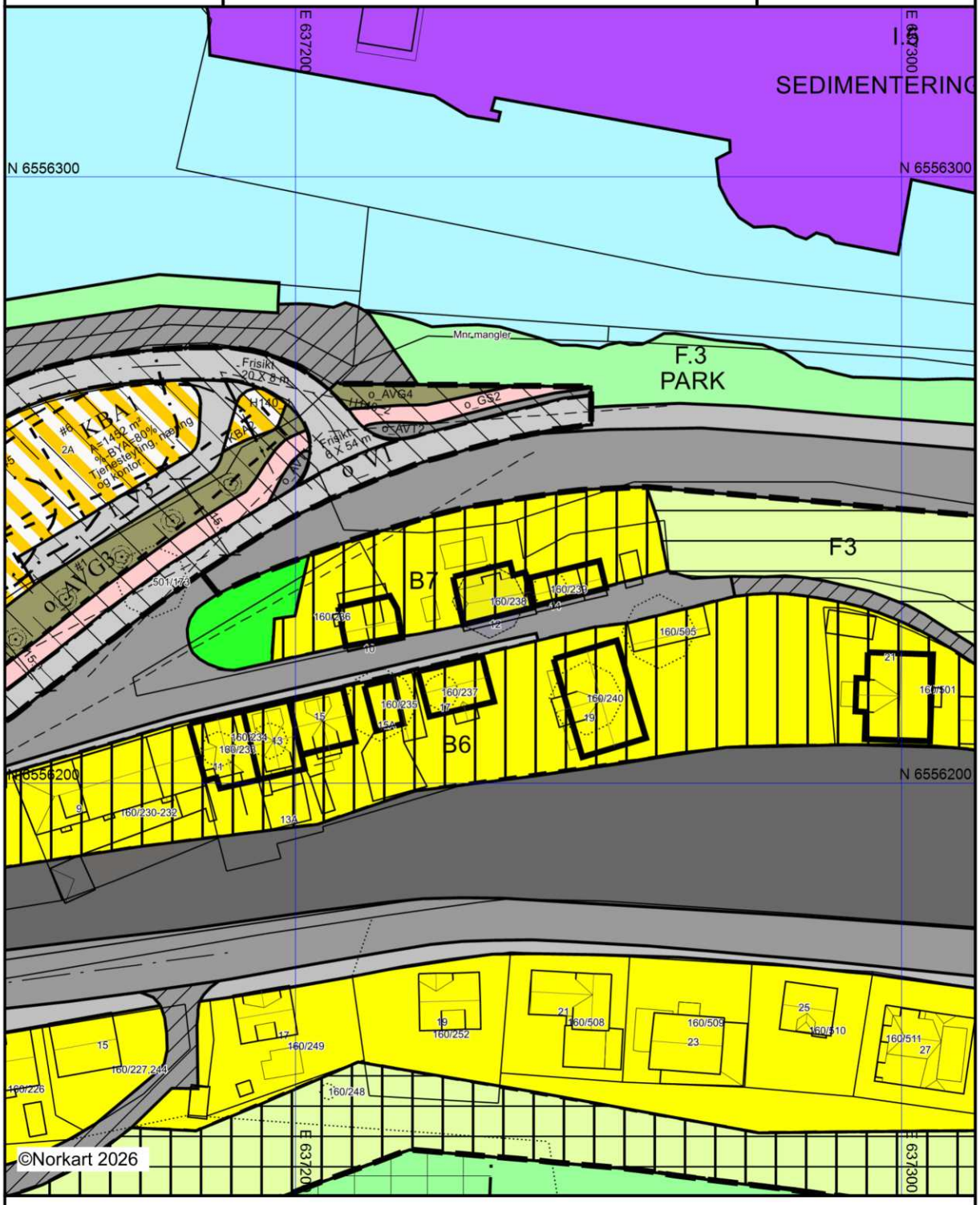
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/238
Adresse: Sykehusgata 12
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Friområder
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Båndleggingsgrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- Naturvern
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "GRØNLAND".

Dato for siste revisjon av planen: 21.11.91

Dato for kommunestyrets vedtak: 17/9-92, sak nr. K-sak 82/92.

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

   - Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse. Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode, hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.
   - Spesialområde for bevaringsverdig gategrunn.
   - Boligområder
   - Friområder
   - Trafikkområder
   - Industriområder

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET.

3. Ny bebyggelse kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.

4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområdene skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Unntatt fra dette er verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering. Teknisk hovedutvalg kan også gjøre unntak fra bebyggelse på tomter der slik plassering ikke har vært benyttet tidligere.

5. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° så fremt dette ikke strider mot bestemmelsenes pkt 12 a) eller 14 d). Takvinkel skal tilpasses nabobebyggelse. Fastmonterte reklameskilt tillates ikke oppført på noen av bygningenes takflater eller slik at takflater dekkes/skjules.

OMRÅDER FOR BOLIGER, MERKET B.

6. Områdene merket B3 og B4 skal benyttes til boligformål. Eiendommene kan bebygges med inntil 45% av tomtas nettoareal (inkl. garasje/uthus).

7. I områdene B3 og B4 kan bygningene føres opp i maks. 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeleta sje.

INDUSTRIOMRÅDER, MERKET I.

8. Områdene merket I1 - I2 skal benyttes til industri med tilhørende anlegg. Områdene kan bebygges med inntil 75% av netto tomteareal.

9. I områdene merket I1 - I2 kan det føres opp bygninger i maks. 3 etasjer.

FRIOMRÅDER, MERKET FR.

10. Området merket F1 skal benyttes som park, med tilhørende anlegg.

11. Området merket F2 skal benyttes som park, og skal fungere som del av Fredriksten festnings forterreng.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

12. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.

c) Bygningene tillates bare ombygd,påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige.Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer,materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører,vinduer,profilering av gesimser,vindskier,dør-og vindusomramming etc.

d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

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

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

a) Med unntak for eksisterende murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk.Plater eller andre typer kledning tillates ikke,selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.

b) Tak skal tekkes med enkeltkrummet takstein av rød, uglassert tegl. Der det på verneverdige bygninger tidligere er benyttet tradisjonelle tekkings- materialer,som skifer,kopperplater etc. kan disse beholdes.

c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling.Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.

d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassene størrelse, takform, materialbruk,utforming av fasader,samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på enkleste måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

e) Utforming av private utomhusanlegg,forstøtningsmurer,gjerder,skilt,antenner,utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE,MERKET B.

15. Områdene B1, B2, B5, B6 og B7 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Eiendommene kan bebygges med inntil 65% av tomtas nettoareal (inkl.garasje/uthus).

16. I områdene B1, B2, B5, B6 og B7 kan hovedbygningene føres opp i maks 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeletasje.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET BF.

17. Områder merket BF skal benyttes til forretnings-og kontor-virksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 65% av netto tomteareal.

18. I området BF1 kan bygningene føres opp i maks. 3 etasjer,med muligheter til å benytte lofts- og sokkeletasje.

TRAFIKKOMRÅDER/BEVARINGSVERDIG GATEGRUNN.

19. Trafikkområder/gategrunn som er bevaringsverdig,bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter.Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling,gatebelysning og annet utstyr,før områdene opparbeides.

Halden kommune planavdelingen 17/9-92.

Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/238
Adresse: Sykehusgata 12
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kraftledning - nåvårende

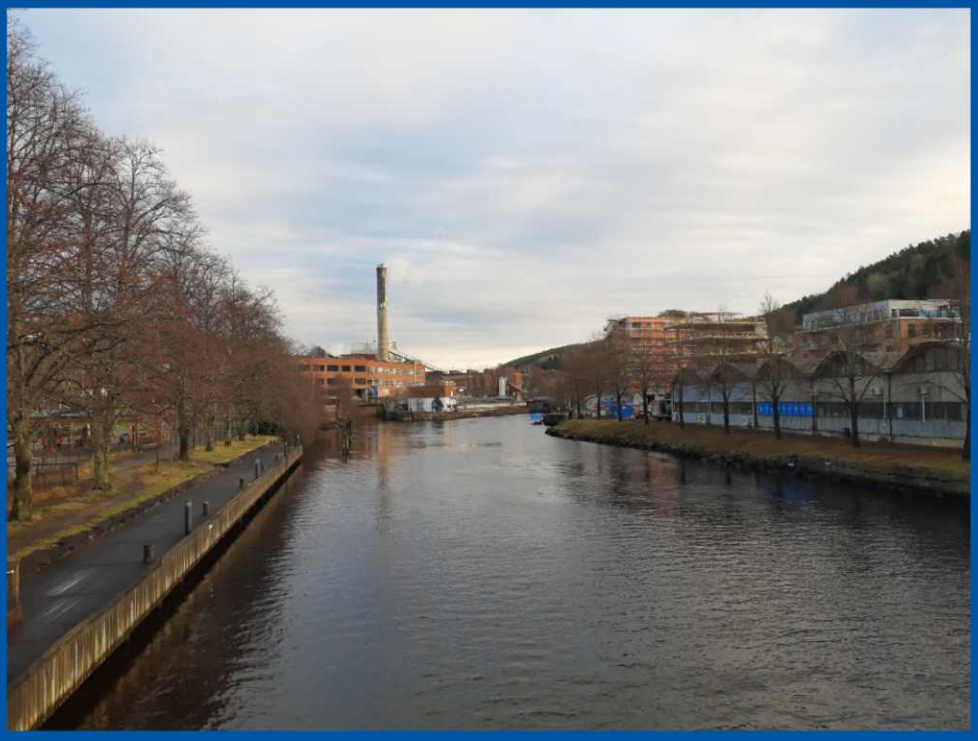
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Jernbane - nåværende

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

HALDEN KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)

med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)

og 4.3.2024 kommunal- og distriktsdepartementet

INNHOLD

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner

1.1 Formål 4
1.2 Definisjoner 4

Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav

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

Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler

3.1 Utbyggingsavtaler 12

Kap. 4 Utearealer

4.1 Minste uteoppholdsarealer 13
4.2 Parkering 14

Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø

5.1 Arkitektur og landskapstilpasning 16
5.2 Verneverdig bebyggelse 16
5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap 17

Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser 18
6.2 Sikkerhet mot naturpåkjenninger 19
6.3 Håndtering av overvann 19
6.4 Støy og luftkvalitet 20
6.5 Vann, avløp og renovasjon 20
6.6 Landskap og grønnstruktur 21
6.7 Miljøkvalitet og natur 21

Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst

7.1 Kollektivtransport 22
7.2 Sykkel 22
7.3 Gangforbindelser 22

Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag

8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag 23
8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag 24

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

9.1 Bebyggelse og anlegg 25
9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 32
9.3 Grønnstruktur 32
9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) 33
9.5 LNF-Spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF) 35
9.6 LNF-Spredt næringsbebyggelse (LSN) 36
9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag 37

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

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

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

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

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

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

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

§ 1.2 Definisjoner

a) *Fortetting:* Med fortetting menes fradeling av nye tomter for oppføring av ny boligbebyggelse, oppføring av nye boenheter på eksisterende tomter, samt oppdeling av boenheter i eksisterende bygninger.

b) Byggegrense mot sjø og vassdrag: Byggegrensen mot sjø og vassdrag fremgår av plankartet. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense langs sjø, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

c) Strandsonen: Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 28.5.2021, framgår av plankartet.

d) Landbrukseiendom: Eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal.

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

4. Etablering av ny boligbebyggelse ved oppføring av nye boliger eller oppdeling av bruksenheter i eksisterende bebyggelse dersom tiltaket fører til at det etableres 4 eller flere nye boenheter.
5. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) i områder hvor det etter kommunens skjønn ligger til rette for fortetting med 4 eller flere nye boenheter.
6. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 4 eller flere nye boenheter.
7. Fortetting i kulturhistorisk viktige områder, jf. også kap. 5.
8. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) og opprettelse av ny eiendom i bestemmelsesområdene B100-B219[2].

Fritidsbebyggelse

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

[1] Jf. plan- og bygningsloven § 12-1, tredje ledd.
[2] Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

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

11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m^2 til eksisterende bebyggelse for næring, forretning, offentlig/privat tjenesteyting og idrettsanlegg.
12. Oppføring av bebyggelse for næring og forretning, samt for offentlig/privat tjenesteyting over 200 m^2 BRA.
13. Bruksendring, endring eller utvidelse av tidligere drift som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

14. Oppføring av driftsbygning over 2000 m^2 BRA til landbruksformål.

Råstoffutvinning

15. Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning, eller oppstart av nye områder. Plankravet gjelder ikke etablering av massetak som er behandlet etter landbruksveiforskriften, og som er nødvendig i forbindelse med bygging og vedlikehold av det enkelte veianlegg og eventuelle tilgrensende landbruksveier. Dersom masseuttaket overstiger 10 000 m^3, foreligger det plankrav.

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

2.2.2 Unntak fra plankrav

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

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

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

2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 m^2 skal det i forbindelse med plansaken utarbeides en mobilitetsplan.

Retningslinjer:

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

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- Veiledningssiden plan

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

a) Etablering av nye boligområder skal ta hensyn til skolekapasiteten i skolekretsen området tilhører.

b) Områdene som er angitt i tabellen nedenfor skal utbygges i følgende rekkefølge og med hovedsakelig følgende bygningstyper:

PERIODE/GRUPPE	OMRÅDE	TYPE BEBYGGELSE
Gruppe 1: 2023-2030	Grimsrødhøgda (B11)	Småhusbebyggelse
	Brekkerød (B40)	Eneboliger
	Brønnhøyden (B6)	Eneboliger
	Tistedal (B21)	Leiligheter
	Folkvang skole (B3)	Leiligheter
	Oreid (B25)	Småhusbebyggelse/Leiligheter
	Remmen (B16)	Eneboliger
	Oreid (B23)	Eneboliger/småhusbebyggelse
Gruppe 2: 2031-2040	Strupe (B17 og B18)	Eneboliger/småhusbebyggelse
	Øberg skole (B13)	Leiligheter
	Ulvås (B15)[3]	
Gruppe 3: Etter 2040	Vold skog (B5)	Eneboliger
Gruppe 4: Hele perioden	Sponvika (B14 og B39)	Eneboliger

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

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

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

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

Før det gis kan byggetillatelse i feltene B14 og B39 i Sponvika skal gang- og sykkelvei til E6 være etablert[4].

