



PRIVATMEGLEREN
HALDEN

ÅSENGVEIEN 25

Vedlegg

Nabolagsprofil

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

E-takst

Energiattest ikke innhentet

Grunnboksutskrift med tinglyste servitutter

Informasjon fra Halden kommune meglerpakke med tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse takstmann

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Åsengveien 25

Nabolaget Vold-Skog - vurdert av 40 lokalkjente





NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




SKOLER

Tistedal skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	7 min  3.1 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 524 elever, 23 klasser	8 min  4.3 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 85 elever, 7 klasser	9 min  4.8 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 17 klasser	7 min  3.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	10 min  5.8 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min  2.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	9 min  5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Vold skog Linje 33	7 min  0.6 km
 Halden stasjon Linje RE20	9 min  5.4 km

BARNEHAGER

Espira Oreid barnehage (0-5 år) 80 barn	16 min  1.4 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min  2.7 km
Solbakken naturbarnehage (1-4 år) 18 barn	6 min  4.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tistedal	22 min 
Kiwi Risum	5 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	10 min 🚗
📍 Apotek 1 Ørnen Halden	9 min 🚗
📍 Halden Vinmonopol	10 min 🚗

SPORT

⚽ Tistedalen stadion	7 min 🚗
⚽ Tistedal stadion	7 min 🚗
🏊 Spent Halden avd. Høvleriet	10 min 🚗
🏊 Nivå Trening	10 min 🚗

«Stille, fredelig, nær skog og mark, god bussforbindelse»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

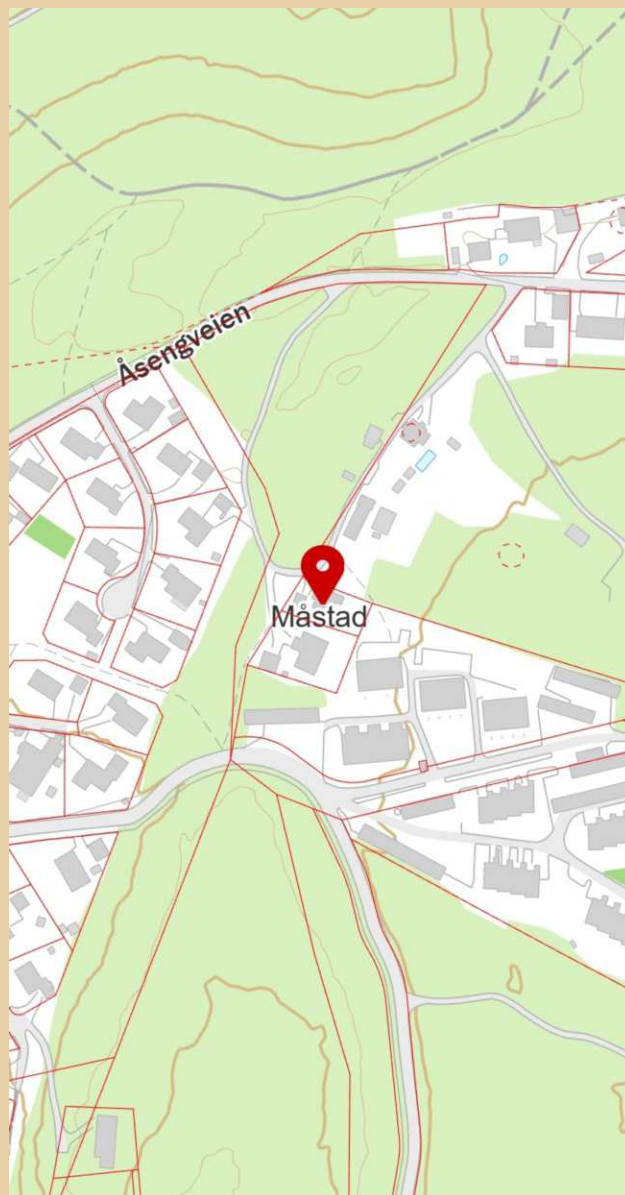
Lite støynivå 94/100

Trafikk

Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PRIVATMEGLEREN HALDEN	Oppdragsnr.	147 260028
Adresse	Hafsred & Partners Eiendomsmegling AS Langbrygga 7, 1767 Halden Tlf. 69 17 92 90 Org.nr. 991 920 307 MVA		
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	Ole Stian Tennesås		
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Ole Stian Tennesås	Etternavn	Tennesås
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

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

Initialer selger:

OST

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

HELD
D
S
P
T
E
R
I

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

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

Boligen selges som dødsbo og arvingen har ingen kjennskap til eiendommen
 Se rapport fra talsmann

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

OST

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	17/4-20	Sted	HALDEN
------	---------	------	--------

Signatur selger 1:

Olav Skar Røssis

Signatur selger 2:

Selveier enebolig
Åsengveien 25
1793 Tistedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Torstein Pedersen

Dato: 08/04/2026

Bjerkholts vei 19

Klavestadhaugen 1743

92859490

post@takst-bmp.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:178, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Ole Tellesås (død)
Seksjonsnr:	0
Festnr:	0
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier 640 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Halden kommune, hvor området er avsatt til boligbebyggelse. Det foreligger også eldre reguleringsplan for området (Måstad, vedtatt 1977).
Offentl. avg. pr. år:	Årsprognose 20 404,78 kr
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1850 Kilde tidligere Finn annonse

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.03.2026
-----------------------	------------

Forutsetninger:

Eier sønn (Ole Stian Tellesås) tok imot undertegnede og delte sin informasjon om boligen. Boligen er dels møblert, men hovedsakelig fraflyttet, og befart i dagslys. Det er tilgang til kryperom i original del via luke i gang, og det er tilgang til kryperom under tilbygget del via luke i åpning i grunnmur. Det er ikke vurdert sikkerhetsforsvarlig å ta seg rundt på taket, men gjort en besiktigelse fra takstige, samt fra bakkenivå og stige i takfot.

Tilleggsbygg slik som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Det er opplyst via tilgjengelig salgsdokumenter på befaringdag at boligen er påbygget i flere omganger, opplyst ca. 1969, 1978 og 2009.

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Halden v/ Bjørn-Andre Hafsrød
-----------------------	--

Tilstede under befaringen: Ole-Stian Tellesås tilstede ved deler av befaringen.

Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
----------------------------	-----------------

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og plenområder på en relativt flat tomt med beplantning av busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er opprinnelig trolig oppført med grunnmur av granitt/naturstein, stablet mot stedlige masser. Boligen er senere tilbygget ved flere anledninger, og disse delene har grunnmurer oppført med lettklinkerblokker fundamentert på lettklinkerfundament. Yttervegger i forskjellige utførelser i trekonstruksjoner. Opprinnelig bygg kan være oppført med eldre trekonstruksjoner, trolig tømmer, basert på boligens alder. Yttervegger i tilbygde deler vurderes å være oppført med isolert bindingsverk. Fasader er kledd med stående trekledning. Ved undersøkelse i nedre del av kledningen synes lufting etablert ved bruk av sløyfer. Vinduer med noe forskjellige aldre. Hovedsakelig datert 1987 i 1. etasje. Noen vinduer fremstår som nyere, men vurderes også å ha relativt høy alder. Toppsvingte vinduer i malte trekarmer med 2-lags isolerglass. Balkongdør er opplyst å være fra 2018 med 2-lags isolerglass.

Ytterdør fremstår som nyere og vurderes å være fra omtrent samme periode som balkongdøren, uten at dette er verifisert. Sporfrest dørblad med glassfelt. Boligen har saltak oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med korrugerte stålplater (Decra-plater). Vurdert som undertak med bordet taktro. Oppbyggingen av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da platene er skrudd og ikke kan løftes uten inngrep. Det er krypeloft over deler av boligen. Tilbygde deler fremstår med lukket konstruksjon, og tidspunkt for når disse er oppført er ukjent. Loftskonstruksjonen fremstår som en eldre konstruksjon med sagmugg i etasjeskillet. Ventileringen av loftet fremstår som begrenset med ventilering via én gavl. Innvendig vann og avløpsrør fremstår med rørføring av forskjellige aldre. Det observeres eldre kobberrør, dels med plastkappe. Avløpsrør fremstår hovedsakelig i plast, og slukløsninger vurderes også å være utført i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som en eldre bygning med varierende standard og vedlikeholds nivå, og det er registrert flere bygningsdeler med behov for oppfølging og tiltak, i hovedsak knyttet til alder, slitasje og eldre konstruksjonsløsninger.

Det er påvist vesentlige avvik på enkelte bygningsdeler, herunder spesielt våtrom, hvor det må påregnes oppgradering. Det må også påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger av øvrige bygningsdeler over tid. På grunn av bygningens alder og utførelse må det tas høyde for at skjulte forhold kan forekomme.

Rapporten beskriver bygningsdelenes tilstand nærmere, og det forutsettes at denne leses i sin helhet.

ANNET:**OPPVARMING**

- Oppvarming i boligen med ved, elektriske ovner og luft til luft varmepumpe.

BRANNTTEKNISK

- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet.

- Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse, og bytte batterier etter produsentens anvisninger.

- Det anbefales å lokalisere, kontrollere og gjøre seg kjent med brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:

Arvinger har svart ut spørreskjema, Eiendomsverdi, Propcloud. Kommunale opplysninger mottatt via meglerpakke. Fremvist tidligere tilstandsrapport på befaring.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. etasje:**

GULV - Flis kjøkken, beleggt bad, laminat øvrige rom.

VEGGER - Baderomsplater bad, trefiberplater og panel i øvrige rom.

HIMLING - Takess i bad og stue, trefiberpanel og panel i øvrige rom.

Underetasje:

GULV - Tregulv gang og laminat øvrige rom.

VEGG - Trefiberplater og panel mot vegger.

HIMLING/SKRÅTAK - Takess og panel.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig. Det er flere områder der montert trefiberpanel faller ned, og det må påregnes å gjøre tiltak mot dette.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ETASJESKILLE**

Det er etasjeskille i trekonstruksjoner mellom 1. etasje og 2. etasje. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging. Det kontrolleres planavvik med krysslaser og visuell besiktigelse.

- Det kontrolleres planavvik opptil 20 mm på strekker av 2 m og opptil 35 mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.
- Det kontrolleres planavvik opptil 30 mm på strekker av 2 m og opptil 45 mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje.

Totalt sett er det områder med større målbare skjevheter, men det må ses sammenhengende med alder og byggemåte. Det kan forventes opprettinger ved modernisering/oppgraderinger.

TRAPPER/RØMNING

Innvendig tretrapp er en eldre trapp som ikke tilfredsstillende dagens krav til trappeløp, inntrinn, rekkverksåpninger og håndløpere. Det er tilfredsstillende rømningsveier fra boligen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**EIER OPPLYSER**

Selger har begrenset informasjon om boligen da den selges som dødsbo, og det er ikke gitt opplysninger om vesentlige endringer på boligen av nåværende eier.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19: Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	79			41
2. etasje	36			
SUM BYGNING	115			41
SUM BRA	115			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje/bod		25		
Uyhus/bod		29		
SUM BYGNING		54		
SUM BRA	54			

BRA-i:

1. etasje: Entre/gang, stue, spisestue, bad, soverom og kjøkken.
 2. etasje: Gang, 2 soverom.
-

BRA-e:

Garasje og bod.
Uthus med boder.