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

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

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

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

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

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

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

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

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

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

3.2.4 Kostnadsfordeling

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

3.2.5 Sosial boligutbygging

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

KAP. 4 UTEAREALER

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

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

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

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye lekeplasser og minste uteoppholdsarealer (privat og fellesarealer) skal det tas særlige hensyn til støy, sol- og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer brattere enn 1:3 for lekeplasser og private uteoppholdsarealer, eller smalere enn 10 meter for lekeplasser, areal med ekvivalent

støynivå over $L_{den} \leq$ 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

Definisjoner:
Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager som er i privat eie.
Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap.

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1. Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinjer:

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

[6] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

4.2.2 Forretning, kontor og næring

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

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

ANTALL PARKERINGSPLASSER			
Arealkategori	**Grunnlag pr.**	**Bil/MC**	**Sykkel**
Forretning	100 m² BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
Kontor	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Industri/lager	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
Boligbebyggelse	Bolig < 80 m² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2	Min. 2
	Bolig 80-120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
	Bolig >120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
Småbåthavner	Pr. båtplass	Maks. 0,5	

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Områdene med verdifulle kulturmiljøer, avmerket som hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (#1-#15) på plankartet, har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller at de er typiske for sin tid. I disse områdene gjelder følgende bestemmelser:

a) Oppføring av nye boenheter og oppdeling av boenheter på eksisterende tomter er ikke tillatt.
b) Riving av bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for den tidsperioden de ble oppført, er ikke tillatt.
c) Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter kan tillates, under forutsetning av at bebyggelsen tilpasses miljøet.
d) Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.
e) Ved oppføring av nye bygninger etter brann skal plassering og utforming (bygningstypologi, volum, materialbruk mv.) samsvare med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk, jf. første ledd.

Retningslinjer til kap. 5:
a) Byens viktigste landskapstrekk er fjellformasjonene med aksedragene som forkastningene gir, høydedraget med Fredriksten festning, raet som demmer opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsrom der veggene dannes av fjell eller morener. Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.
b) Registre og databaser som viser verneverdige bygninger, nasjonalt og regionalt verdifulle kulturmiljøer og landskap mm. skal legges til grunn:

- *SEFRAK, Askeladden, NB!-registeret, KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), Regionalt verdifulle kulturmiljøer, Utvalgte kulturlandskap i jordbruket, Naturbasen (for verneområder) m.fl.*
- *Kulturhistoriske verdier og fortettingsstrategi (Asplan Viak, 2019)*

c) I områder der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område.

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2 Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp eller etablering av naturbaserte løsninger vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort[7].
Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale overvannsnettet dersom det er kapasitet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

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

[7] Jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlige tjenestetilbud, sentrumsområder og jernbanestasjonen.
I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

a) Fasadeendringer
b) Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, samt ferdsel til sjøs, forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:

- Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokalisering på eiendommen.
- Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
- Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
- Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
- Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.

d) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
e) Langs sjø og vassdrag kan det gjennomføres tiltak som legger til rette for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og ved badeplasser.

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

g) *Det kan vurderes å gi dispensasjon for opparbeiding/oppføring av mindre uteplass, terrasse, veranda eller platting i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. Unntak fra forbudet mot levegger kan gjøres der leveggen er knyttet til veggen, og hvor maks. høyde er 2 meter og lengde er maks. 5 meter. Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges for alle tiltak.*

h) *Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntak kan gjøres for enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*

i) *Ved riving av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til natur-, landskaps og frilutsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.*

j) *Allmennhetens tilgang til sjø- og strandområdene må sikres.*

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

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

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

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

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

Ulvås (B15)

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

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

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

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

f) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås. Sprengning er kun tillatt der det gir en vesentlig bedre tilpasning til terrenget. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.
g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt med følgende unntak:
   - Gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn
   - Mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst
   - Andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst, under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres
h) Høy kvalitet med hensyn til materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom det er gitt tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.
j) Fritidsbebyggelse skal ikke oppføres i terreng brattere enn 1:4.

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

k) Maksimalt tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom er 90 m².
l) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
m) Maksimalt tillatt mønehøyde i eksponert retning mot sjøen er 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 meter. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m i eksponert retning mot sjøen. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus i strandsonen er 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
n) Det er ikke tillatt å innrede kjøkken eller våtrom i uthus.
o) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres.
p) Det er ikke tillatt å opparbeide frittliggende terrasser, uteplasser eller gressplen.
q) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

a) Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
b) I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider arealgrensene i pkt. 9.1.2 ovenfor, og hytta/eiendommen tilkobles et godkjent avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et tilbygg på inntil 5 m² for å etablere et bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.
c) Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom, gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet. Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille krav om at antall bygninger reduseres.

d) *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde, uten at dette er vurdert i forhold til det omkringliggende området. Dette gjelder også ved riving og gjenoppbygging.*

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum[9].

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

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

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

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

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

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

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

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

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

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[10]

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

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.

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

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

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

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

Retningslinjer:

Kunstgressbaner skal planlegges slik at drift og etterfylling av granulat skjer på en miljømessig forsvarlig måte som ikke medfører spredning av granulat til omgivelsene. Anleggelse av nye baner som baserer seg på bruk av gummigranulater bør ikke tillates.

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig «andre typer bebyggelse og anlegg».

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

a) Småbåtanlegg

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

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

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

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

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

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

b) Massedeponier

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

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

Retningslinjer:

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

c) Fredriksten festning

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

d) Åsekjær (BAB11)

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet i tilknytning til klatrepark/Via ferrata krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

§ 9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 2)

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

Ved tiltak i uregulerte områder skal byggegrensen langs europavei, fylkesvei og riksvei i veglovens § 29 og byggegrenser fastsatt i fylkeskommunale vedtak legges til grunn.

For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

For avkjørsler til vei i uregulerte områder langs europavei, fylkesvei og riksvei skal veglovens § 40 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

Ved tiltak langs jernbanen skal byggegrensen iht. jernbaneloven § 10 legges til grunn.

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

For områder omfattet av formålet *2040 Havn* i Sponvika skal fremkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy prioriteres foran fritidsfartøy. Et viktig formål med området er havneassistanse inkludert beredskap og støtte for brannvesenet, politi, redningstjeneste o.l.

§ 9.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 3)

I områder avsatt til grønnstruktur, uten underformål eller med underformål naturområde, turdrag, friområde eller park, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense området.

Retningslinjer:

- *Ved tiltak og skjøtsel av grøntområder skal kommunens miljø- og landbruksmyndighet kontaktes for å avklare om tiltakene kan medføre skade eller ulemper for grøntstrukturen.*

§ 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

a) I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. naturmangfoldloven. Det skal tas hensyn til den allmenne ferdsel.

b) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

c) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For siloer og korntørker er største tillatte totalhøyde 18 m. For korntørker som overstiger 15 meter høyde, skal maksimalt bruksareal (BRA) være 75 m^2. (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).

d) Våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun. Oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen.

e) Deling av grunneiendom (inkludert kårbolig) er ikke tillatt. Unntak fra dette er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål, der dette gir en bedre driftsmessig løsning for landbruket.

f) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinteresser.

g) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

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

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

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

b) Bebyggelse (herunder garasjer og støttemurer) må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

c) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig, kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inntil totalt 1,5 m for eksisterende boligbebyggelse og eksisterende næringsbebyggelse, og 1,0 m for eksisterende fritidsbebyggelse.

9.4.2.2 ***Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse***

a) *For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

b) *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.*

d) *For tiltak i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.*

9.4.2.3 ***Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse***

a) *For eksisterende fritidsbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en fritidseiendom, herunder tilbygg/påbygg og uthus. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

b) *Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m² BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m² BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.*

c) *Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m.*

d) *Takterrasser tillates ikke.*

e) *For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.*

9.4.2.4 ***Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse***

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

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

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

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

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

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

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

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

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

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

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

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

9.5.3 Felles bestemmelser

a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 m^2 BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m^2 BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

b) Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.

c) Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.

d) For boligbebyggelse i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.

e) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

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

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

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

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

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

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

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

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

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

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

4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 m^2. Bo-treningsenheter skal ikke overstige 1,5 etasjer. Det tillattes pulttak, saltak og flatt tak. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget.

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

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

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

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

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar allmenne friluftsinteresser, landbruk, fiskeri og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.

Utdyping av farled

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for å igangsette et prosjekt for å utdype farleden. Tiltakene krever utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel § 2.2 og pbl. § 12-1.

Merking av farled

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

9.7.1.1 Ferdsel (6100)

I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt.

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

Retningslinjer:

- *Dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det gis tillatelse til utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.*

9.7.1.2 **Småbåthavn (6230)**

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

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

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

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser i henhold til tabell 2 i T-1442/2021 skal legges til grunn.

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

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

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

9.7.1.3 **Drikkevann (6500)**

I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner
(Pbl. § 11-8, bokstav a)

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)
Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)
Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:
- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:
- Aktsomhetssone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- Aktsomhetssone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen
- Aktsomhetssone steinsprang (NVE)

a) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt.

b) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2) – med mulig fare for ras eller skred - skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:
- Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken
- Q_{dim} langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden.

Hensynssone H320_2 består av:
- Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- 200-årsstormflo i 2050 (Kartverket)

a) Innenfor fareområdet H320_1 – med påvist fare for flom - er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

b) Innenfor fareområdet H320_2 - med mulig fare for flom - er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

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

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

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

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

Innenfor faresoner, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Innenfor området «Leiren/Haug» kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

10.2.3 Båndleggingssoner – Vedtak etter plan- og bygningsloven (H740) eller andre lover

Innenfor hensynssone-båndlegging kan det på Brattøya, Ulveholtet og i Schultzedalen ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern- eller friluftsområde.

Øvrige båndleggingssoner er kraftlinjer som er konsesjonspliktige, jf. også 10.1.4. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

§ 10.3 Hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser (Pbl. § 11-8, bokstav c)

10.3.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

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

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

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

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

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*

- *Viktige motorveilandskap langs E6*

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

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

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

Brødløs

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

Retningslinjer:

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

Øberg

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

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

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

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

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

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

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

11.2.6 Krav til skiltplan

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

11.2.7 Transportmiddelskilt

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

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

11.3.1 Virksomhetsskilt

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

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

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

11.3.2 Reklameskilt

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

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

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

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:
Lister over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

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

Vedlegg 2:
Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:
Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:
Illustrasjon over byggegrense mot sjø/100-metersgrense og strandsone, samt sone 1-3

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

VEDLEGG 1a og 1b

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

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

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

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

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

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

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

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

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

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

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

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

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

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål
Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøyelsespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

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

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn
Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn
Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur
Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

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

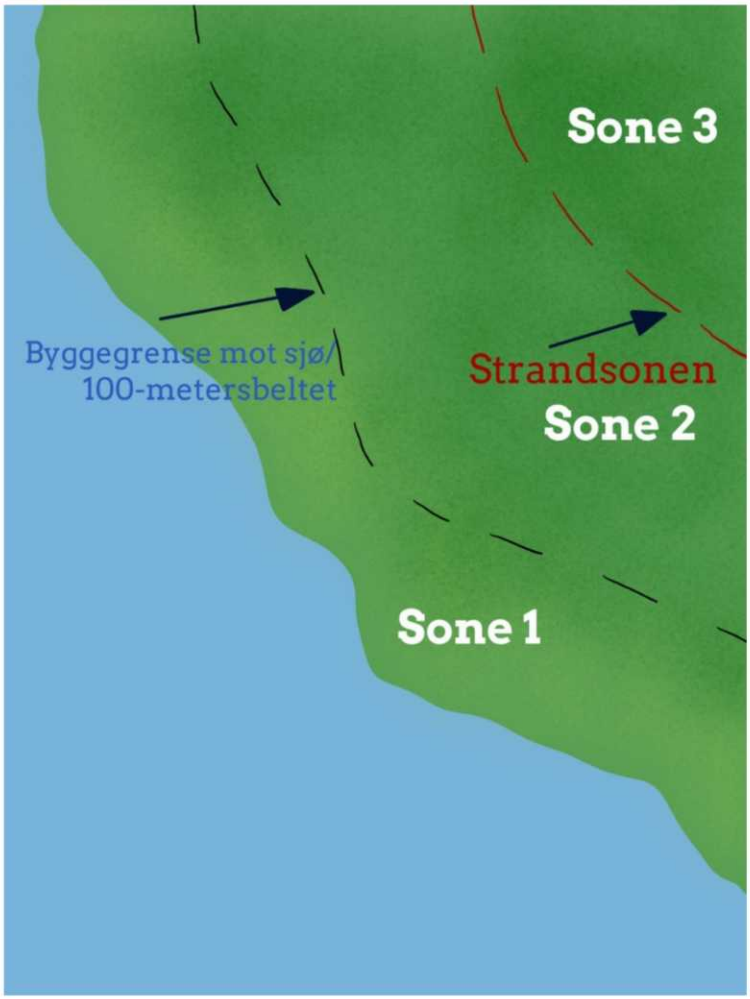
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
- *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
- *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
- *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
- *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)*
- *Lys-skilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet*
- *Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg*
- *Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg*
- *Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame*
- *Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende*
- *Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning*
- *Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé*
- *Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap*
- *Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)*
- *Takskilt: skilt montert på/over takgesims*
- *Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden*
- *Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu*
- *Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet*
- *Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning*
- *Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil*
- *Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.*

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



Sone 1:
Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

Sone 2:
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

Sone 3:
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):
Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):
Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

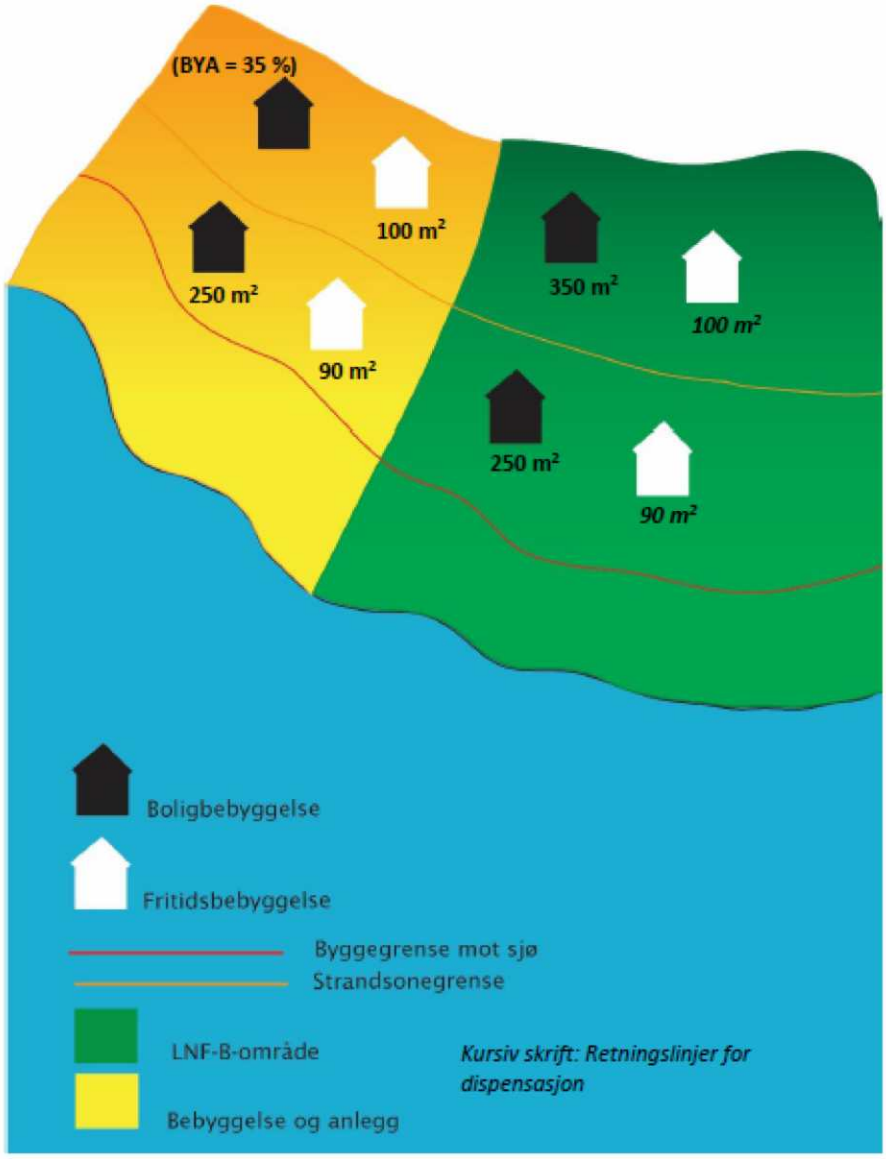
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	Innenfor byggegrense mot sjø	*Mellom bygge- og strandsonegrense*		*Utenfor strandsonen*		*Utenfor strandsonen*	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	**LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**BEBYGGELSE OG ANLEGG**		**LNF-SPREDT**	
TEMA **BESTEMMELSE/RETN.LINJE**	**FRITIDSBOLIG** § 8.2.3	**BOLIG** § 9.1.1 § 9.4.2.2	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2 § 9.4.2.3	**BOLIG** § 9.1.1	**FRITIDSBOLIG** § 9.1.2	**BOLIG** § 9.5.3	**FRITIDSBOLIG** § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m^2) pr eiendom	***80***	**250**	**90**		**100**	**350**	***100***
Uthus maks. ant. BRA (m^2)	***15***	**50 pr stk.**		**50 pr stk**	**15**	**150**	***15***
Møneh./gesimshøyde (m)				**9/8**		**9/8**	***6/5***
Møneh. eksponert retn. (m)	***5,5***		**5,5**				
Møneh. uthus maks. (m)	***3***	**5**	**3**	**5**			
Pulttak/flatt tak (m)	***4***		**4**			**9**	
Fasadelengde maks. (m)	***12***		**14**				***14***
% BYA		**35 %**		**35 %**			
Terrasse, platting (m^2)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

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



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

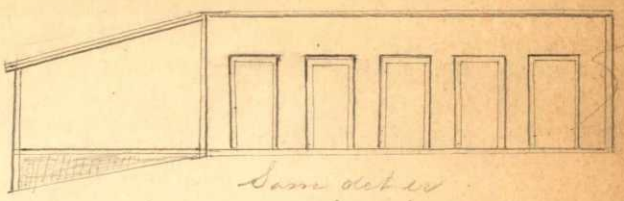
Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen

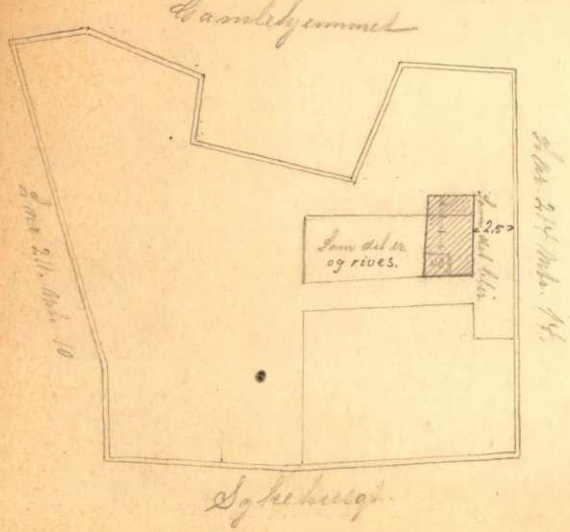
I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «*er tillatt*» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.

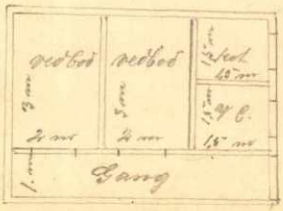
Fremlagt for Fredrikshalds Bygningskom-
mission i møte den 21/6 1921.

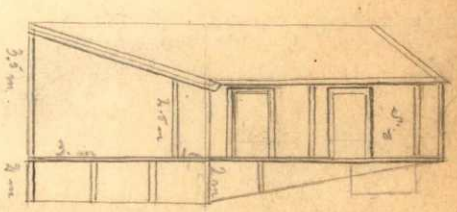
Frh. Bg.insp J. No. 14/21



Som det er

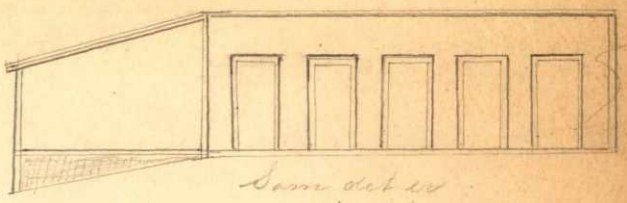






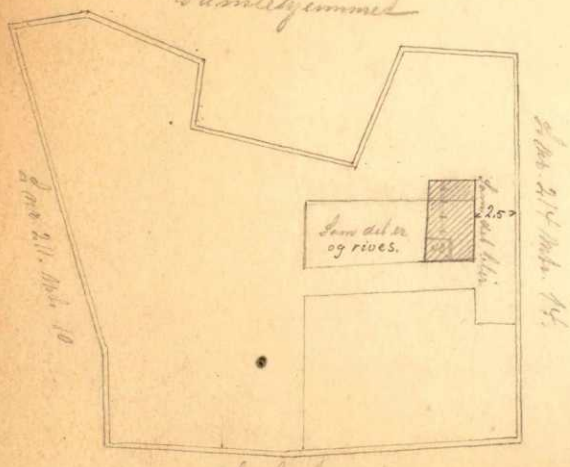
Som det blir

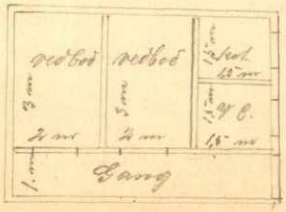
Fremlagt for Fredrikshalds Bygningskom- Frh. Bg.insp. J.-No. 14/21
mission i møte den 21/6 1921.

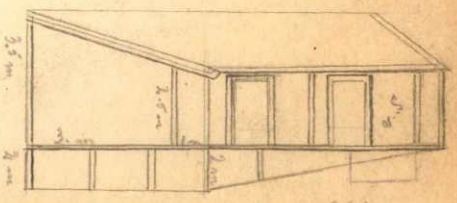


Som det er

Samlekjemmet

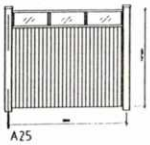




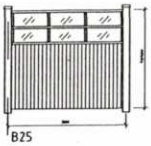


Som det blir

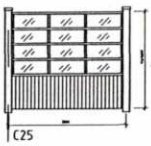

SITUASJONSPLAN
GRANITTKANTSTEIN
BETONGKANTSTEIN
IETT SKOG
glass
eks. mur
eks. mur
glerde
dør
dør
dør
port
uthus
garasje
nr 10
nr 12
nr 14
nr 15
nr 17
nr 19
SYKEHUSGATA
SYKEHUSGATA



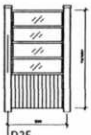
A25



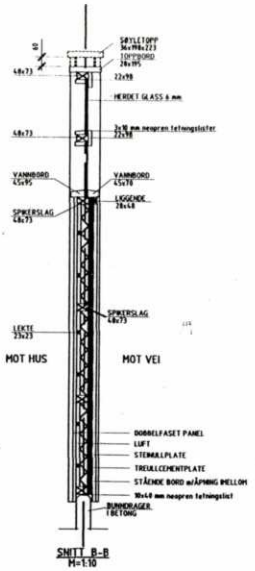
B25



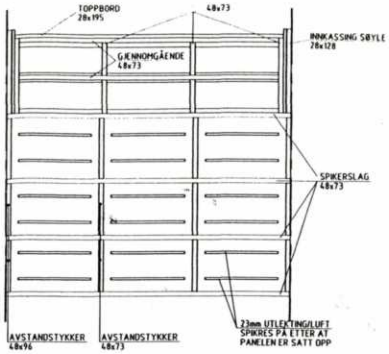
C25



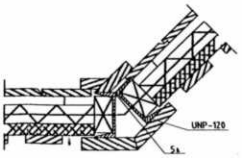
D25



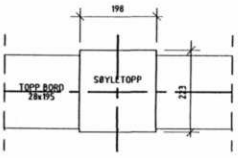
SNITT B-B
M=1:10



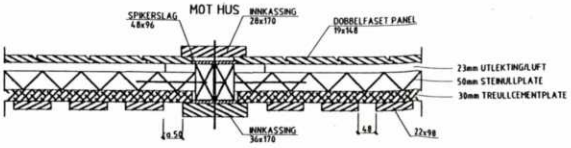
RAMMEVERK
M=1:20



SNITT VINKELHJØRNE
M=1:5



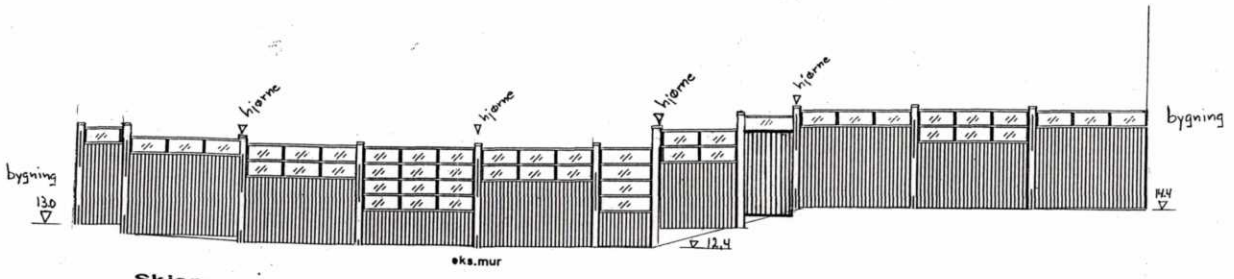
M=1:5



SNITT A-A
M=1:5

MOT VEI

Rev.	Endring / revidering	Dato	Sign.
Originalkvarter konstruert i dr.		av	Fotodr.
STATENS VEGVESEN, ØSTFOLD			Tegn.
			Godkj.
			Sign.
			Godkj. av
Rv PARSELL	Detaljtegning		Målestokk 1:50, 1:20, 1:10, 1:5
Støyskjerm Detaljer			Sign. av



Skjerm ved nr. 12.

rev.	dato	tegn.	gjelder		
STATENS VEGVESEN ØSTFOLD				mål: 1:100	dato:
Støyskjerming Sykehusgt. Halden				sakb:	tegn:
Oppriss sett fra nord				sak/tegn.nr:	

Aar 1916 den 13 september blev en lovlig opmaalingsforretning avholdt over T. P. Hansens eiendom lnr. 187, Mkt. 103 a 2, Elvegaten, og administrertes av undertegnede i overvar av vidnerne Chr. Andersen og L. Asbjörnsen, og vare alle vedkommende indvarslet efter beramnelse der vedlagges protokollen.

Ved forretningen mötte grundens eier T. P. Hansen ? Jun Hansen og eierne av tilstötende eiendommer Nils Olsson og sekretær Syversen for Haugens bo.

Efterat grænserne var bestemte utsattes opmaalingen av grunden til senere.

Aar 1916 den 14 september fortsattes forretningen og opmaaltes da grunden slik som nedenstaaende kart viser. Indholdet er 434 m². ✓

Forretningen hermed sluttet.