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER**

- Takhøyder er kontrollert mellom 2,19m og 2,20m. Skråtak mot soverom der laveste høyde er kontrollert til 1,14m i 1. etasje.
 - Takhøyder er kontrollert mellom 20,3 og 2,11m mot flate himlinger, men laveste høyde mot skråtak kontrollert til 0,99m
- Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL

- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.
-

GARASJE / UTHUS:**GARASJE**

Eldre garasje oppført i trekonstruksjoner. Fasader med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med profilerte takplater. Garasjen har vippeport mot gårds plass og tilstøtende bodrom med tilgang fra separat dør. Innvendig fremstår garasjen enkelt utført med gulv av trebaserte plater og vegger/himling delvis kledd med plater og plast. Tilstøtende bodrom er enkelt utført og benyttes til lagring.

UTHUS/BODER

Uthus oppført i enkle trekonstruksjoner med fasader kledd med stående trekledning. Bygget er fundamentert på punktfundamenter/stein mot terreng. Tak i trekonstruksjoner tekket med profilerte takplater. Bygget er inndelt i flere mindre bodrom med adkomst via separate dører fra utsiden. Innvendig fremstår bodene enkelt utført med gulv av treplank og vegger i trekonstruksjoner uten isolering. Bodene benyttes til lagring.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert. Kun enkelt beskrevet. Eventuell tilstandsvurdering av slike bygg gjøres på tilleggsoppdrag.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

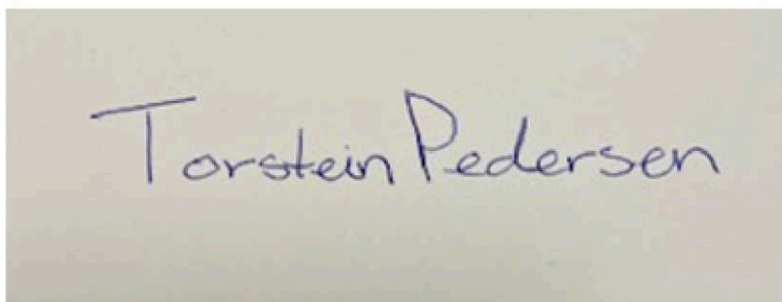
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

08/04/2026



Torstein Pedersen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Boligen er opprinnelig trolig oppført med grunnmur av granitt/naturstein, stablet mot stedlige masser. Lite av grunnmuren er tilgjengelig for kontroll utvendig i front, men det observeres granittblokker på gavlside mot sør samt i kryperom innvendig i boligen.

Boligen er senere tilbygget ved flere anledninger, og disse delene har grunnmurer oppført med lettklinkerblokker fundamentert på lettklinkerfundament.

Det er i tidligere takstrappport opplyst at deler av grunnmuren også kan være oppført med støpt mur/betong, uten at dette fremstår tydelig eller var tilgjengelig for kontroll ved befarings.

Opprinnelig del av bygningen vurderes normalt ikke å være oppført med tradisjonell drenering. Det registreres grunnmursplast enkelte steder mot fremside, gavl mot nord og ved tilbygget del mot hage. Omfang og oppbygging av eventuell drenering i grunnen er ukjent.

Byggegrunn, fundamenter og drenering ligger i hovedsak skjult under terreng og gir begrensede kontrollmuligheter.

Merknader:

- Det registreres skjevheter i etasjeskiller som vurderes å være aldersrelaterte, dette indikerer bevegelser over tid og forholdet bør følges opp ved videre bruk.
- Det registreres enkelte sprekker i murverk samt partier med manglende ferdigstilling av utvendig puss på lettklinkermur, dette kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen og overflater bør ferdigstilles og vedlikeholdes.
- Det registreres grunnmursplast enkelte steder, og der platen er montert er den stedvis ikke tilstrekkelig festet eller klemt mot grunnmuren, dette kan føre til at vann ledes bak platen og korrekt innfesting og avslutning anbefales for å sikre funksjonen.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er tilgang til flere kryperom via åpen luke i området under soverom og kjøkken, samt via luke innvendig i boligens gang ned til et mindre rom med varmtvannsbereder. Det er ikke alle deler som potensielt har kryperom som er tilgjengelige for inspeksjon, og at boligen er tilbygget flere ganger gjør oppbyggingen noe uoversiktlig.

Under soverom og kjøkken er det sand på grunnen. Høyden opp til etasjeskillet er begrenset, og undersiden av etasjeskillet fremstår hovedsakelig med sutaksplater. Det er etablert ventiler i grunnmuren.

Kryperommet med adkomst fra gangen har betongheller eller lignende på grunnen. Etasjeskillet består av stubbloft med trebord, samt enkelte områder med sutaksplater. Det er videre en åpning inn mot områder som er tilbygget, hvor det også er etablert ventilering. Dette rommet vurderes å være fra den opprinnelige delen av bygningen.

Merknader:

- Luken til rommet under soverom er åpen i mur uten dør eller annen lukking, noe som kan gi adgang for skadedyr og det anbefales å etablere tett luke eller dør i åpningen.
- Det er ikke etablert synlig fuktsperre på grunnen i kryperommet under soverom og kjøkken, noe som kan gi økt fordampning fra grunnen og bidra til forhøyet luftfuktighet i konstruksjonen og etablering av fuktsperre anbefales.
- Deler av konstruksjonen og potensielle kryperom er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og terreng rundt boligen kan enkelte steder ha fall mot grunnmur, noe som gir usikkerhet om fuktforholdene og tilsier at forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll.
- Kryperom anses generelt som en risikokonstruksjon for fukt- og råteutvikling, og slike rom bør overvåkes over tid med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle endringer i fuktforhold eller skader.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt boligen består hovedsakelig av belegningsstein og plenområder langs grunnmur. Terrengforholdene vurderes å være tilpasset tomtens utforming, men enkelte områder fremstår med begrenset fall bort fra grunnmur.

Takvann føres via nedløpsrør til rør i grunnen på tilgjengelige steder. Det er ikke kjent hvor vannet ledes videre.

Merknader:

- Terrenget har enkelte områder med mindre fall enn anbefalt bort fra grunnmur, noe som kan føre til økt vannbelastning mot konstruksjonen og terrengjustering for bedre fall fra bygningen anbefales.
- Takvann føres til rør i grunnen på tilgjengelige steder, men videre bortledning er ukjent, noe som gir usikkerhet om vannet ledes tilstrekkelig bort fra bygningen og forholdet bør følges opp for å sikre kontrollert avledning.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger i forskjellige utførelser i trekonstruksjoner. Opprinnelig bygg kan være oppført med eldre trekonstruksjoner, trolig tømmer, basert på boligens alder. Yttervegger i tilbygde deler vurderes å være oppført med isolert bindingsverk. Fasader er kledd med stående trekledning. Ved undersøkelse i nedre del av kledningen synes lufting etablert ved bruk av sløyfer.

Oppbygging av veggkonstruksjonen og eventuell isolasjonsmengde er ikke kjent og kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Merknader:

- Det er ikke påvist musebånd eller tilstrekkelig tetting i nedre kant av kledningen, noe som kan gi adgang for smådyr til konstruksjonen og montering av musebånd anbefales som forebyggende tiltak.
- Kledningen ligger enkelte steder nært terreng, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fukt- og råteskader, og bedre klaring mellom terreng og kledning anbefales.
- Vannbrettsbeslag er enkelte steder utført uten sideoppbrett, og i noen områder mangler beslag. Dette gir økt værbelastning på underliggende konstruksjon og kan føre til hyppigere vedlikeholdsbehov, og forbedring av beslagløsninger anbefales.
- Boligen har yttervegger med forskjellige konstruksjonsoppbygninger som følge av høy alder og senere tilbygg, noe som kan gi ulik teknisk standard og økt vedlikeholdsbehov over tid og forholdet bør tas hensyn til ved fremtidige oppgraderinger.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med noe forskjellige aldre. Hovedsakelig datert 1987 i 1. etasje. Noen vinduer fremstår som nyere, men vurderes også å ha relativt høy alder. Toppsvingte vinduer i malte trekarmer med 2-lags isolerglass.

Balkongdør er opplyst å være fra 2018 med 2-lags isolerglass.

Ytterdør fremstår som nyere og vurderes å være fra omtrent samme periode som balkongdøren, uten at dette er verifisert. Sporfrest dørblad med glassfelt.

Merknader:

- Vinduer med isolerglass har høy alder (over 30 år), noe som gir økt risiko for punktering av glassene som følge av normal levetid og utskifting må påregnes over tid.
- Det registreres slitasje på karmer til vinduer og dører, noe som gir behov for vedlikehold og ny overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre nedbrytning.
- Det registreres slitasje på terskler ved dører, noe som kan gi redusert overflatebeskyttelse og vedlikehold eller utskifting av slitte deler bør påregnes.
- Vinduer og dører fremstår med grei funksjon ved befarings, men redusert brukskvalitet og justeringsbehov må forventes i forhold til alder.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Boligen har saltak oppført i trekonstruksjoner. Det er tilgang til deler av den eldre trekonstruksjonen i den opprinnelige delen via krypeloft med luke i himling, mens øvrige deler av takkonstruksjonen er lukket.

Ventileringen av konstruksjonen fremstår som begrenset. Det er ventilering via åpning i gavl samt mulig lufting over tak, under tekking. Takkonstruksjonene i tilbygde deler fremstår som lukkede.

Konstruksjonen er besiktiget fra luke til krypeloft, fra bakkenivå samt fra taket via takstige. Kontrollmulighetene er begrenset til tilgjengelige områder.

Merknader:

- Takkonstruksjonen fremstår som en eldre original trekonstruksjon, noe som innebærer høy alder på materialer og kan gi økt vedlikeholdsbehov over tid og konstruksjonen bør følges opp ved fremtidig vedlikehold av taket.
- Oppbyggingen av deler av takkonstruksjonen er ukjent og fremstår som lukket i tilbygde deler, noe som gir begrensede kontrollmuligheter og eventuell tilstand kan først verifiseres ved åpning av konstruksjonen.
- Ventileringen av takkonstruksjonen fremstår som begrenset, noe som kan gi økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid og ventileringen bør vurderes ved fremtidige arbeider på taket.
- Det registreres enkelte fuktskjolder i konstruksjonen ved pipe. Forholdet vurderes å være av eldre dato og området fremstod tørt ved befarings, men indikerer tidligere fuktpåvirkning og bør følges opp ved senere kontroller.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taket er tekket med korrugerte stålplater (Decra-plater). Vurdert som undertak med bordet taktro. Oppbyggingen av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da platene er skrudd og ikke kan løftes uten inngrep.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Taket fremstår med relativt ru overflate og vurderes å ha en helning på om lag 30 grader.

Det er montert takstige, men denne er ikke ført helt ned til takfot.

Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Ved inngangsparti er det montert plastrenner uten nedløpsrør.

Merknader:

- Alder på taktekkning er ukjent, men vurderes å være i et intervall hvor aldersrelaterte svekkelser kan oppstå, noe som gir økt risiko for fremtidig svikt og tilsier behov for jevnlig kontroll og oppfølging over tid.
- Takflaten er påvirket av vær og lokale forhold med grønske- og mosedannelse, noe som kan bidra til økt fuktbelastning og akselerert slitasje på tekkingen og rengjøring bør utføres som vedlikeholdstiltak.
- Beslagsløsninger fremstår enkelte steder med slitasje og avvik, særlig ved pipe og ved toppbord på vindskier, noe som kan gi økt risiko for vanninntrenging og utbedring av beslag anbefales.
- Ved inngangsparti mangler nedløpsrør fra takrenne og takvann ledes direkte til terreng, noe som kan gi økt vannbelastning mot grunnmur og etablering av nedløpsrør anbefales.
- Det er ikke montert snøfangere på taket, noe som kan gi risiko for ras av snø og is fra takflater og etablering av snøfangere bør vurderes av hensyn til sikker ferdsel rundt bygningen.
- Takstige er montert på taket, men den er ikke ført helt ned til takfot, noe som kan gi redusert sikkerhet ved adkomst til taket og forlengelse eller tilpasning av takstigen anbefales.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er krypeloft over deler av boligen. Tilbygde deler fremstår med lukket konstruksjon, og tidspunkt for når disse er oppført er ukjent. Loftskonstruksjonen fremstår som en eldre konstruksjon med sagmugg i etasjeskillet. Ventileringen av loftet fremstår som begrenset med ventilering via én gavl.

Loftet er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder via stige gjennom luke i himlingen.

Merknader:

- Loftskonstruksjonen fremstår som en eldre konstruksjon med sagmugg i etasjeskillet og uten isolasjon, noe som gir økt risiko for varmetap og fukttransport opp mot kaldt loft og forholdet bør tas hensyn til ved fremtidig oppgradering av boligen.
- Deler av loftskonstruksjonen fremstår som lukket i tilbygde deler, noe som gir begrensede kontrollmuligheter og eventuell tilstand kan først verifiseres ved åpning av konstruksjonen.
- Ventileringen av loftet fremstår som begrenset med ventilering kun via én gavl, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.
- Det er registrert musefeller på loftet, noe som kan indikere tidligere eller mulig aktivitet av skadedyr og åpninger i konstruksjonen bør kontrolleres og tettes ved behov.
- Det registreres fuktskjolder og tegn til tidligere fuktpåvirkning i deler av loftskonstruksjonen. Tilgjengelige områder ble kontrollert og fremstod tørre ved befaring, men forholdet indikerer tidligere fuktbelastning og konstruksjonen bør overvåkes over tid med jevnlig tilsyn.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er tilgang til to terrassekonstruksjoner fra balkongdør i stue samt fra terreng. Konstruksjonene er oppført som bjelkelagskonstruksjoner fundamentert mot betongfundamenter i grunnen. Terrassene er utført med bjelkelag på bærende bjelker og terrassebord med spalter mellom bordene for avrenning.

Den ene terrassen fremstår som lukket med begrenset innsyn under konstruksjonen, mens terrassen mot gavl kan inspiseres fra fremsiden. Terrassen ved inngangsparti ligger mot terreng, mens terrassen ved gavl ligger noe over terreng.

Deler av rekkverket er utført med stående tett kledning og glassfelt forankret mot yttervegg via beslag. Rekkverkskonstruksjon i tre med stående kledning.

Konstruksjonen fremstår stabil og vurderes som forsvarlig festet ved befaring.

Merknader:

- Det registreres værslitasje på terrassekonstruksjonen, noe som gir redusert overflatebeskyttelse mot fukt og vedlikehold med ny overflatebehandling bør påregnes.
- Takvann fra inngangsparti ledes mot terrassekonstruksjonen, noe som kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid og bedre bortledning av vann anbefales.
- Det mangler toppbord på deler av rekkverket, noe som kan gi økt fuktpåvirkning i endevend og redusert levetid på konstruksjonen og etablering av toppbord anbefales.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er tilgang til ett bad i 1. etasje. Badet har eldre baderomsplater på vegger og Takess i himling. Dusjing skjer i lukket dusjkabinett med avløp til sluk.

Det er naturlig ventilering via ventil i himling og spalte i vindu. Det er også synlig mekanisk avtrekk på yttervegg, men dette er tildekket med plate og funksjonen er ikke kontrollert.

Badet vurderes å være fra rundt 1970-tallet og har overgått forventet levetid.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Baderomsinnredning med servant og underskap. Ettgreps blandebatteri og ett høyskap. Innredningen fremstår nyere og funksjonell.
- Dusjkabinett. Alder ikke kjent, vurderes som funksjonelt ved befaring.
- Gulvstående toalett. Fremstår funksjonelt ved befaring.

Merknader:

- Veggoverflater består av eldre baderomsplater fra antatt 1970-tallet med stedvise buinger og tegn til fuktpåvirkning, noe som indikerer svekkede materialeegenskaper og rehabilitering av våtrommet må påregnes.
- Det registreres åpninger og avvik i plateskjøter og underkant av plater, noe som kan gi fuktinntrengning bak overflatene og utbedring anbefales.
- Det registreres sprekker i overganger mellom lister i himlingen, noe som kan gi åpninger for fuktpåvirkning og forholdet bør utbedres.
- Det registreres flere hull i veggoverflater etter tidligere innfestinger, noe som svekker overflatene og lokal utbedring bør vurderes.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet, noe som kan gi redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning og ventilasjonsforholdene bør forbedres.
- Dør i våtsone fremstår med normal slitasje og materialer som ikke er spesielt egnet for fuktbelastning, noe som gir økt risiko for fuktskader og inngår i samlet vurdering av behov for rehabilitering av våtrommet.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

belegg fra 70 tallet, malt på gulv, men ikke under kabinett. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser. Oppkant av belegg mot dør som lekkasjesikring, til normal byggeskikk på 70 tallet.

Merknader:

- Det registreres svakt fall på gulvet med områder med motfall, noe som kan føre til at vann blir liggende eller ledes bort fra sluk og forholdet bør utbedres ved rehabilitering av våtrommet. Mindre områder har motfall.
- Det registreres slitasje i sveiste skjøter i gulvbelegget med sprekker i disse, noe som gir redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon og utbedring må påregnes.
- Gjennomføringer i gulvet fremstår med tegn til oppbrett, men forholdet er vanskelig å kontrollere fullt ut under dusjkabinettet, noe som gir usikkerhet om tetthet og bør vurderes nærmere ved oppgradering av våtrommet.
- Gulvbelegget er fra antatt 1970-tallet og har overgått forventet levetid, noe som gir økt risiko for svikt i tetthet og tilsier behov for rehabilitering av våtrommet.
- Det registreres knirk i gulvkonstruksjonen, noe som indikerer bevegelser i underlaget og kan bidra til økt belastning på gulvbelegget og svekkelse av skjøter over tid, og forholdet bør følges opp i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent / 70-tallet

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet er belagt med vinylbelegg med sveiste skjøter. Veggene er kledd med baderomsplater. For våtrom fra denne perioden vil normalt gulvbelegg og baderomsplater fungere som rommets tettesjikt. Badet vurderes å være fra rundt 1970-tallet og overflater samt tettesjikt vurderes å være fra samme periode.

Sluket er av eldre type med slukkappe, som er en tidstypisk løsning. Belegget synes ført ned mot sluket og klemt i løsningen, men dette er vanskelig å kontrollere fullt ut på grunn av begrenset tilgjengelighet under dusjkabinettet.

FUKTSØK Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

Merknader:

- Tettesjiktet på badet består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger fra antatt 1970-tallet, noe som innebærer at forventet levetid er oppbrukt og det er økt risiko for svikt i tetthet.
- Oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep, noe som gir usikkerhet om løsningens tetthet og tilsier økt aktsomhet ved bruk av rommet.
- Det er registrert avvik ved overflater på både gulv og vegger som beskrevet i foregående punkter, og sammenholdt med alder og begrensede kontrollmuligheter kan tettesjiktet ikke vurderes som tett, noe som gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen og rehabilitering av våtrommet må utføres for å kunne ha normal bruk av våtrommet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent / eldre

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

I kjøkkenområdet er det fliser på gulv. Vegger har kjøkkenplater mellom deler av benkeinnredningen, øvrige vegger med trefiberplater.

Kjøkkeninnredning med sporfreste fronter, over- og underskap samt ett høyskap. Laminat benkeplate. Kjøkkenet fremstår med normal funksjon ved befaring. Alder på innredningen er ukjent, men den fremstår ikke som spesielt gammel.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Halvannen kum i stål med ettgreps blandebatteri.
- Oppvaskmaskin. Ikke registrert lekkasjesikring.
- Stekeovn med koketopp.

VENTILATOR

- Mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Testet med papirark og vurdert til å ha tilfredsstillende trekk ved befaring.

Merknader:

- Det registreres slitasje på overflater samt enkelte glipper og sår i kantlist til benkeplate, noe som kan gi økt risiko for fuktopptak i materialene og vedlikehold eller utskifting av skadede deler bør vurderes.
- Det registreres generell overflateslitasje på kjøkkeninnredningen, noe som er normalt til alder og bruk, men som gir noe redusert overflatekvalitet.
- Det er ikke registrert lekkasjesikring under oppvaskmaskin eller komfyrvakt, noe som gir økt risiko for skade ved eventuell lekkasje eller feilbruk og det anbefales å etablere slik sikring.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Innvendig vann og avløpsrør fremstår med rørføringer av forskjellige aldre. Det observeres eldre kobberrør, dels med plastkappe. Avløpsrør fremstår hovedsakelig i plast, og slukløsninger vurderes også å være utført i plast.

Avløpslufing vurderes trolig ført over tak, basert på observert pipehatt på taket, men selve gjennomføringen ble ikke observert ved befaring. Staking av avløpssystemet kan utføres via avløpspunkter i boligen.

Hovedstoppekran er lokalisert i kryperom innvendig i boligen. Ved test av vannføring fremstod vanntrykk og avrenning som normalt ved befaring.

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

Merknader:

- Det registreres eldre kobberør, hvor deler av rørføringen ligger i lukkede konstruksjoner, noe som gir økt risiko for skjulte lekkasjer og anlegget bør vurderes kontrollert av godkjent rørlegger.
- Det registreres enkelte avløpsrør av enklere type, noe som kan indikere senere utskiftninger eller reparasjoner uten dokumentasjon og forholdet bør vurderes nærmere ved gjennomgang av anlegget.
- Deler av vannrørene i kryperom fremstår uten isolasjon, noe som kan gi økt risiko for kondens og varmetap og isolering av rørene anbefales.
- Det registreres noe lukt i kryperommet. Årsaken er ikke avklart ved befaring og kan skyldes forhold i avløpssystemet eller lukt fra dyr i konstruksjonen, og forholdet bør undersøkes nærmere av rørlegger for å avklare eventuell sammenheng med avløpsanlegget.
- VVS-anlegget fremstår samlet sett som eldre, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte lekkasjer og kontroll av anlegget av kvalifisert rørlegger anbefales.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereder av typen Høiax, ca. 150 liter, plassert i kryperom med innvendig adkomst. Berederen er gulvstående og tilkoblet via synlige rørføringer i rommet.