Jon Nilsen P. Asbjörnsen

Chr. Andersen
for opmålingen
kr 15.- - femtenkroner -

Kart se foreg. side

STADSKONDUKTÖR GUD ER MED OSS ALTID TRO FREDRIKSHALD 16 65

Aar 1916 den 13 september blev en lovlig opmaalingsforretning avholdt over Karl J. Olsens eiendom, lnr. 213, Mnr. 127a, Sykehusgaten og administrertes av undertegnede i overvar av vidnerne Chr. Andersen og Lauritz Asbjörnsen, og vare alle vedkommende indvarslet efter beramnelse der vedlagges protokollen.

Ved forretningen mötte grundens eier Karl J. Olsen ? Bangor, og av eierne av tilstötende eiendommer Anna Abrahamsen.

Efterat grænserne var bestemte, utsattes opmaalingen av grunden til senere.

Aar 1916 den 20 september fortsattes forretningen og opmaaltes da grunden slik som nedenstaaende kart viser. Indholdet er 491 m². ✓

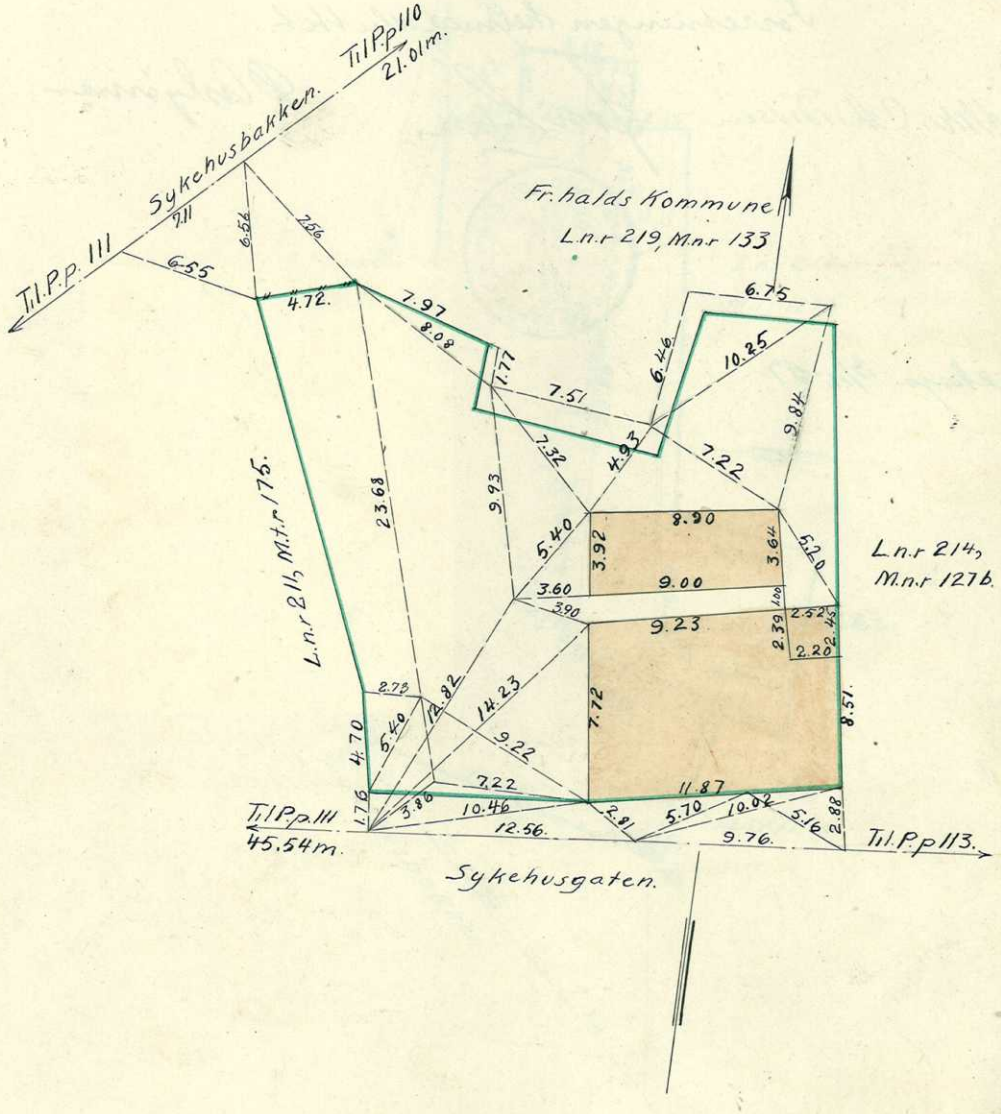
Forretningen hermed sluttet.

Chr. Andersen Jon Nilsen P. Asbjörnsen

STADSKONDUKTÖR GUD ER MED OSS ALTID TRO FREDRIKSHALD 16 65

For opmaalingen kr. 10,- er ti kroner exp. hamn. 21-8-20.

Karl
over
Karl Johan Olsens Eiendom
L.nr 213, M.nr 127a, Sykehusgaten,
Areal: 491 m².
1/250



Halden kommune

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

Utskriftsdato:
31.03.2026

Informasjon om brukstillatelse / ferdigattest

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sykehusgata 12, 1767 HALDEN								

Informasjon om brukstilletelse og ferdigattest:

Det foreligger ikke brukstillatelse / ferdigattest på denne eiendommen i våre arkiver.	☒

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.

Skatteetaten

Dato
05.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM ERIK MYHRE
FUGLESANGEN 15 H0101
1792 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 160 Bnr 238 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sykehusgata 12, 1767 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 697 926
Som sekundærbolig:	kr 2 791 704

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

HALDEN KOMMUNE

SVERRE CASPERSEN AS Att.Johnny Olsen
Repslagergata 8
1776 HALDEN

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2023/7986 - 36	Espen Waleur 47 47 61 21	23.07.2025

Tillatelse til tiltak med dispensasjon

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3
Svar på søknad om dispensasjon iht. plan- og bygningslovens kap.19

Byggested/eiendom:	Sykehusgata 10
Gnr./Bnr.:	160/236
Søknad mottatt:	7.7.2023, komplett 7.7.2025
Tiltakshaver:	UNJO AS
Tiltakets/byggets art:	Riving av bolig og etablering av parkeringsplass for 8 biler med tilhørende støttemur

1 Vedtak

Dispensasjon

Kommunen gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplan G-345 (Grønland):

- forbudet mot riving av verneverdig bebyggelse i reguleringsbestemmelsene § 12b)
- reguleringsplanens arealformål «friområde – park/lek»

Tillatelse til tiltak

Kommunen gir tillatelse til tiltaket, jf. pbl. §§ 20-3 og 21-4. Kommunen har i saksbehandlingen lagt til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. pbl. § 21-4. Følgende vilkår gjelder for tillatelsen:

- Det vil bli beregnet og tilsendt et behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen gjelder under forutsetning av at behandlingsgebyret blir betalt.

Tiltaket tillates igangsatt etter denne tillatelsen.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

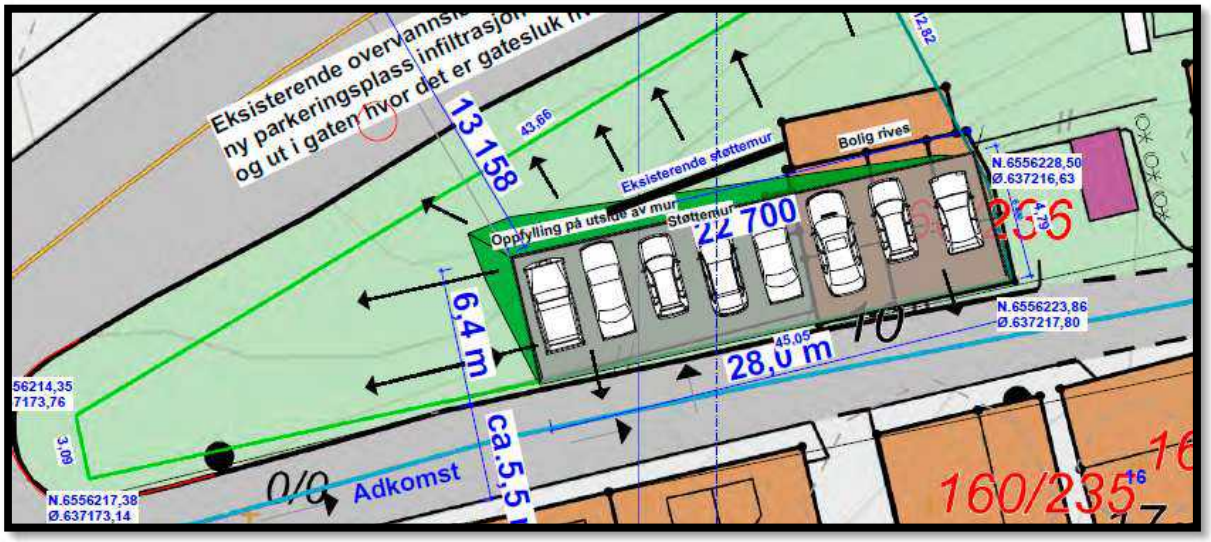
Dokumenter som ligger til grunn for tillatelsen:

- Søknad om tillatelse datert 30.6.2023
- Søknad om dispensasjon datert 6.7.2023 og 3.3.2024
- Gjenpart av nabovarsel datert 15.6.2023
- Uttalelse fra Viken fylkeskommune datert 9.11.2023
- Fasadetegninger, revisjon datert 28.2.2025
- Situasjonsplan, revisjon datert 28.2.2025
- Gjennomføringsplan datert 31.5.2023
- Tilstandsvurdering etter NS-EN 16096:2012 datert 27.1.2025
- Tillatelse til ny avkjørsel mot kommunal vei i medhold av veglova § 40, datert 3.4.2025

2 Saksopplysninger

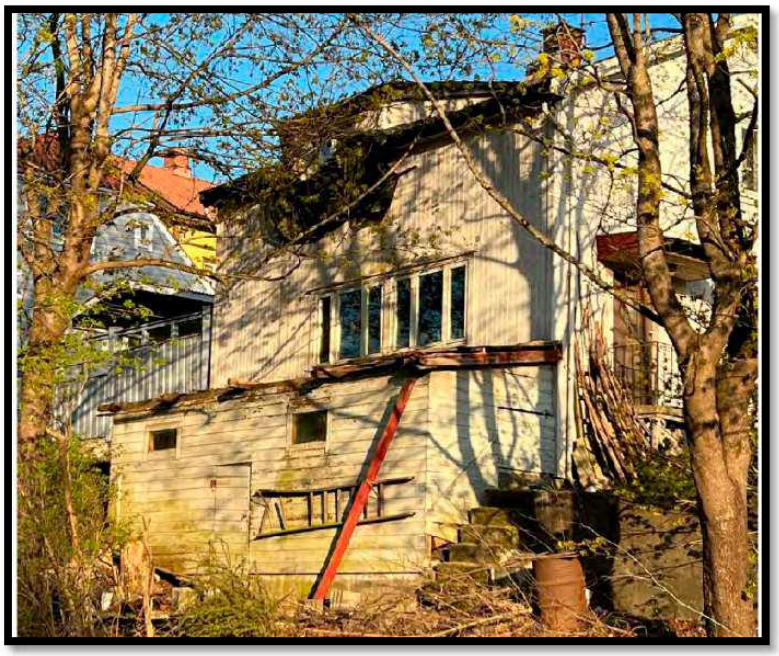
2.1 Beskrivelse av det omsøkte tiltaket

Søknaden omfatter riving av eksisterende boligbygg og etablering av en parkeringsplass med plass til 8 biler. Parkeringsplassen skal benyttes av beboerne i Sykehusgata 13, 15, 15A og 17.



Situasjonsplan, revisjon datert 28.2.2025

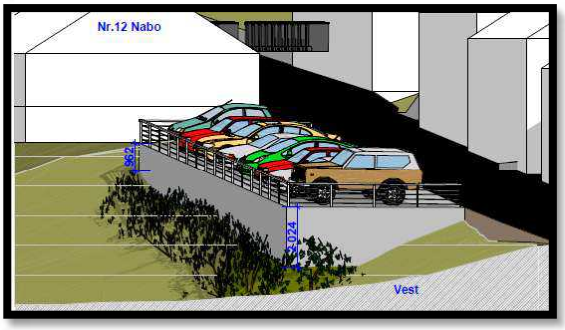
Den boligen som søkes revet, ble ifølge SEFREAK-registeret oppført i perioden 1850 – 1874. Bygget ble senere ombygd i 1929 ved at taket ble løftet 1,5 meter. Også senere fasadeendringer er foretatt på boligen. Bygget er nå i en svært dårlig forfatning. For en nærmere beskrivelse av byggets tilstand, viser vi til den vedlagte tilstandsrapporten.



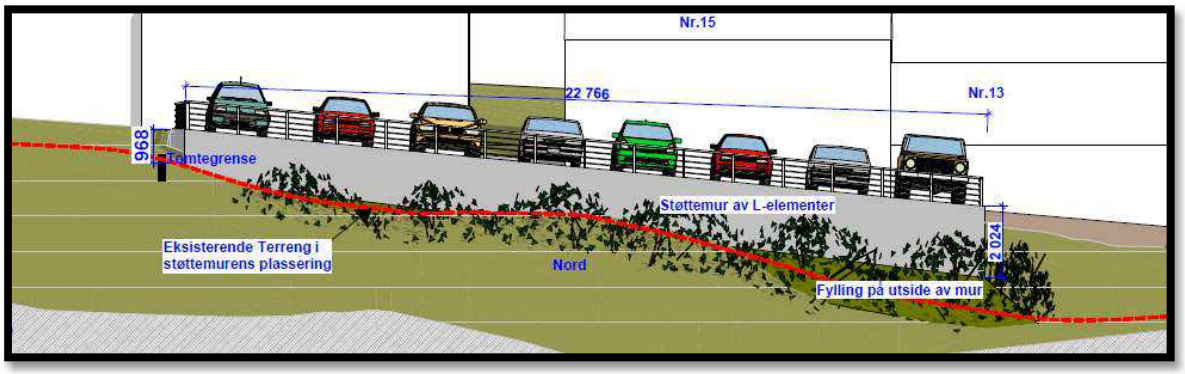
Fotografi av den boligen som søkes revet – fasade nord



Fotografi av eiendommen sett fra vest



Fasade vest, revisjon datert 28.2.2025

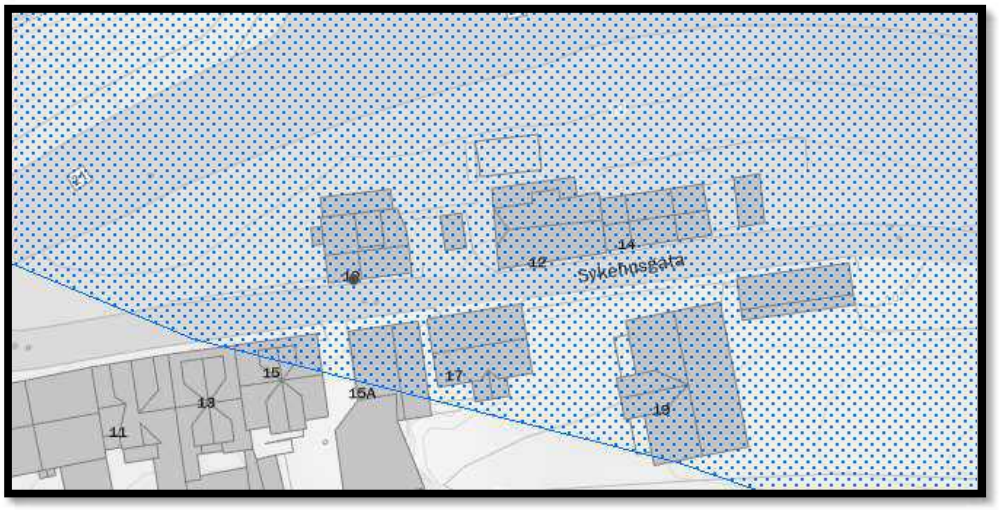


Fasade nord, revisjon datert 28.2.2025

Den nye parkeringsplassen skal betjene boligene på den andre siden av gata med adressene Sykehusgata 13, 15, 15A og 17, som også eies av tiltakshaver.

For å kunne etablere en slik parkeringsplass, vil det være nødvendig å forlenge eksisterende forstøtningsmur mot fylkesvei 21 som vist på situasjonsplanen og tegningene ovenfor.

Grunnforhold
Det fremgår av NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred at den omsøkte eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.



I områder med potensiale for naturfare må det dokumenteres at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 28-1 og krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger i byggteknisk forskrift (TEK17).

Den preaksepterte ytelsen i veiledningen til TEK17 § 7-3 er å følge NVEs kvikkleireveileder som gir en detaljert beskrivelse av hvilken dokumentasjon som er nødvendig for å bekrefte tilstrekkelig sikkerhet.

Tiltakshaver har i brev av 7.7.2025 gitt en redegjørelse for grunnforholdene på eiendommen. Tiltakshaver konkluderer i brevet med at kravene til sikkerhet er oppfylt og at ytterligere undersøkelse av grunnen ikke er nødvendig.

Renovasjon
Den opprinnelige søknaden viste plassering av nye delvis nedgravde renovasjonsbrønner langs veien på vestsiden av den nye parkeringsplassen. Ansvarlig søker oppgir i brev av 3.3.205 at disse avfallsbrønnene tas ut av søknaden, og at eksisterende avfallsdunker i gata skal beholdes.

Avkjørsel til offentlig vei
Den kommunale veimyndigheten har i vedtak av 3.4.2025 gitt tillatelse i medhold av veglova § 40 til ny avkjørsel fra den omsøkte eiendommen til kommunal vei, Sykehusgata.

2.2 Nabovarsel
Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger merknader til søknaden fra følgende grunneiere:

- Eier av gnr. 160 bnr. 233 (Sykehusgata 11), Tomasz Leszek og Anna Iwona Inyka
- Eier av gnr. 160 bnr. 238 (Sykehusgata 12), Hans P Hannaas Aslakstrøm

Merknad fra eier av gnr. 160 bnr. 233 vedr. plassering av avfallscontainere
Eierne av Sykehusgata 11 oppgir at avfallscontainere er plassert vis a vis deres eiendom og ber om at disse blir flyttes slik at de ikke blir mulig å se dem fra vinduene i deres bolig. De anfører at avfallscontainerne ødelegger utsikten deres, samt at de medfører ulemper deres eiendom i form av blant annet lukt og insekter.

Ansvarlig søkers kommentarer
Ansvarlig søker oppgir i brev av 14.8.2023 at merknaden imøtekommes, og at eksisterende avfallscontainerne beholdes på samme sted som i dag.

Merknad fra eier av gnr. 160 bnr. 233 vedr. parkering
Eierne av Sykehusgata 11 oppgir at de er villige til å godkjenne den omsøkte parkeringsplassen dersom de får en skriftlig bekreftelse fra kommunen om at det fremdeles vil være mulig å parkere på veien utenfor deres eiendom, dvs. at kommunen ikke vil innføre parkeringsforbud på gaten etter at prosjektet er ferdigstilt.

Bygningsmyndighetens kommentarer
Spørsmålet om eierne av Sykehusgata 11 har rett til å parkere i gaten utenfor Sykehusgata 11 faller utenfor bygningsmyndighetens myndighetsområde. Eventuelle spørsmål / merknader til dette bør derfor rettes til den kommunale veimyndigheten v/Maiken Balder per tlf. nr. 91 12 06 67 eller per e-post: maiken.balder@halden.kommune.no.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det uansett ikke vil være tillatt å parkere (eller stanse) på fortauet langs gaten. Dette følger av Forskrift om kjørende og gående trafikk § 17.For nærmere informasjon om dette, viser vi til Statens vegvesen sine informasjonssider på nett:

> **Forbudt å stanse på fortau**
> Det vil aldri være lov å stanse verken helt eller delvis på et fortau. Forbudet mot stans på fortau er gitt for å sikre både fremkommelighet og trygghet til de myke trafikantene og håndheves strengt.
>
> Parkering på fortau kan for eksempel få store konsekvenser for blinde, rullestolbrukere eller personer med barnevogn fordi man kan tvinge de myke trafikantene ut i veibanen og slik skape farlige situasjoner. Dette betyr for eksempel at du aldri kan stoppe på fortauet fordi «du bare skal» hente noe, bære noe tungt eller slippe av eller på en passasjer. Forbudet gjelder også selv om du bare parkerer bilen din delvis inn på fortauet.
>
> Mange tror at de kan foreta kort stans på fortauet som er utenfor der de bor, fordi dette «tilhører» deres eiendom. Dette stemmer ikke. Så lenge arealet det er snakk om ser ut som et fortau og er åpent for alminnelig ferdsel, har det ingen betydning om grunnen er privateid.
>
> Et stanseforbud gjelder enten etter oppsatt skilt eller av trafikkreglene. Merk at det med begrepet «stans» i denne sammenheng innebærer alle typer stans, ikke bare «parkering». Stanseforbudene som gis i trafikkreglene skiltes ikke.

For nærmere informasjon om dette, viser vi til Statens vegvesen sine informasjonssider her:

https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/parkering/forbud-mot-a-stanse/

Merknader fra eier av gnr. 160 bnr. 238 (Sykehusgata 12), Hans P Hannaas Aslakstrøm
Aslakstrøm oppgir at flere naboer i Sykehusgata mener det er en veldig god idé å etablere en parkeringsplass på den omsøkte eiendommen fordi det i dag står mange bilder parkert ulovlig på fortauet og delvis i veien på høyre siden av gata. Han oppgir at naboene blant annet er bekymret for at disse ulovlig parkerte bilene vil kunne hindre utrykningskjøretøyer å komme forbi.

Aslakstrøm er videre positiv til at eksisterende bolig rives fordi han mener det utgjør en stor og direkte fare for beboerne i området med takplater og takrenner som faller ned. Fra merknaden gjengis følgende:

> Per dags dato kan man ikke gå på fortauet fordi bilene til leietakerne står parkert der og man må gå midt i veien, noe som både er veldig farlig med tanke på biler som kjører fort på veien og å få takplater og takrenner i hodet fra dette huset. Nødetatene kan heller ikke komme forbi fordi bilene står parkert i veien og det er mindre enn den lovlige grensen på tre meter.
>
> Jeg har lest skriv fra Østfold Fylkeskommune om at det ikke er ønskelig med for mange nye parkeringsplasser i sentrum da man ønsker å redusere bilbruken i sentrum, dette er et argument jeg forstår selv om jeg ikke er enig i det, men uansett er sikkerheten for liv og helse mye viktigere enn slike overordnede mål og dermed krever vi i gaten at kommunen gjør noe for å utbedre denne livsfarlige situasjonen for oss og våre barn.
>
> Det er også viktig å understreke at det ikke her er snakk om nye parkeringsplasser til nye biler i sentrum, men til beboere som allerede bor der og det er to forskjellige ting. Når denne muligheten hvor Unjo ønsker å rive det fullstendig falleferdig huset i Sykehusgata 10 som utgjør en fare for folk og biler og lage en parkeringsplass for biler som står ulovlig parkert på fotgjengerfeltet og i veien så forstår ikke vi at kommune v/byggesaksavdelingen vil godkjenne dette.
>
> Kommunen og byggesaksavdelingen kan vel ikke mene at det er noen andre momenter som er viktigere enn vår sikkerhet, liv og helse?

2.3 Uttalelser fra andre myndigheter

2.3.1 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune

Østfold fylkeskommunen har uttalt seg til saken i brev datert 9.11.2023. Fra uttalelsen gjengis følgende:

> Sykehusgata, Iddeveien og Elvegata ligger på nord- og vestsiden av festningshøyden, og er gamle veifar som har bevart småhusbebyggelse av høy alder. Bebyggelsen og strukturen er lite endret og har vesentlig verneverdi. På bakgrunn områdets særpreg vurderer vi at det vil være uheldig å anlegge parkeringsplass på denne tomten. Kommunen peker også på andre mulige steder å ivareta behov for parkering.
>
> Eiendommen inngår i den varslede områdeplanen for Grønland. Vi mener at spørsmålet om parkering i området bør avklares i denne prosessen.
>
> På bakgrunn av ovennevnte fraråder vi at det gis dispensasjon, som omsøkt. Dersom kommunen gir tillatelse til riving, bør det i dette området oppføres en kopi av den opprinnelige bygningen, som er tilpasset det gamle småhusmiljøet i volum, høyde og utforming. Dette vil være viktig for å ivareta helheten i det bevaringsverdige området.

Tilstandsanalysen konkluderer med Sykehusgata 10 har store alvorlige skader og at det ikke vil være forsvarlig å reparere/sette i stand bygget. Vi vil spille inn at i områder med bevaringsverdig bebyggelse bør tilstandsanalysen utføres etter NS-EN 16096 Bevaring av kulturminner - Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger (Standard Norge). Dette for å sikre at også mulighetene for bevaring framkommer tilstrekkelig.

Siden reguleringsplanen ble godkjent i 1992, er det rettet ytterligere oppmerksomhet mot vern av eldre bebyggelse og bygningsmiljøer. Samtidig legger statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging til rette for at flere skal bo i sentrum. Det er også mål om redusert bruk av privatbiler, og redusert parkeringsdekning er ett av virkemidlene. Vi mener det derfor det er uheldig å rive en boligeiendom og endre bruk til parkering, selv om bebyggelsene har stått for forfall i lang tid.

Ved å plassere parkeringsplasser så nær krysset, vil det være ekstra vanskelig å sikre areal for snøopplag. Snømåking fra parkeringsplassen vil kunne føre til ulemper for tilgrensende veier, og avrenningen ut i krysset kan også øke.

Dersom det skal legges til rette for parkering, mener vi at det bør reguleres, og antall parkeringsplasser må sees i sammenheng med antall boenheter og bestemmelser til parkeringsdekning i kommuneplanens arealdel. Eventuelle parkeringsplasser må forbeholdes beboere i Sykehusgata, og ikke leies ut.

Dersom det skal gis tillatelse til opparbeiding av parkering gjennom en dispensasjonsbehandling, mener vi at det bør stilles vilkår om midlertidighet i påvente av en eventuell reguleringsprosess.

Når det særlig gjelder den delen av eiendommen som er regulert til «friområde», uttaler fylkeskommunen følgende:

Tiltakshaver mener det er underlig at deler av eiendommen er avsatt til offentlig friområde. Det er vanskelig å vurdere hvorfor det er regulert med dette formålet, men ofte kan hensikten være å skape en buffer eller et grøntområde med vegetasjon som skille mellom ulike områder, og at Ikke nødvendigvis arealet er ment som areal for lek og opphold.

Med forslaget på 10 parkeringsplasser, vil en stor andel av snippen mellom fylkesveien og Sykehusgata fremstå som en parkeringsplass med en delvis ruvende støttemur på nærmere tre meter. Dersom det skal legges til rette for parkering, vil vi anbefale å redusere antall plasser, og i stedet legge til rette for noe uteoppholdsarealer, benker, vegetasjon med mer som kan oppfattes positivt for Sykehusgatas beboere.

Slik vi leser saken, er også parkeringsplassene forbeholdt noen få eiendommer som samme eier også eier. Dette kan føre til en privatisering av arealer som i dag er regulert friområde, som ikke lenger vil være tilgjengelig for alle beboerne i gata. Da vil en kvalitet som friområdet kan og bør være, forsvinne for øvrige beboere.

2.3.2 Bygningsmyndighetens merknader til fylkeskommunens uttalelse

Vedr. behov for regulering

Kommunen sendte i juli 2023 ut varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for ny områderegulering for Grønland. Den omsøkte eiendommen ligger innenfor det foreslåtte planområdet.