Merknader:

- Varmtvannsberederen vurderes å være mer enn 25 år gammel, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte lekkasjer og utskifting må påregnes.
- Berederen er ikke lekkasjesikret, men er plassert i kryperom hvor skadepotensialet ved eventuell lekkasje vurderes som begrenset.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Det er montert en luft-til-luft varmpumpe i boligen, datert 2009. Anlegget fremstår uten synlige skader eller svekkelser ved visuell kontroll.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet utover visuell observasjon, da vurdering av drift og ytelse krever spesialisert fagkompetanse. Det anbefales generelt å følge produsentens anbefalte serviceintervaller.

Forventet levetid for luft-til-luft varmpumper anslås normalt til ca. 12–15 år.

Merknader:

- Luft-til-luft varmpumpen er datert 2009 og har dermed nådd eller overskredet normal forventet levetid på ca. 12–15 år, noe som gir økt risiko for redusert effekt eller driftsstans og utskifting må påregnes over tid.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegg på soverom og i stue. Det er også enkelte spalter i vinduer som bidrar til lufttilførsel. På kjøkken er det mekanisk avtrekk via ventilator.

Merknader:

- Det er ikke etablert ventiler i alle oppholdsrom, noe som kan gi redusert luftutveksling og økt risiko for dårlig inneklime og etablering av ventiler anbefales.
- Det er ikke etablert tilluft til alle oppholdsrom, noe som kan gi redusert luftutveksling og økt risiko for dårlig inneklime og etablering av ventiler eller annen tilluft anbefales.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i gang ved trapp i 2. etasje. Automatiske sikringer med kursfortegnelse i skap. Det er hovedsakelig åpent anlegg i boligen. Det er en del bruk av skjøteledninger, men ikke påvist varmgang eller termiske skader.

SAMSVARSERKLÆRING/ER

Ikke fremvist samsvarserklæringer

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):

Siste tilsyn på anlegg: 2.12.2010

7359992907599973

Ole-Stian Tellesås

Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

- Det er ingen personer tilgjengelig som kan gi opplysninger om bruk eller eventuelle arbeider på det elektriske anlegget de siste fem årene, noe som gir usikkerhet om endringer eller belastning på anlegget.
- Det registreres en del bruk av skjøteledninger i boligen, noe som kan indikere begrenset kapasitet eller manglende faste uttak og bruk av faste installasjoner anbefales der det er mulig.
- Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller dokumentasjon på utførte arbeider på det elektriske anlegget, noe som gir usikkerhet om arbeid er utført av registrert elektroinstallatør og elektrofaglig kontroll anbefales.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST

- Det foreligger opplysninger fra kommunen om at det ikke finnes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen i kommunens arkiver.
- Det opplyses at det normalt ikke gis ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998, og slike saker anses som avsluttet hos bygningsmyndighetene.
- Det fremgår av matrikelopplysninger at det er registrert en bygningsendring (tilbygg) med ferdigattest datert 15.09.2010. Selve ferdigattesten er ikke fremlagt eller kontrollert.

ROM/ENDRINGER

- Planløsningen i 1. etasje fremstår i hovedsak som samsvarende med fremlagte og antatt godkjente tegninger, herunder tilbygg som er registrert med ferdigattest.
- For 2. etasje foreligger det tegninger i kommunalt arkiv (med stempel datert 2008), men det er usikkerhet knyttet til om dagens rominndeling og bruk fullt ut samsvarer med disse.
- Deler av 2. etasje fremstår med rom som i dag benyttes som oppholdsrom/soverom, men som etter tilgjengelige opplysninger og planløsning kan være å anse som tilleggsdel (bod/gang).
- Rom benevnt som soverom 1 fremstår etter planløsning og adkomst mer som gjennomgangsrom/gang, og ett rom er ikke nærmere definert. Dette medfører usikkerhet rundt rommenes godkjente bruk.
- Det kan derfor ikke verifiseres at alle rom i 2. etasje er byggemeldt og godkjent som varig oppholdsrom etter dagens bruk.
- Det fremgår av kommunale kart- og eiendomsopplysninger at deler av bebyggelsen (uthus) er plassert utenfor eiendommens registrerte tomtegrenser.
- Forholdet er ikke nærmere undersøkt eller rettslig avklart, og det er usikkerhet knyttet til eiendomsgrense, plassering og eventuell bruksrett til arealet.
- Det anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen eller ved gjennomgang av oppmålingsforretning og grunnboksopplysninger.

TRAPPER/RØMNING

- Innvendig tretrapp i boligen er en eldre trapp som ikke tilfredsstillende dagens krav til trappeløp, inntrinn, rekkverksåpninger og håndløpere.
- Rømningsforhold er ikke nærmere dokumentert vurdert opp mot gjeldende krav.

TAKHØYDER

- Det er registrert takhøyder under 2,0 m i deler av boligen. Dette er ikke i samsvar med dagens krav til romhøyde.
- I den opprinnelige delen av boligen fra ca. 1890 vurderes lav takhøyde å være i tråd med byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet.
- Det er imidlertid også målt tilsvarende takhøyder i deler som fremstår som senere tilbygget, herunder spisestue i 1. etasje, hvor forholdet ikke kan begrunnes med opprinnelig byggeår og dermed vurderes som avvik fra gjeldende krav.

EGENERKLÆRING

- Det er etterspurt, men ikke levert og gjennomgått egenerklæring. Boligen selges som dødsbo, og det må påregnes begrenset informasjon i en slik erklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det registreres skjevheter i etasjeskiller som vurderes å være aldersrelaterte, dette indikerer bevegelser over tid og forholdet bør følges opp ved videre bruk. - Det registreres enkelte sprekker i murverk samt partier med manglende ferdigstilling av utvendig puss på lettklinkermur, dette kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen og overflater bør ferdigstilles og vedlikeholdes. - Det registreres grunnmursplast enkelte steder, og der platen er montert er den stedvis ikke tilstrekkelig festet eller klemt mot grunnmuren, dette kan føre til at vann ledes bak platen og korrekt innfesting og avslutning anbefales for å sikre funksjonen. <p>TG 2 gis på grunn av registrerte skjevheter i etasjeskiller, sprekker i murverk, manglende ferdigstilling av puss på lettklinkermur og mangelfull montering av grunnmursplast, som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og vedlikeholdsbehov over tid.</p>
1.2	<p>Krypekjeller</p> <p>Boligen er originalt trolig oppført med granitt/naturstein stablet mot stedlige masser. Det er lite av grunnmur som er tilgjengelig i front, men ses granittblokker på gavl side mot sør og i kryperommet innvendig i boligen. Boligen skal ved tilbygget ved flere omganger og det grunnmurer med lettklinkerblokker fundamenteret mot leettklinker fundament.</p> <p>Byggegrunn, drenering og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken som begrenser kontroll av dette. Det registres sand i grunn under tilbygget del under kjøkken og soverom.</p> <p>TG 2 gis på grunn av manglende fuktsperre mot grunnen, åpen luke til kryperom samt begrenset tilgjengelighet til deler av konstruksjonen. Kryperom er generelt en risikokonstruksjon for fukt- og råteutvikling, og forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging med jevnlig tilsyn.</p>
1.3	<p>Terrengforhold</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreng har enkelte områder med mindre fall enn anbefalt bort fra grunnmur, noe som kan føre til økt vannbelastning mot konstruksjonen og terrengjustering for bedre fall fra bygningen anbefales. - Takvann føres til rør i grunnen på tilgjengelige steder, men videre bortledning er ukjent, noe som gir usikkerhet om vannet ledes tilstrekkelig bort fra bygningen og forholdet bør følges opp for å sikre kontrollert avledning. <p>TG 2 gis på grunn av enkelte områder med utilstrekkelig fall fra grunnmur samt usikkerhet rundt bortledning av takvann, noe som kan gi økt vannbelastning mot grunnmuren over tid.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke påvist musebånd eller tilstrekkelig tetting i nedre kant av kledningen, noe som kan gi adgang for smådyr til konstruksjonen og montering av musebånd anbefales som forebyggende tiltak. - Kledningen ligger enkelte steder nært terreng, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fukt- og råteskader, og bedre klaring mellom terreng og kledning anbefales. - Vannbrettsbeslag er enkelte steder utført uten sideoppbrett, og i noen områder mangler beslag. Dette gir økt værbelastning på underliggende konstruksjon og kan føre til hyppigere vedlikeholdsbehov, og forbedring av beslagløsninger anbefales. - Boligen har yttervegger med forskjellige konstruksjonsoppbygninger som følge av høy alder og senere tilbygg, noe som kan gi ulik teknisk standard og økt vedlikeholdsbehov over tid og forholdet bør tas hensyn til ved fremtidige oppgraderinger. <p>TG 2 gis på grunn av manglende musebånd i nedre kant av kledning, kledning som enkelte steder ligger nært terreng samt vannbrettsbeslag uten sideoppbrett. Forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning og tilgang for smådyr, og medfører behov for vedlikehold og forbedring av detaljløsninger over tid.</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Vinduer med isolerglass har høy alder (over 30 år), noe som gir økt risiko for punktering av glassene som følge av normal levetid og utskifting må påregnes over tid. - Det registreres slitasje på karmen til vinduer og dører, noe som gir behov for vedlikehold og ny overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre nedbrytning. - Det registreres slitasje på terskler ved dører, noe som kan gi redusert overflatebeskyttelse og vedlikehold eller utskifting av slitte deler bør påregnes. - Vinduer og dører fremstår med grei funksjon ved befaring, men redusert brukskvalitet og justeringsbehov må forventes i forhold til alder. <p>TG 2 gis på grunn av høy alder på isolerglass, registrert slitasje på karmen og terskler samt behov for justering av enkelte enheter, som samlet gir økt vedlikeholdsbehov og risiko for redusert funksjon over tid.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<ul style="list-style-type: none"> - Takkonstruksjonen fremstår som en eldre original trekonstruksjon, noe som innebærer høy alder på materialer og kan gi økt vedlikeholdsbehov over tid og konstruksjonen bør følges opp ved fremtidig vedlikehold av taket. - Oppbyggingen av deler av takkonstruksjonen er ukjent og fremstår som lukket i tilbygde deler, noe som gir begrensede kontrollmuligheter og eventuell tilstand kan først verifiseres ved åpning av konstruksjonen. - Ventileringen av takkonstruksjonen fremstår som begrenset, noe som kan gi økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid og ventileringen bør vurderes ved fremtidige arbeider på taket. - Det registreres enkelte fuktskjolder i konstruksjonen ved pipe. Forholdet vurderes å være av eldre dato og området fremstod tørt ved befaring, men indikerer tidligere fuktpåvirkning og bør følges opp ved senere kontroller. <p>TG 2 gis på grunn av høy alder på takkonstruksjonen, begrenset ventilering og eldre fuktskjolder ved pipe. Forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging ved fremtidig vedlikehold av taket.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<ul style="list-style-type: none"> - Alder på takteking er ukjent, men vurderes å være i et intervall hvor aldersrelaterte svekkelser kan oppstå, noe som gir økt risiko for fremtidig svikt og tilsier behov for jevnlig kontroll og oppfølging over tid. - Takflaten er påvirket av vær og lokale forhold med grønske- og mosedannelse, noe som kan bidra til økt fuktbelastning og akselerert slitasje på tekingen og rengjøring bør utføres som vedlikeholdstiltak. - Beslagsløsninger fremstår enkelte steder med slitasje og avvik, særlig ved pipe og ved toppbord på vindskier, noe som kan gi økt risiko for vanninntrenging og utbedring av beslag anbefales. - Ved inngangsparti mangler nedløpsrør fra takrenne og takvann ledes direkte til terreng, noe som kan gi økt vannbelastning mot grunnmur og etablering av nedløpsrør anbefales. - Det er ikke montert snøfangere på taket, noe som kan gi risiko for ras av snø og is fra takflater og etablering av snøfangere bør vurderes av hensyn til sikker ferdsel rundt bygningen. - Takstige er montert på taket, men den er ikke ført helt ned til takfot, noe som kan gi redusert sikkerhet ved adkomst til taket og forlengelse eller tilpasning av takstigen anbefales. <p>TG 2 gis på grunn av ukjent alder på takteking, stedvis grønske- og mosedannelse, slitasje i beslagsdetaljer og manglende nedløpsrør ved inngangsparti. I tillegg er det ikke montert snøfangere og takstige er ikke ført ned til takfot, noe som samlet gir økt risiko for fuktbelastning, sikkerhetsmessige utfordringer og behov for vedlikehold over tid.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<ul style="list-style-type: none"> - Loftskonstruksjonen fremstår som en eldre konstruksjon med sagmugg i etasjeskillet og uten isolasjon, noe som gir økt risiko for varmetap og fuktransport opp mot kaldt loft og forholdet bør tas hensyn til ved fremtidig oppgradering av boligen. - Deler av loftskonstruksjonen fremstår som lukket i tilbygde deler, noe som gir begrensede kontrollmuligheter og eventuell tilstand kan først verifiseres ved åpning av konstruksjonen. - Ventileringen av loftet fremstår som begrenset med ventilering kun via én gavl, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid. - Det er registrert musefeller på loftet, noe som kan indikere tidligere eller mulig aktivitet av skadedyr og åpninger i konstruksjonen bør kontrolleres og tettes ved behov. - Det registreres fuktskjolder og tegn til tidligere fuktpåvirkning i deler av loftskonstruksjonen. Tilgjengelige områder ble kontrollert og fremstod tørre ved befaring, men forholdet indikerer tidligere fuktbelastning og konstruksjonen bør overvåkes over tid med jevnlig tilsyn. <p>TG 2 gis på grunn av høy alder på loftskonstruksjonen, begrenset ventilering og manglende isolasjon i etasjeskillet samt begrensede kontrollmuligheter i deler av konstruksjonen. Forholdene gir økt risiko for kondens og fuktpåvirkning over tid.</p>