Fylkeskommunen anbefaler som nevnt at spørsmålet om parkering i området bør avklares gjennom prosessen med denne områdereguleringsplanen. Bygningsmyndigheten er i utgangspunktet enig i dette. Kommunen har imidlertid innstilt arbeidet med denne områdereguleringen som følge av at flere av grunneierne i det aktuelle området har valgt å detaljregulere eiendommene sine selv. Dette er derfor ikke lenger et reelt alternativ.

Krav til tilstandsanalyse

Tiltakshaver engasjerte på bakgrunn av fylkeskommunens anbefaling foretaket Bjørn Skjærvik Konsult til å utarbeide en tilstandsvurdering iht. NS-EN 16096:2012. Fra oppsummeringen i denne tilstandsvurderingen (rapport datert 27.1.2025) gjengis følgende:

> Bygningen er preget av store råteskader pga fuktinntrenging over lang tid. Spesielt den nordre halvdelen av bygget fra tak til kryp kjeller. I dette området er bæring gulv og tak i slik tilstand at det ikke er forsvarlig for personer å ferdes i bygget. Dette er ca. 1/3 av bygningen. Erfaring tilsier at skadene strekker seg lang ut over det skadede området. Det er derfor ikke foretatt inngrep i disse områdene. Bygningens fremskredet forfall tilsier at dette er ett rivnings objekt.
>
> Ved utvendig befaring vises ikke forfallet i forhold til den egentlige tilstanden. Bygningen er blitt kledd om og støy dempet av Vegvesenet tilbake i tid pga støy fra riksvei 21 slik at kledningen ikke viser det virkelige forfallet.

En kopi av tilstandsvurderingen er vedlagt dette vedtaket.

Behov for / størrelse på parkeringsplassen

Fylkeskommunen mener at eventuelle parkeringsplasser må forbeholdes beboere i Sykehusgata, og at antall parkeringsplasser må sees i sammenheng med antall boenheter som skal benytte seg av parkeringsplassen, og de kravene som stilles til parkeringsdekning i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver har etterkommet dette ved å redusere størrelsen på parkeringsplassen fra 10 til 8 biler. Plassene skal betjene boligbebyggelsen i Sykehusgata 13, 15, 15A og 17 hvor det ifølge søker bor til sammen 15 personer.

Kommuneplanens krav til parkeringsdekning fremgår av tabellen nedenfor:

Boligbebyggelse	Bolig < 80 m² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2	Min. 2
	Bolig 80-120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
	Bolig >120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2

Bygningsmyndigheten er noe usikker på hvor mange boenheter som er (lovlig) etablert på de aktuelle adressene, samt hva som er størrelsen på de ulike boenhetene. Vi kan imidlertid ikke se at dette vil være avgjørende for vår vurdering av saken ettersom bestemmelsene åpner for å etablere inntil to parkeringsplasser per boenhet uavhengig av boenhetens størrelse.

Vi legger ut fra overnevnte til grunn at størrelsen på den omsøkte parkeringsplassen er tilpasset antall boenheter som p-plassen skal betjene og kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

Areal for snøopplag

Ansvarlig søker oppgir at tiltaket ikke vil innebære noen vesentlig forandring med hensyn til snømåling.

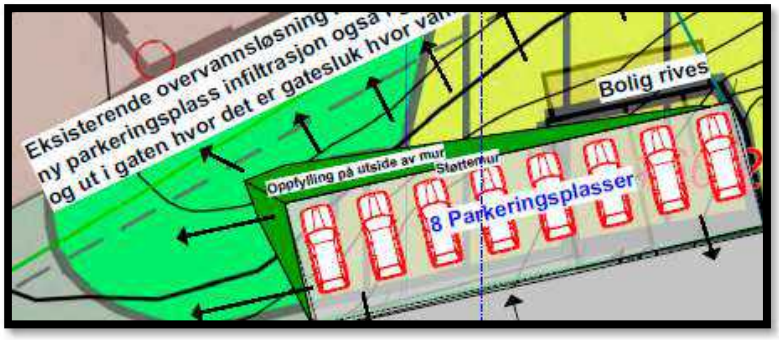
Tiltakets konsekvenser for det regulerte friområdet i vest

Fylkeskommunen bemerker at en stor andel av snippen mellom fylkesveien og Sykehusgata vil fremstå som en parkeringsplass med en delvis ruvende støttemur på nærmere tre meter dersom det skal etableres en parkeringsplasser for 10 biler her. Fylkeskommunen anbefaler derfor at antallet plasseres redusere og at det i stedet legge til rette for uteoppholdsarealer, benker, vegetasjon med mer som kan oppfattes positivt for Sykehusgatas beboere.

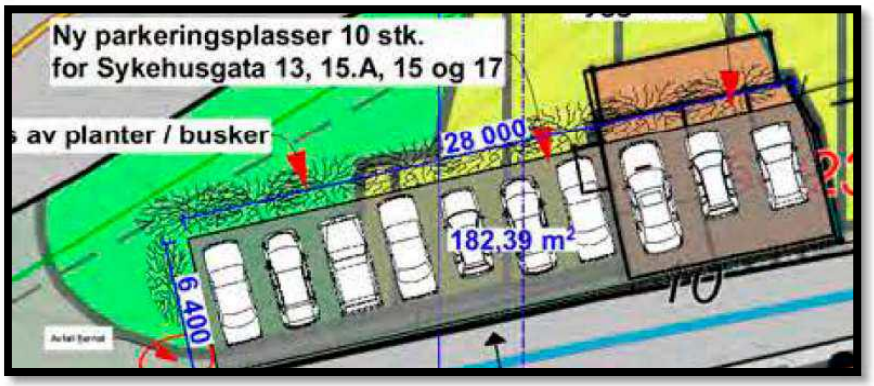
Tiltakshaver har i stor grad etterkomment denne anbefalingen ved at antallet plasser er redusert til 8, samtidig som at høyden på muren er redusert til ca. to meter på det høyeste.

Tidligere planlagte renovasjonsbrønner vest for parkeringsplassen er videre tatt ut av prosjektet.

Endringen medfører at det nå kun vil være en liten del av friområdet som berøres av tiltaket.



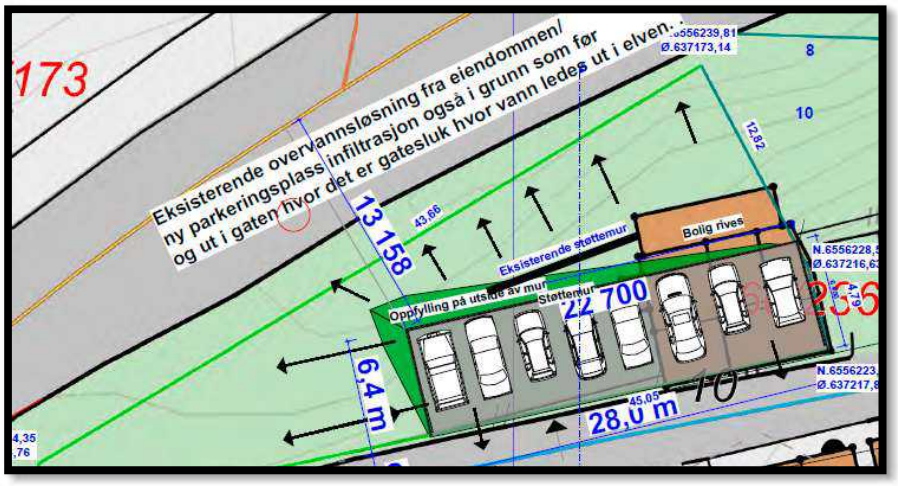
Revidert løsning datert 28.2.2025



Opprinnelig omsøkt løsning

Overvann

Ansvarlig søker oppgir at det ikke vil bli noen økt mengede overvann med en parkeringsplass i stedet for en bolig, samt at overvann vil bli infiltrert i grunnen som før, som vist på situasjonsplanen.

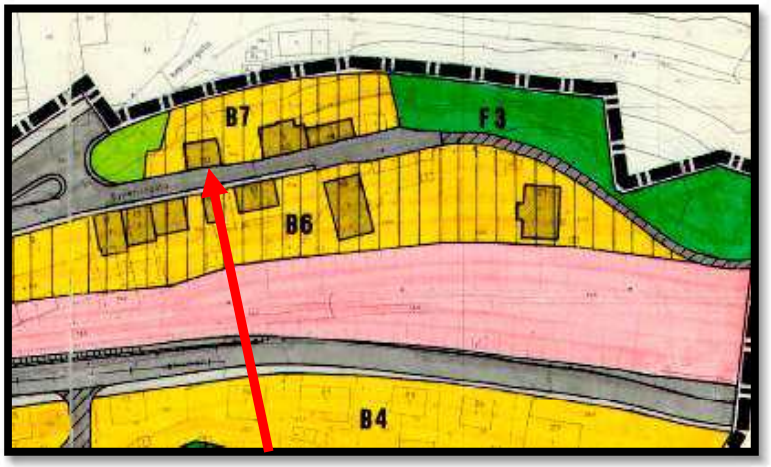


Anførsel om at det bør oppføres en kopi av den bygningen som rives
Fylkeskommunen mener at dersom kommunen gir tillatelse til riving av det eksisterende bolighuset, så bør det oppføres en kopi av den opprinnelige bygningen som er tilpasset det gamle småhusmiljøet i volum, høyde og utforming,

Bygningsmyndigheten bemerker at denne søknaden ikke omfatter oppføring av et nytt boligbygg. Dersom kommunen i fremtiden skulle motta en søknad om oppføring av nytt boligbygg på eiendommen, vil søknaden vurderes opp mot det plangrunnlaget (og andre bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven) som gjelder på søknadstidspunktet.

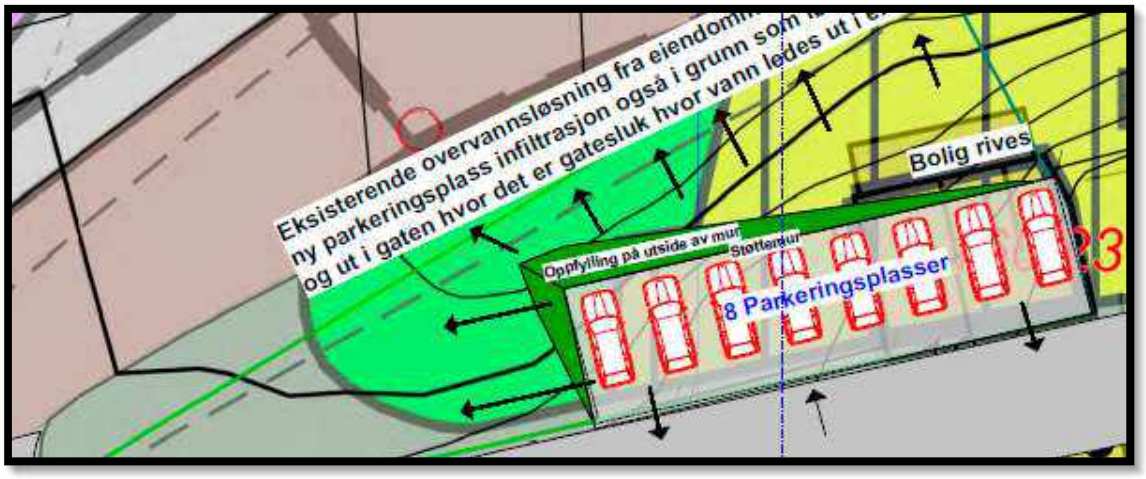
2.4 Planstatus

Reguleringsplan G-345 (Grønland)
Eiendommen omfattes av reguleringsplan G-345 (Grønland) med bestemmelser, i kraft 17.9.1992. Den vestre delen av eiendommen er regulert til «offentlig trafikkområde – kjørevei» og «friområde - park/lek», mens den østre delen av eiendommen ligger i felt B7 avsatt som «spesialområde for boliger / bevaringsverdig». Den boligen som søkes revet er videre på plankartet avmerket som verneverdig (med raster).



Pilen peker på den omsøkte boligen





Utsnitt av plankartet med det omsøkte tiltaket inntegnet

For bebyggelsen innenfor delfelt B7 er det gitt følgende reguleringsbestemmelser:

> 15. Områdene B1, B2, B5, B6 og B7 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Eiendommene kan bebygges med inntil 65% av tomtas nettoareal (inkl.garasje/uthus) .
>
> 16. I områdene B1, B2, B5, B6 og B7 kan hovedbygningene føres opp i maks 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeletasje.

For den verneverdige bebyggelsen innenfor planområdet er det videre gitt følgende fellesbestemmelser:

> FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.
>
> 12. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
>
> a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
> b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
> c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimser, vindskier, dør- og vindusomramming etc.

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

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

a) Med urintak for eksisterende murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.

b) Tak skal tekkes med enkeltkrummet takstein av rød, uglassert tegl. Der det på verneverdige bygninger tidligere er benyttet tradisjonelle tekkings-materialer, som skifer, kopperplater etc. kan disse beholdes.

c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.

d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m. h.t. bygningsmassene størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på enkleste måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

e) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

Bestemmelsen i § 12 b) om at verneverdige bygninger ikke tillates revet uten at det foreligger «særskilte grunner», må forstås som en henvisning til de dispensasjonsbestemmelsene som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt, dvs. plan- og bygningsloven av 1985 § 7. Vilkåret for å gi dispensasjon var den gang at det måtte foreligger «særlige grunner».

Bestemmelsen må i dag tolkes slik at det ikke kan gis tillatelse til riving av verneverdige bygninger med mindre det gis dispensasjon i medhold av gjeldende dispensasjonsbestemmelser i pbl. kapittel 19.

Det er ikke gitt noen reguleringsbestemmelser til arealformålet «friområde park/lek».