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<ul style="list-style-type: none"> - Det registreres værslitasje på terrassekonstruksjonen, noe som gir redusert overflatebeskyttelse mot fukt og vedlikehold med ny overflatebehandling bør påregnes. - Takvann fra inngangsparti ledes mot terrassekonstruksjonen, noe som kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid og bedre bortledning av vann anbefales. - Det mangler toppbord på deler av rekkverket, noe som kan gi økt fuktpåvirkning i endeved og redusert levetid på konstruksjonen og etablering av toppbord anbefales. <p>TG 2 gis på grunn av registrert værslitasje på overflater, vannbelastning fra takvann ved inngangsparti samt manglende toppbord på deler av rekkverket, noe som gir økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold og forbedring av detaljløsninger over tid.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<ul style="list-style-type: none"> - Det registreres slitasje på overflater samt enkelte glipper og sår i kantlist til benkeplate, noe som kan gi økt risiko for fuktopptak i materialene og vedlikehold eller utskifting av skadede deler bør vurderes. - Det registreres generell overflateslitasje på kjøkkeninnredningen, noe som er normalt til alder og bruk, men som gir noe redusert overflatekvalitet. - Det er ikke registrert lekkasjesikring under oppvaskmaskin eller komfyrvakt, noe som gir økt risiko for skade ved eventuell lekkasje eller feilbruk og det anbefales å etablere slik sikring. <p>TG 2 gis på grunn av registrert overflateslitasje på kjøkkeninnredning samt mindre skader og glipper i kantlist til benkeplate, som gir økt risiko for fuktopptak og behov for vedlikehold over tid.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<ul style="list-style-type: none"> - Det registreres eldre kobberrør, hvor deler av rørføringen ligger i lukkede konstruksjoner, noe som gir økt risiko for skjulte lekkasjer og anlegget bør vurderes kontrollert av godkjent rørlegger. - Det registreres enkelte avløpsrør av enklere type, noe som kan indikere senere utskiftninger eller reparasjoner uten dokumentasjon og forholdet bør vurderes nærmere ved gjennomgang av anlegget. - Deler av vannrørene i kryperom fremstår uten isolasjon, noe som kan gi økt risiko for kondens og varmetap og isolering av rørene anbefales. - Det registreres noe lukt i kryperommet. Årsaken er ikke avklart ved befarings og kan skyldes forhold i avløpssystemet eller lukt fra dyr i konstruksjonen, og forholdet bør undersøkes nærmere av rørlegger for å avklare eventuell sammenheng med avløpsanlegget. - VVS-anlegget fremstår samlet sett som eldre, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte lekkasjer og kontroll av anlegget av kvalifisert rørlegger anbefales. <p>TG 2 gis på grunn av høy alder på deler av røropplegget, vannrør som ligger i lukkede konstruksjoner samt manglende isolasjon på enkelte rørstrekk i kryperom. Forholdene gir økt risiko for lekkasjer og kondensskader over tid.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<ul style="list-style-type: none"> - Varmtvannsberederen vurderes å være mer enn 25 år gammel, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte lekkasjer og utskifting må påregnes. - Berederen er ikke lekkasjesikret, men er plassert i kryperom hvor skadepotensialet ved eventuell lekkasje vurderes som begrenset. <p>TG 2 gis på grunn av høy alder på varmtvannsberederen med økt risiko for lekkasje og behov for utskifting over tid.</p>
10.4	Varmesentraler
	<ul style="list-style-type: none"> - Luft-til-luft varmpumpen er datert 2009 og har dermed nådd eller overskredet normal forventet levetid på ca. 12–15 år, noe som gir økt risiko for redusert effekt eller driftsstans og utskifting må påregnes over tid. <p>TG 2 gis på grunn av høy alder på luft-til-luft varmpumpen, hvor forventet levetid på ca. 12–15 år vurderes å være nådd eller overskredet. Dette gir økt risiko for redusert effekt eller driftsstans og utskifting må påregnes over tid.</p>
10.5	Ventilasjon

- Varmtvannsberederen vurderes å være mer enn 25 år gammel, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte lekkasjer og utskifting må påregnes.
 - Berederen er ikke lekkasjesikret, men er plassert i kryperom hvor skadepotensialet ved eventuell lekkasje vurderes som begrenset.
- TG 2 gis på grunn av manglende tilluft og begrenset ventilasjon i enkelte oppholdsrom, noe som kan gi redusert luftutveksling og økt risiko for dårlig inneklima over tid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	<p>Bad Overflate vegger og himling</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veggoverflater består av eldre baderomsplater fra antatt 1970-tallet med stedvise buinger og tegn til fuktpåvirkning, noe som indikerer svekkede materialeegenskaper og rehabilitering av våtrommet må påregnes. - Det registreres åpninger og avvik i plateskjøter og underkant av plater, noe som kan gi fuktinntrengning bak overflatene og utbedring anbefales. - Det registreres sprekker i overganger mellom lister i himlingen, noe som kan gi åpninger for fuktpåvirkning og forholdet bør utbedres. - Det registreres flere hull i veggoverflater etter tidligere innfestinger, noe som svekker overflatene og lokal utbedring bør vurderes. - Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet, noe som kan gi redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning og ventilasjonsforholdene bør forbedres. - Dør i våtsone fremstår med normal slitasje og materialer som ikke er spesielt egnet for fuktbelastning, noe som gir økt risiko for fuktskader og inngår i samlet vurdering av behov for rehabilitering av våtrommet. <p>TG 3 gis på grunn av høy alder på vegg- og himlingsoverflater, registrerte avvik i plateskjøter og tegn til fuktpåvirkning, som samlet gir økt risiko for fuktskader og tilsier behov for oppgradering av våtrommet. Estimert pris ses sammenhengende for våtrommet på siste punkt for badet.</p>
7.1.2	<p>Bad Overflate gulv</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det registreres svakt fall på gulvet med områder med motfall, noe som kan føre til at vann blir liggende eller ledes bort fra sluk og forholdet bør utbedres ved rehabilitering av våtrommet. Mindre områder har motfall. - Det registreres slitasje i sveiste skjøter i gulvbelegget med sprekker i disse, noe som gir redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon og utbedring må påregnes. - Gjennomføringer i gulvet fremstår med tegn til oppbrett, men forholdet er vanskelig å kontrollere fullt ut under dusjkabinettet, noe som gir usikkerhet om tetthet og bør vurderes nærmere ved oppgradering av våtrommet. - Gulvbelegget er fra antatt 1970-tallet og har overgått forventet levetid, noe som gir økt risiko for svikt i tetthet og tilsier behov for rehabilitering av våtrommet. - Det registreres knirk i gulvkonstruksjonen, noe som indikerer bevegelser i underlaget og kan bidra til økt belastning på gulvbelegget og svekkelse av skjøter over tid, og forholdet bør følges opp i forbindelse med rehabilitering av våtrommet. <p>TG 3 gis på grunn av høy alder på gulvbelegget, registrert slitasje i skjøter, mangelfulle fallforhold og bevegelser i gulvkonstruksjonen, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning og tilsier behov for oppgradering av våtrommet. Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av våtrommet som se på siste punkt til badet.</p>
7.1.3	<p>Bad Membran, tettesjiktet og sluk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tettesjiktet på badet består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger fra antatt 1970-tallet, noe som innebærer at forventet levetid er oppbrukt og det er økt risiko for svikt i tetthet. - Oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep, noe som gir usikkerhet om løsningens tetthet og tilsier økt aktsomhet ved bruk av rommet. - Det er registrert avvik ved overflater på både gulv og vegger som beskrevet i foregående punkter, og sammenholdt med alder og begrensede kontrollmuligheter kan tettesjiktet ikke vurderes som tett, noe som gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen og rehabilitering av våtrommet må utføres for å kunne ha normal bruk av våtrommet. <p>Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av våtrommet.</p>
	<p>Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.</p>



PRIVATMEGLEREN

etakt



Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL
3101-178/7/0/0

OPPDRAKSGIVER

Ole Stian Tellesås
olestiantelless@yahoo.no
+47 478 35 152

Meglers verdivurdering

1 950 000

EKSKL FELLESGJELD

0

FELLESGJELD

1 950 000

TOTALT

NØKKEINFO

Selveier enebolig
Selveier tomt 640 m2
Byggeår 1850
Soverom 3
Etasjer 2
Fellesutgifter -
Formue -

AREAL

BRA-i 115 m2 TBA - m2
BRA-b - m2 GUA - m2
BRA-e - m2 ALH - m2

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Energimerke Ukjent



Sammenlignbare salg i nærheten

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
Harestien 13, 1793 Tistedal	05.06.2019	2 850 000	0	2 850 000	1958	112 m ²
Brattåsveien 14, 1793 Tistedal	19.08.2019	2 750 000	0	2 750 000	1973	167 m ²
Måstadveien 17D, 1793 Tistedal	27.09.2019	2 800 000	0	2 800 000	1968	86 m ²

Eiendommen har en hyggelig beliggenhet i et rolig og meget barnevennlig område med kort vei til skogen samt god og trygg gangvei til skole. Videre er det kort vei til bussforbindelse, golfpark m.m.