Behov for dispensasjon

Riving av eksisterende bolig vil være avhengig av dispensasjon fra forbudet mot riving av verneverdig bebyggelse i reguleringsbestemmelsene § 12b).

Den omsøkte parkeringsplassen vil være avhengig av dispensasjon fra arealformålet «friområde – park/lek»

Bygningsmyndigheten har tidligere lagt til grunn at den omsøkte p-plassen også er i strid med reguleringsbestemmelsene § 15 hvor det følger at eiendommen skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

I og med at den omsøkte p-plassen skal benyttes til å dekke parkeringsbehovet til beboere innenfor planområdet, er vi imidlertid kommet til at p-plassen vil være et anlegg som er tilhørende boligbebyggelsen, og dermed i tråd med reguleringsbestemmelsene § 15.

Når det gjelder byggegrense mot vei, så oppgir fylkeskommunen i brev av 9.11.2023 at det fremstår som noe uklart hva som er gjeldende byggegrense mot fylkesvei 21, spesielt innenfor det området som er regulert til «friområde». Fylkeskommunen oppgir i den forbindelse til at veilovens byggegrense mot fylkesvei var 30 meter fra senter vei da reguleringsplanen ble vedtatt i 1992.

Bygningsmyndigheten vil til dette bemerke at det fremgår av Statens veivesens sine nettsider at byggegrensen mot fylkesvei i det tidsrommet reguleringsplanen ble vedtatt (dvs. i perioden 1.1.1964 – 31.6.1996) var 12,5 meter fra veiens midtlinje.

https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-om-dispensasjon-fra-byggegrenser/dette-ma-du-tenke-pa/

Vi legger derfor dette til grunn for vår behandling av saken.

Den reviderte situasjonsplanen av 28.2.2025 viser at den muren som skal etableres i tilknytning til parkeringsplassen, på det nærmeste vil komme 13,16 meter fra senter FV21. Tiltaket vil derfor ikke utløse behov for søknad om dispensasjon fra byggegrense mot FV21.

2.5 Forholdet til annet lovverk

Naturmangfoldloven
Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet ved beslutninger som berører naturen. Det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken. Ved vurdering av dispensasjonssøknader i medhold av pbl. § 19-2 skal bestemmelsene inngå som en integrert del i skjønnsutøvingen.

I Naturbasen er det ikke registrert truede arter, utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om eventuelle virkninger på naturmiljøet, og § 9 kommer ikke til anvendelse. I henhold til § 10 skal en påvirkning av et økosystem vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Bygningsmyndigheten kan ikke se at dette tiltaket, sammen med andre tiltak/inngrep i området, vil føre til en for stor samlet påvirkning på økosystemet. Det omsøkte tiltaket fører etter kommunens oppfatning ikke til skade på naturmangfoldet som er i strid med nml. §§ 4 og 5.

Bestemmelsene i §§ 11 og 12 vurderes ikke som relevante i denne saken.

Kulturminneloven
Det er ikke registrert noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører. Dersom man under anleggsarbeidene treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein osv., skal arbeidet stanses øyeblikkelig og fylkeskonservatoren skal varsles, jf. kulturminneloven § 8.

Forurensningsforskriften
Det er ikke registrert grunnforurensning på eiendommen, jf. kommunens forurensningskart. Dersom det under graving/grunnarbeider oppdages olje, kjemikalier, unormal lukt, forskjellige rivningsmasser, søppel, eller at utførende kjenner kvalme, hodepine eller annet ubehag, skal arbeidene stanses og forurensningsmyndigheten varsles omgående.

3 Bygningsmyndighetens vurdering av dispensasjonssøknadene

3.1 Innledning

Riving av eksisterende bolig er i strid med forbudet mot riving av verneverdig bebyggelse i reguleringsbestemmelsene § 12b), mens etablering av parkeringsplass er i strid med reguleringsplanens arealformål «friområde – park/lek». De omsøkte tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra disse bestemmelsene i medhold av pbl. § 19-2.

3.2 Generelt om vilkårene for å kunne gi dispensasjon

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i loven eller i medhold av loven, jf. pbl. § 19-2. Det kan også settes vilkår for dispensasjon.

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må søker sannsynliggjøre at vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Disse vilkårene er:

1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) eller nasjonale eller regionale interesser må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2) I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

3.3 Blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon?

Hensynet bak reguleringsbestemmelsene § 12b)
Hensynet bak reguleringsbestemmelsene § 12b) er å forhindre at den verneverdige bebyggelsen innenfor planområdet rives. Sykehusgata, Iddveien og Elvegata ligger på nord- og vestsiden av festningshøyden, og er gamle veifar som har bevart småhusbebyggelse av høy alder. Bebyggelsen og strukturen er lite endret og har vesentlig verneverdi.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med at boligen er i svært dårlig forfatning etter å ha stått ubebodd i ca. 20 år uten at det har vært foretatt noe vedlikehold. Det anføres at det nå er farlig å oppholde seg i og ved bygget, samt at bygget fremstår som skjemmende for området. Forholdet er beskrevet nærmere i tilstandsrapport utarbeidet av Bjørn Skjærvik Konsult 27.1.2025:

> Bygningen er preget av store råteskader på grunn av fuktinntrenging over lang tid. Spesielt den nordre halvdelen av bygget fra tak til kryp kjeller. I dette området er bæring gulv og tak i slik tilstand at det ikke er forsvarlig for personer å ferdes i bygget. Dette er ca. 1/3 av bygningen. Erfaring tilsier at skadene strekker seg lang ut over det skadede området. Det er derfor ikke foretatt inngrep i disse områdene. Bygningens fremskredet forfall tilsier at dette er ett rivningsobjekt.

> Ved utvendig befaring vises ikke forfallet i forhold til den egentlige tilstanden. Bygningen er blitt kledd om og støy dempet av Vegvesenet tilbake i tid på grunn av støy fra riksvei 21 slik at kledningen ikke viser det virkelige forfallet.
>
> Overordnet tiltaksklasse er definert som TK 3. Det er ikke definert hvilke tiltak som kan gjøres da det skadene så omfattende og berører bære konstruksjoner i vegger, gulv og tak.
>
> Det er ingen anbefalinger om tiltak og ikke behov for ytterligere undersøkelser.
>
> Bygningens tilstand pr i dag tilsier ikke at det er umiddelbar fare å oppholde seg i gaten og på naboeiendommen mot øst. Den utsatte delen er vegg – tak mot nord og bør sperres av.

Når det gjelder bygningens verneverdi, så er dette omtalt i tilstandsrapporten side 2 slik:

> 6) I forbindelse med byggesøknad i 1921 kan det tolkes slik at det har stått en mindre en etasjes bygning tidligere. I 1921 foreligger det en byggesøknad på en tomannsbolig i to etasjer en tomannsbolig i to etasjer. Disse tegningene tolkes slik at den gamle tømmerkjernen er beholdt i første etasje. Bygningen har grunnmur i betong i sin helhet så det er å anta at tømmerkjernen er demontert bygningen har fått ny grunnmur og tømmer kjernen er remontert på denne og påbygd en etasje samt gang mot nord. 1956 ble bygningens fasade endret med annen panel og byttet vinduer og ytterdør. I dag er det tak oppbygg som ikke vist på disse tegningene. Mot nord er en påbygd bod med ukjent byggeår.
>
> 9) Bygningen har vært igjennom flere ombygninger og fasader inklusive dører og vinduer er byttet på 1960 tallet. Det finnes ingen bygnings detaljer fra tidligere tider. Bygningen som enkelt objekt er å anse at den har ingen verneverdi.

Bygningsmyndigheten er enig i at boligen synes å ha blitt vesentlig ombygd siden oppføringstidspunktet, og at disse ombyggingene har ført til at bygget per i dag ikke kan sies å ha noen nevneverdig verneverdi som enkeltobjekt. Vi er videre enige med søker i at forfallet av bygget har kommet så langt at det anses lite formålstjenlig å forsøke å restaurere det. Vi kan på denne bakgrunn ikke se at hensynene bak forbudet mot riving i reguleringsbestemmelsene § 12b) vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for å rive bygget.

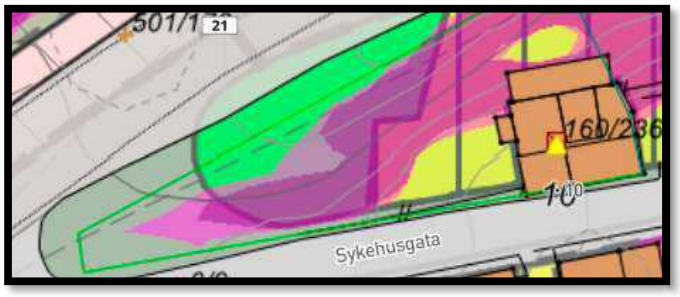
<u>Hensynene bak arealformålet «friområde – park/lek»</u>
Hensynene bak arealformålet «friområde» (slik dette arealformålet ble benyttet da planen ble vedtatt) er blant annet omtalt i veileder T-1128 fra 1996:

> **3.6.1 Hva kategorien omfatter**
> Friområder dekker avgrensede områder med spesiell tilrettelegging og eventuell opparbeiding for allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold. Områdene skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen og kan være offentlig tilgjengelige parker og lekeplasser, idrettsbaner, åpne for alminnelig bruk, bryggeanlegg i forbindelse med friområde på land, bade plasser, offentlige plasser opparbeidet for rasting og leirslagning, lysløyper og turveier, båtplasser og brygger for alminnelig bruk

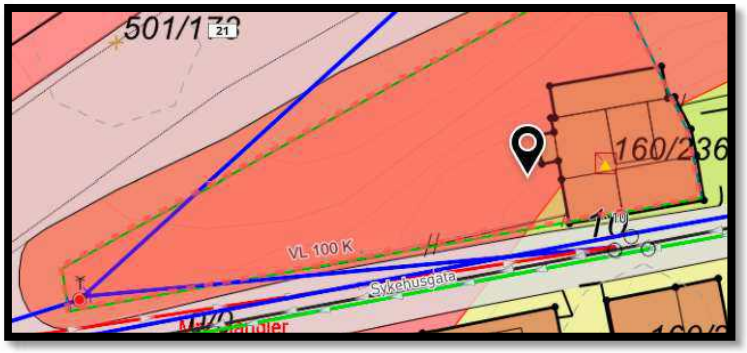
Som det fremgår av overnevnte, så forutsetter en gjennomføring av dette arealformålet (slik det ble benyttet da planen ble vedtatt) at området erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen.
Ansvarlig søker oppgir i søknaden at dette aldri har blitt gjort, og at arealet derfor fremdeles inngår som en del av boligeiendommen Sykehusgata 10. Fra søknaden gjengis i den forbindelse følgende:

> Ut fra reguleringskartet ser vi at det er avsatt et offentlig friområde inne på eiendommen, det ser vi på som underlig, i og med at eiendommen ikke har vært oppmålt, ikke har blitt ekspropriert, og ei heller tilrettelagt for offentlig bruk.

Ansvarlig søker kan heller ikke se at området er egnet som friområde park/lek. Det vises til at området har et svært begrenset areal, at området er støyutsatt med vei på tre sider, samt at området er veldig skrånende ned mot fylkesveien.



Utsnitt av plankartet med terrenglinjer
Mørk lilla farge viser terreng med helning 33% eller mer, lys lilla farge viser terreng med helning på minst 25%



Situasjonskart som viser rød støysone iht. T-1442



Skråfotografi av området sett fra sør – tatt 5.3.2024

Bygningsmyndigheten er enig med søker i at reguleringsplanen aldri er blitt gjennomført på dette punktet (opparbeiding til friområde), samt at terreng- og støyforholdene på stedet gjør at arealet fremstår som lite egnet for formålet.

Vi kan ut fra overnevnte ikke se at hensynene bak arealformålet «friområde – park/lek» vil bil vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse
Det fremgår av pbl. § 1-1 at lovens formål er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil komme konflikt med slike hensyn.

Nasjonale eller regionale interesser
Det er et hovedprinsipp i loven at kommunens myndighetsutøvelse og vedtak må ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål. Dette gjelder også dispensasjonssaker. Der det foreligger statlige og regionale rammer og mål for arealpolitikken, skal disse legges til grunn for dispensasjonsvurderingen i den enkelte saken.

De nasjonale og/eller regionale interessene som blir berørt i saken, fremgår av uttalelsen til Viken fylkeskommune datert 9.11.2023. Disse hensynene sammenfaller i det vesentligste med hensynene bak reguleringsbestemmelsene § 12b) og arealformålet «friområde – park/lek, som er gjengitt ovenfor. Vi viser derfor til de redegjørelsene og vurderingene som er gitt der.

Konklusjon
Det er bygningsmyndigheten vurdering at verken hensynene bak reguleringsbestemmelsene § 12b), arealformålet «friområde – park/lek, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for de omsøkte tiltakene.

3.4 Blir fordelene med en dispensasjon klart større enn ulempene?
Etter pbl. § 19-2 er det videre et selvstendig vilkår for å kunne gi dispensasjon at fordelene er klart større enn ulempene.

Fordeler ved tiltakene

Den omsøkte boligen er som nevnt ovenfor i en så dårlig forfatning at det ikke vurderes som formålstjenlig å restaurere det. Bygget fremstår også som svært skjemmende for omgivelsene. Det anses derfor som en klar fordel at bygget rives.

Den omsøkte p-plassen vil skaffe til veie parkeringsplasser for de boligene som ligger på den andre siden av gata (Sykehusgata 13, 15, 15.A og 17), som tiltakshaver UNJO AS også eier. Disse boligene har i dag ikke tilgang til biloppstillingsplasser på egen eiendom, noe som har resultert i omfattende gateparkering til sjenanse for de øvrige beboerne lengre inn i gaten.