Boligen fremstår som en eldre bygning med varierende standard og vedlikeholds nivå, og det er registrert flere bygningsdeler med behov for oppfølging og tiltak, i hovedsak knyttet til alder, slitasje og eldre konstruksjonsløsninger. Det er påvist vesentlige avvik på enkelte bygningsdeler, herunder spesielt våtrom, hvor det må påregnes oppgradering. Det må også påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger av øvrige bygningsdeler over tid. På grunn av bygningens alder og utførelse må det tas høyde for at skjulte forhold kan forekomme.

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

MEGLER

Bjørn-André Hafsrod
bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no
+4799533420



PRIVATMEGLEREN

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

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 178 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Åsengveien 25
Gatenr: 7640
Kommune: HALDEN
Postkrets: 1793 TISTEDAL
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:17.04.2026 kl.
12.44

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

2017/51544-1/200 17.01.2017 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 300 000
Omsetningstype: Annet
TELLESÅS OLE
F.NR: ██████████

PENGEHEFTELSE

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.

Ingen heftelser registrert.

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».

Servitutter i grunn:

1980/5685-1/2 25.11.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 178 BNR: 25 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1981/1437-1/2 31.03.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 178 BNR: 26 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1867/900011-1/2 05.06.1867	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3101 GNR: 178 BNR: 6
2003/5748-1/2 14.10.2003	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3101 GNR: 178 BNR: 33
2017/1353794-1/200 04.12.2017 13:22	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3101 GNR: 178 BNR: 39 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/567632-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 178 BNR: 7
2024/716511-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

KNR: 3001 GNR: 178 BNR: 7

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2026/408773-1/200 15.04.2026
21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3101

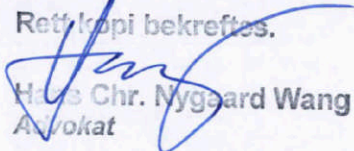
GNR: 178 BNR: 6

Gjelder bygning

Bestemmelse om vedlikehold

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Rettskopi bekreftes.


 Håvard Chr. Nygaard Wang
 Advokat

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirma Wang & Holm-Olsen AS		Plass for tinglyingsstempel	
Adresse: Postboks 287		 Doknr: 408773 Tinglyst: 15.04.2026 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 1752	Poststed: Halden		
Fødselsnr./Org.nr. 912 785 386	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Terje Storkjærren	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 290661 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr. 3101	Kommunenavn Halden	Gnr. 178	Bnr. 6	Fnr.	Snr.	

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 3101	Kommunenavn Halden	Gnr. 178	Bnr. 7	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 290667 [redacted]				

Dato 1/4/26	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Terje Storkjærren
----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ^a

Eier av gnr.178, bnr.7 har rett til å ha eget uthus stående på gnr.178, bnr.6, med slik plassering og størrelse som fremgår av vedlagte kartskisse. Uthuset kan brukes til lagringsformål, og rettighetshaver skal ha fri tilgang til dette.

Eier av gnr.178, bnr.7 har rett og plikt til å besørge normalt vedlikehold av uthuset.

Rettigheten er ikke tidsbestemt.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ^f**6. Underskrifter**

Sted og dato

14-26

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ^g

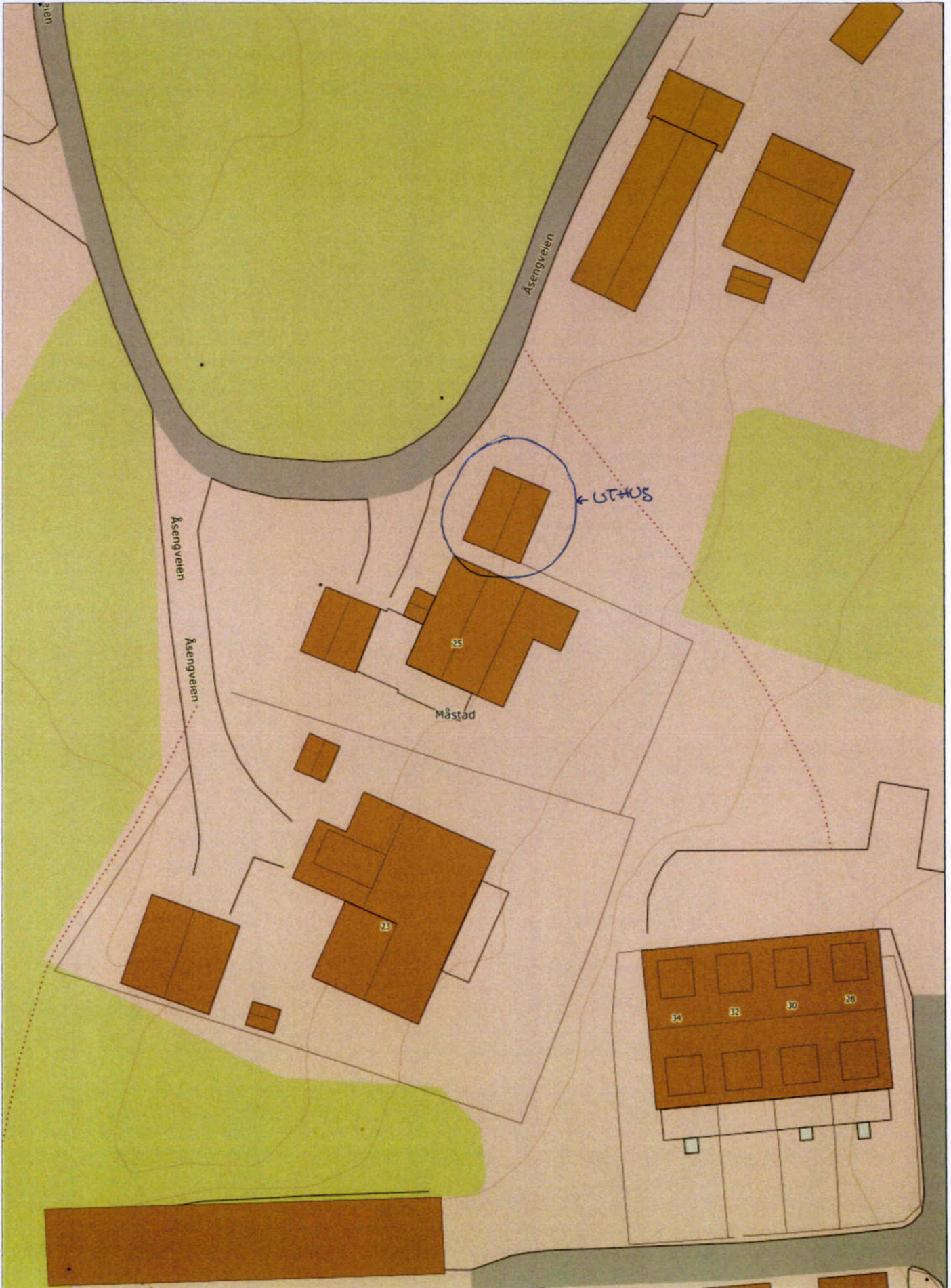
Torge Støligen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



+ plot 3B ikke tinglyst, da dette er fødselsnr. til hjemmelshaver



MÅLEBREV
 uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune	Halden
---------	--------

J.nr.	397/02
Målebrev nr.	203/03
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

 TINGLYST
 14 OKT. 2003

 HALDEN TINGRETT
 DAGBOKNR.: 5748

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	178	33	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	2390.2		


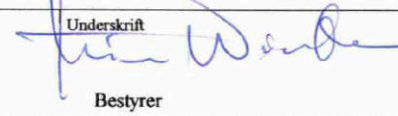
Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for forretningen	26. august 2003
Rekvirent	Kåre Ragnar Bergquist, Odd Sverre Bergquist
Bestyrer	Einar Winther
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 178 bnr 7 i Halden kommune. Koordinatsystem: NGO 1952

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	02.09.2003		
		Oppm.sjef	Bestyrer

GAB

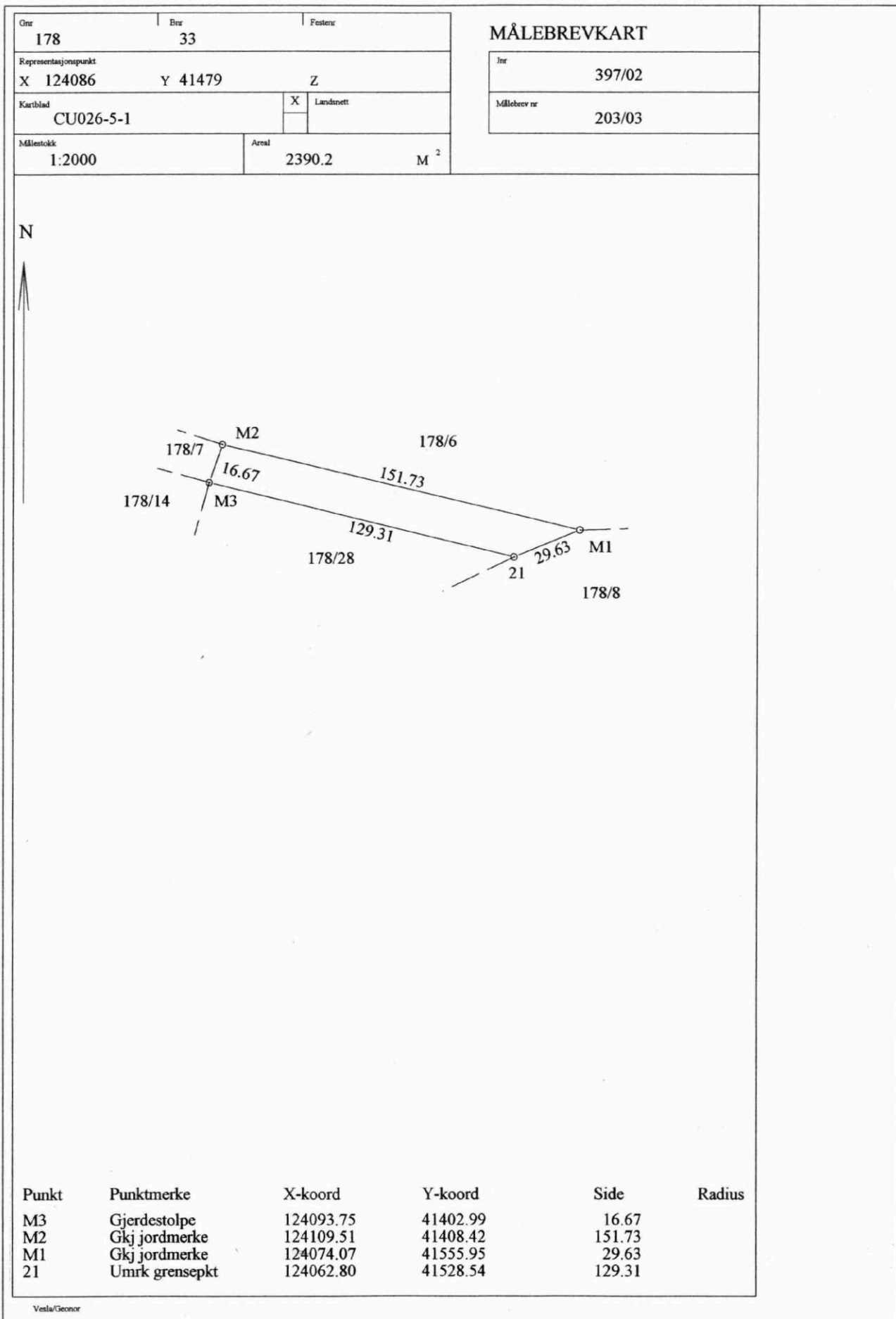
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

	 Doknr: 5748 Tinglyst: 14.10.2003 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	--



DAGBOKFØRT

31.MAR 81 01437

SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

ERKLÆRING.

Undertegnende Åse Bergquist, eier av Grn.I78 Brn. 7 gir Stein Nilsen eier av parsell av Grn. I78 Brn.II som får Brn. 26 , rett til anlegg av vann- og kloakk fremføringslinje over min eiendom.

Retten gjelder også fremtidsdig graving ved eventuelle vedlikehold av traseen. Disse arbeider må utføres uten omkostninger for meg, og grunnen settes i den stand den befant seg i før gravingen.

Tistedal 21. desember 1980.

Åse Bergquist.

*Åse Bergquist**Bjørn Magnussen*

Vitneunderskrift.

Else Magnussen

Vitneunderskrift.

1/2

DAGBOKFØRT

25. NOV 80 05685

SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. ¹⁷⁸~~84~~ bnr. 7MÅSTAD i Halden gir herved eierenav gnr. 178 bnr. Åsengvn. 31. i

Halden rett til å anlegge vann - kloakkledning over min eiendom samt rett til å foreta nødvendig graving for evt. fremtidig reprasjoner og vedlikehold. Disse arbeider må utføres forsvarlig og uten omkostninger for meg, og grunnen må settes i den stand den befant seg før evt. graving på min eiendom.

Halden den, 20/11-1980Grunneier Olav BuggeTil vitterlighet: Trond R. LükrenSissel HalstadJ
1/11/80



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 30.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt-bolig	5 698,00 kr
Avfallsgebyr grunnandel	2 104,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Fjorårets vannforbruk	1 838,02 kr
Innbet. forskudd vann	-1 487,90 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
Fjorårets avløpsmengde	2 994,08 kr
A kto avløp innev. år	1 497,04 kr
Innbet. forskudd avløp	-2 423,45 kr
A kto vann innev. år	845,48 kr
A kto avløp innev. år	1 377,28 kr
A kto vann innev. år	919,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr

Sum	22 338,75 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
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Avfallsgebyr grunnandel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
A kto avløp innev. år	15%	61	39.50	1/1	0 %	2 409,65 kr	602,42 kr
A kto vann innev. år	15%	61	24.81	1/1	0 %	1 513,14 kr	378,28 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1905501	3.00	1/1	0 %	5 716,00 kr	1 429,00 kr
					Sum	20 404,78 kr	5 101,21 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
30.03.2026

Informasjon om brukstillatelse / ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL								

Informasjon om brukstilletelse og ferdigattest:

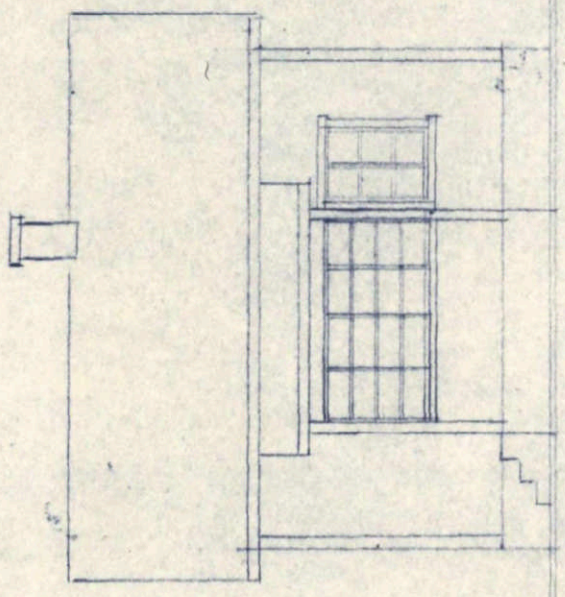
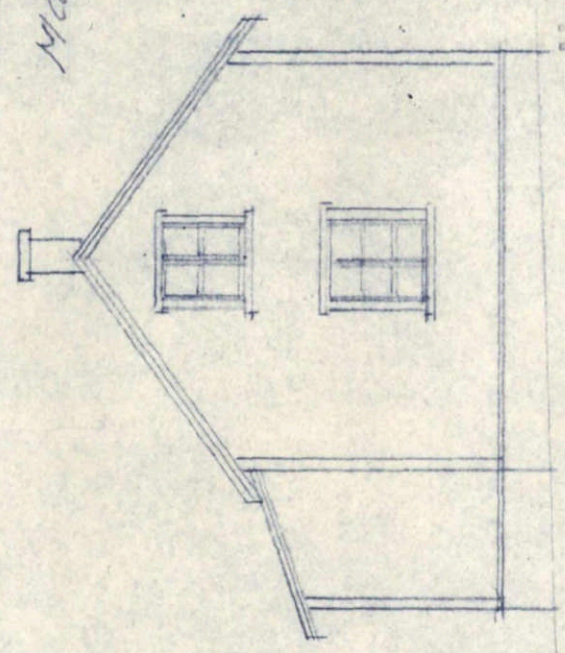
Det foreligger ikke brukstillatelse / ferdigattest på denne eiendommen i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Fru Ase Bergquist
Måstads forandringen
1821:100

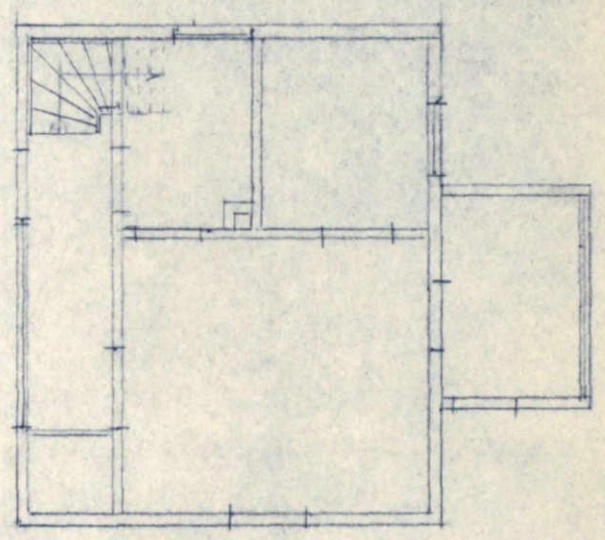
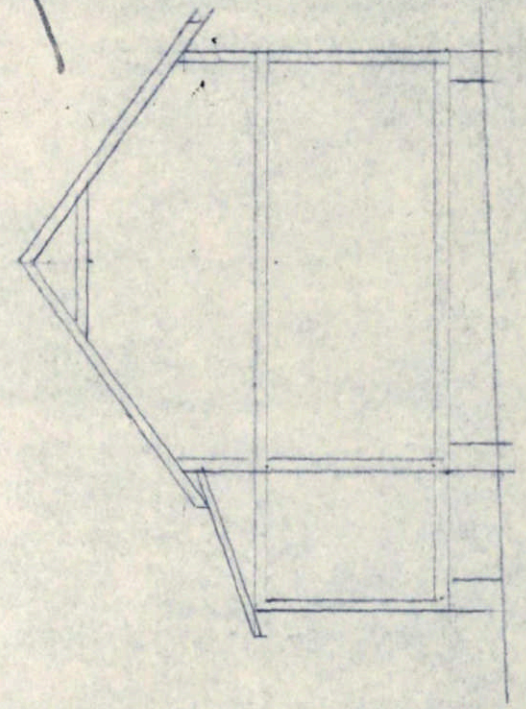


Godkjent
(se folgebrev IV)