Vi viser i den forbindelse til merknaden fra eier av naboeiendommen Sykehusgata 12, som vi i det vesentligste finner å kunne slutte oss til:

- På grunn av disse ulovlig parkerte bilene som står både på fortauet og i veien så er det mindre enn den tremetersregelen som gjelder for at utrykningsbiler skal komme seg forbi. Dette medfører at ved en eventuell brann eller annen ulykke vil det være en fare for at brannbilene ikke kommer fram og får slokket brannen og at menneskeliv i aller verste fall kan gå tapt.

- Fotgjengerfeltet er per dags dato umulig å bruke grunnet at det står biler ulovlig parkert der, spesielt om ettermiddagen når beboerne kommer fra jobb og må parkere der fordi det ikke er andre parkeringsplasser i gata. Dette medfører at de som bor i gaten istedenfor må gå på veien. Dette er veldig farlig da bilene jo kjører der og enkelte kjører ganske fort opp og ned veien. Spesielt for barn, men også voksne utgjør dette en stor fare. Her mener vi kommunen har en plikt til å sørge for sine innbyggeres sikkerhet, liv og helse, noe som etter vår oppfatning er noe kommunen ikke ivaretar godt nok her. Er det først ved en ulykke kommunen gjør noe med dette?

Ulemper ved tiltaket

Den omsøkte boligen har som tidligere nevnt vært igjennom flere ombygninger slik at det i dag ikke står igjen noen opprinnelige bygningsdetaljer. Bygget kan derfor ikke sies å ha nevneverdig verneverdi som enkeltobjekt.

Når det gjelder den omsøkte p-plassen, så uttalte bygningsmyndigheten i vårt oversendelsesbrev til fylkeskommunen av 6.10.2023 blant annet følgende:

> Etablering av en stor parkeringsplass med omfattende støttemurer vil føre til en forringelse av området, herunder at anlegget i liten grad synes å ta hensyn til strøkets karakter, slik det stilles krav om i reguleringsbestemmelsene § 14 e).

Også fylkeskommunen var i sin uttalelse av 9.11.2023 negative til den omsøkte parkeringsplassen. Fra uttalelsen gjengis i den forbindelse følgende:

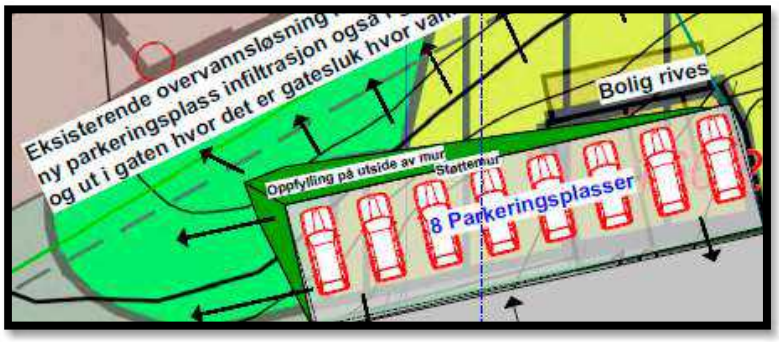
> Med forslaget på 10 parkeringsplasser, vil en stor andel av snippen mellom fylkesveien og Sykehusgata fremstå som en parkeringsplass med en delvis ruvende støttemur på nærmere tre meter. Dersom det skal legges til rette for parkering, vil vi anbefale å redusere antall plasser, og i stedet legge til rette for noe uteoppholdsarealer, benker, vegetasjon med mer som kan oppfattes positivt for Sykehusgatas beboere.
>
> Slik vi leser saken, er også parkeringsplassene forbeholdt noen få eiendommer som samme

eier også eier. Dette kan føre til en privatisering av arealer som i dag er regulert friområde, som ikke lenger vil være tilgjengelig for alle beboerne i gata. Da vil en kvalitet som friområdet kan og bør være, forsvinne for øvrige beboere.

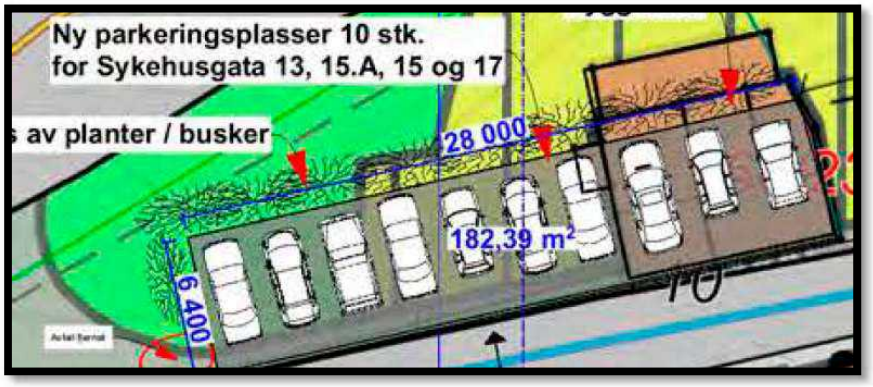
Tiltakshaver valgte å etterkomme fylkeskommunens anbefaling om å redusere antall parkeringsplasser, samtidig som murens høyde og lengde ble redusert.

Det er bygningsmyndighetens vurdering at den reviderte løsningen med færre parkeringsplasser og en mindre støttemur vil være bedre tilpasset strøkets karakter enn den opprinnelige løsningen.

Når det gjelder fylkeskommunens anførsel om at tiltaket vil kunne føre til en privatisering av arealer, slik at disse ikke vil være tilgjengelig for alle beboerne i gata, så viser bygningsmyndigheten igjen til søkers opplysninger om at denne delen av reguleringsplanen aldri har blitt gjennomført, samt at arealene fremstår som lite egnet som friareal på grunn av områdets topografi (sterkt skrånende) og plassering (innenfor rød støysone).



Revidert løsning datert 28.2.2025



Opprinnelig omsøkt løsning

Bygningsmyndigheten kan på denne bakgrunn ikke se at en dispensasjon vil medføre noen tungtveiende ulemper.

Samlet vurdering av fordeler og ulemper

Bygningsmyndigheten anser ut fra overnevnte at fordelene med en dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

3.5 Vurdering av om søknaden kan innvilges

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunene «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ikke plikt til å gi dispensasjon, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Kommunen skal i de tilfeller der vilkårene er oppfylt gjøre en særskilt vurdering av om det er hensiktsmessig å innvilge søknaden.

Bygningsmyndigheten er som tidligere nevnt enig med fylkeskommunen i at det hadde vært en fordel om spørsmålet om parkering for beboerne i området hadde blitt avklart i forbindelse med en områdereguleringsplan. I og med at arbeidet med områdereguleringsplanen for området ble innstilt (som følge av at flere av grunneierne i området har valgt å detaljregulere eiendommene sine selv), er imidlertid ikke dette lenger et reelt alternativ.

Bygningsmyndigheten kan for øvrig ikke se at det foreligger omstendigheter i denne saken som tilsier at det ikke bør gis dispensasjon for den omsøkte parkeringsplassen

3.6 Oppsummering og konklusjon i dispensasjonsvurderingen

Bygningsmyndigheten kan ut fra en samlet vurdering ikke se at hensynene bak reguleringsbestemmelsene § 12b), arealformålet «friområde – park/lek», lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for de omsøkte tiltakene.

Kommunen anser videre at fordelene med en dispensasjon vil bli klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er etter dette oppfylt.

Kommunen anser også at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten å kunne gi dispensasjon for de omsøkte tiltakene i medhold av pbl. § 19-2.

4 Bygningsmyndighetens vurdering av søknaden om byggetillatelse

Det omsøkte tiltaket er, med unntak av de to forholdene det må gis dispensasjon for, ellers i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne de omsøkte tiltakene.

5 Øvrige opplysninger

5.1 Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

5.2 Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som kommunen utsteder når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Se vedlagte skjema.

5.3 Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende betalingsregulativ. Igangsettingstillatelse, brukstillatelse, eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt. Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.

Søknader hvor kommunen må tilskrive søker for å be om supplerende dokumentasjon eller rette feil i søknaden, gebyrlegges med et tillegg på 25 % til ordinær sats for det aktuelle tiltaket, oppad begrenset til kr. 50 000,-. Med mangelfulle søknader menes manglende opplysninger/ dokumentasjon som medfører at saken ikke er godt nok opplyst og kommunen må be om ytterligere opplysninger, underrette om feil eller mangler ved søknaden før vedtak kan fattes.

Ved behandling av flere dispensasjonssøknader i forbindelse med samme tiltak benyttes 50% av satsene for hvert forhold utover 1.

For denne saken beregnes gebyret slik:

3-12-2 Riving av bolig	kr. 10 900,-
3-15-2 P-plass til og med 10 biler	kr. 11 000,-
3-16-1 Dispensasjon nr. 1 – arealformål	kr. 18 000,-
3-16-2 Dispensasjon nr. 2 – forbud mot riving (50% rabatt)	kr. 7 500,-
Delsum	kr. 47 400,-
Tillegg for mangelfull søknad (25%)	kr. 11 850,-
Totalt	**kr. 59 250**

Det blir sendt en egen faktura fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang

Part eller annen med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom vedtaket blir påklaget etter denne fristen, kan vi se bort fra klagen. I klagen skal man angi hva som ønskes endret i vedtaket og det skal gis en begrunnelse for dette. Kommunen kan veilede. Klagen må undertegnes i tillegg til at det må oppgis navn og adresse på den som klager. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. Klageinstans er Statsforvalteren. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndigheten vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med visse begrensninger har man rett til å se igjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dersom du ønsker dette, må du ta direkte kontakt med

bygningsmyndigheten. Det vil da bli gitt en nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Vi gjør oppmerksom på at selv om vedtaket påklages kan tiltakshaver/ansvarlig søker velge å gjennomføre tiltaket umiddelbart etter denne tillatelsen. Det er imidlertid anledning til å søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute, eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Bygningsmyndighetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men spørsmålet om oppsettende virkning kan bringes direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

Når et vedtak som følge av en klage blir endret til gunst for en part, kan den andre parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Halden kommune senest 3 uker etter at det nye vedtaket er mottatt.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

Godkjent av:Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Vedlegg

1	Tilstandsrapport - uten vedlegg

Kopi til:

Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Mona Øraas				Geodata
Christian Rustadbakken				Geodata
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE	Oscar Pedersens vei 39	1721	SARPSBORG	
UNJO AS	Gamle Svinesundsvei 117	1789	BERG I ØSTFOLD	
HANS PETTER HANNAAS ASLAKSTRØM	Aremarkveien 3299	1798	AREMARK	
TOMASZ LESZEK INDYKA	NESVEIEN 6	1344	HASLUM	

Sykehusgata 12

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 85 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 524 elever, 23 klasser	5 min 2.4 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 17 klasser	25 min 2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 0.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elvegata Linje 302, 303, 304	4 min 0.4 km
Halden stasjon Linje RE20	10 min 0.9 km

BARNEHAGER

Festningsgata Menighets barnehage ... 29 barn	11 min 0.9 km
Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min 1.3 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Halden	4 min
Kiwi Olav Vs Gate	9 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tista Senter	11 min
Apotek 1 Svanen Halden	9 min
Halden Vinmonopol	11 min

SPORT

Stranda nærmiljøpark - akt.plass	6 min
Porsnes vgs. Idrettshall.	8 min
SKY Fitness Halden	9 min
Timeout Energy Club	9 min

«Et koselig nærområde!»

— Sitat fra en lokalkjent

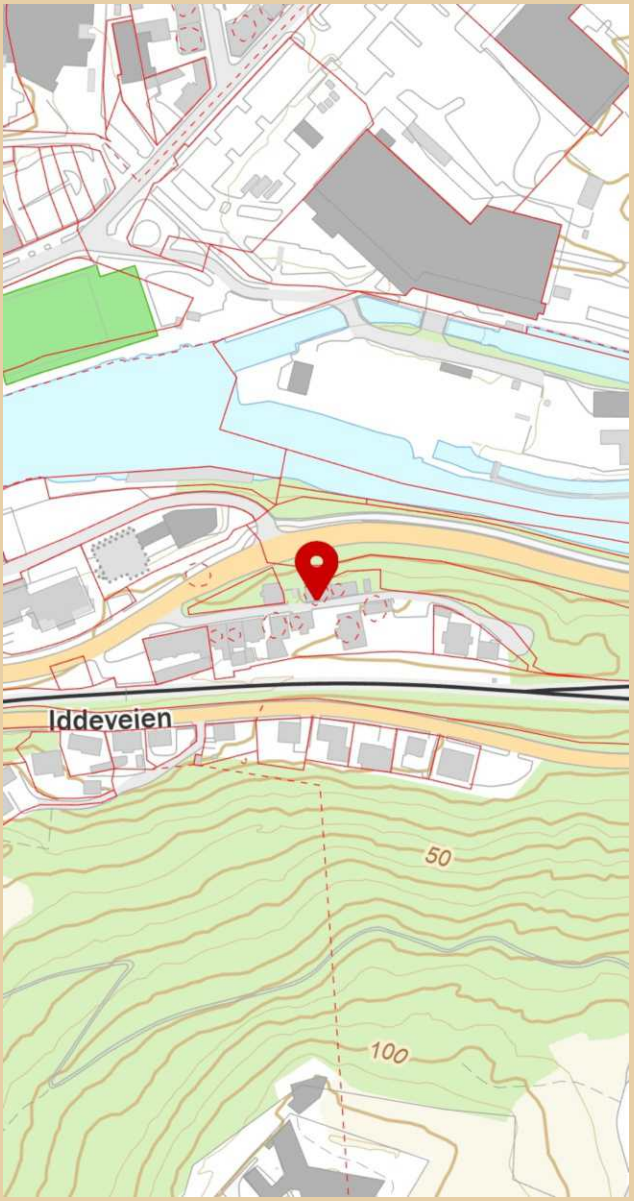
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Trafikk
Lite trafikk 72/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sykehusgata 12, 1767 Halden
Gnr. 160, Bnr. 238, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 478 68 585

E-post: kim.myhre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