Måstads, den 15/10 1969

E. d. Holmberg

11 SEP 1969
Til.- og rettskontor

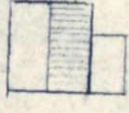
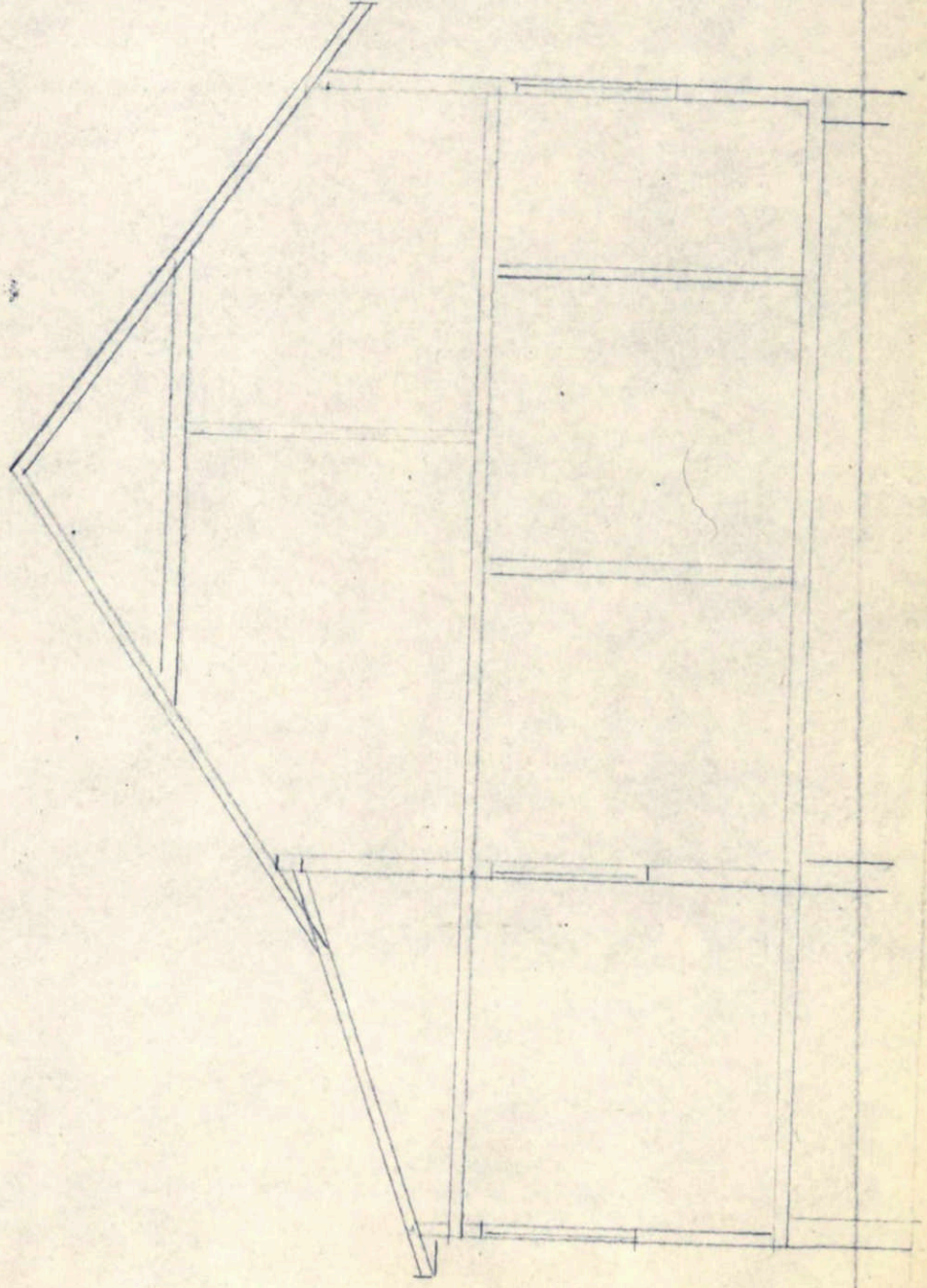


Måstads den 30/8 69
Aase Laun

Fru Aise Bergquist, Mästar.
Snitt M: 1:50
Situationsplan M: 1:500

Byråchef
(se följande IV)
Hälsön, den 15/10 1967

E. d. ...
Sjef



39/14

35/7

39/7

ca. 200 m.

11 SEPT. 1969

Tostedal den 30/8-68
Alfred ...

Fru Ase Bergquist,
Mälsind, Nyfousvåle

N. 150

Bygghet

(se forklaring)

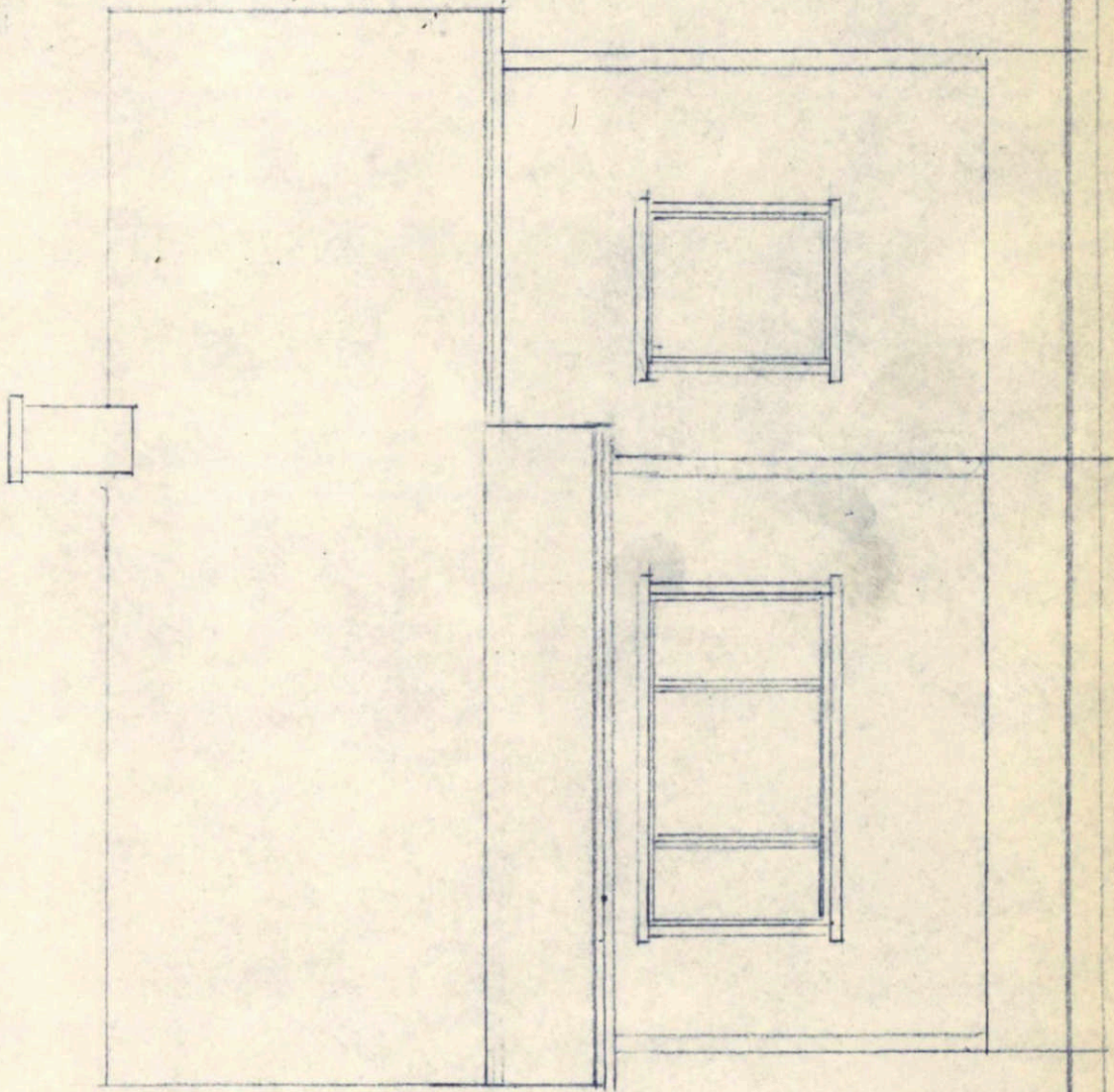
11. sept., den 16/10 1969

E. d. *[Signature]*

Bygn.- og reg. sjef

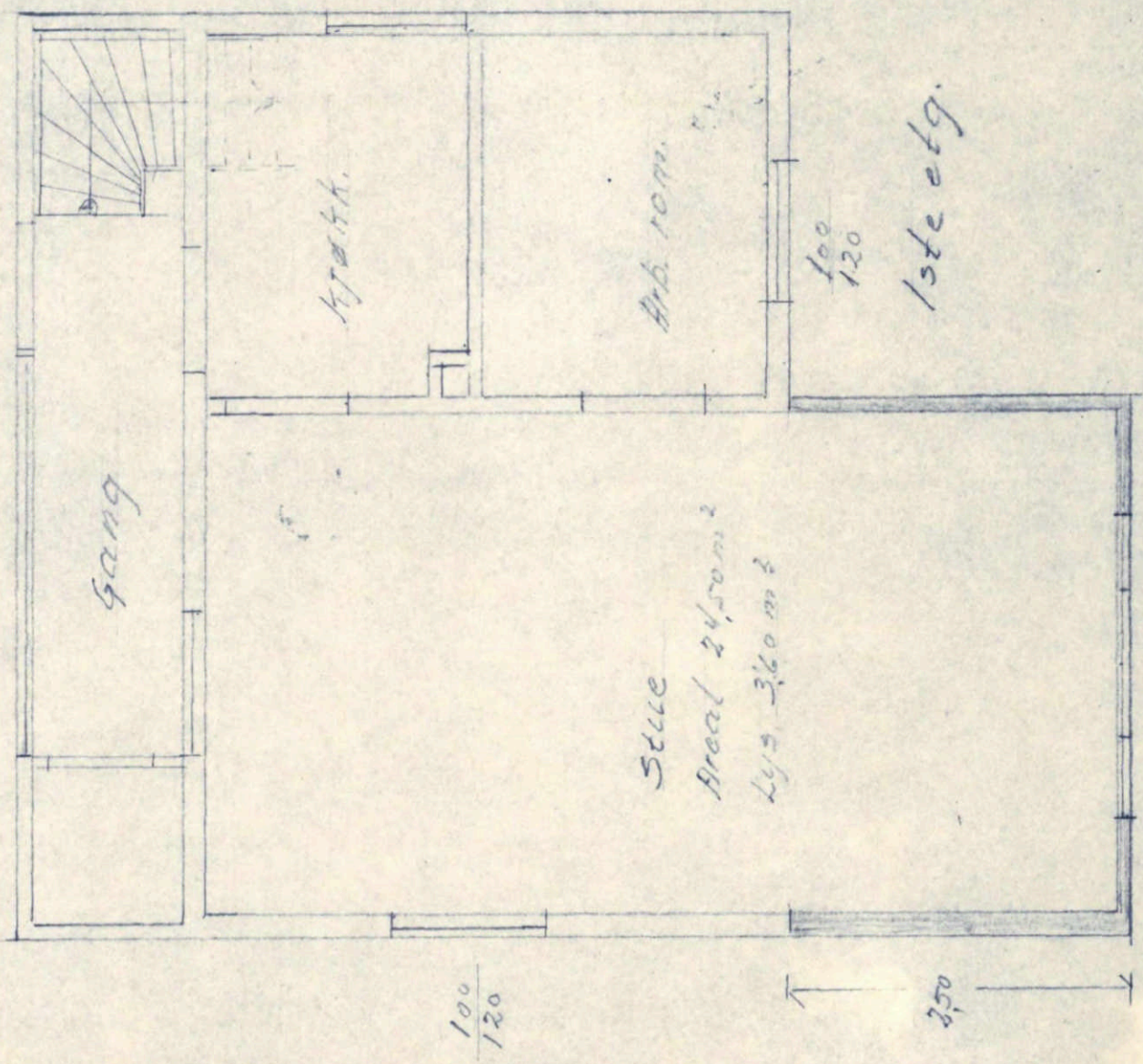
11 SEPT. 1969

Tistedal den 24/8-69
Mynd. d. m.



Fru Ase Bergquist,
Mästaad. Utvidelse av stue
og nye vinduer
M = 1.50

$\frac{100}{120}$



$\frac{100}{120}$

Stue
Areal 24,50 m²
Lys 360 m²

Kjøkken 10 m.

$\frac{100}{120}$

1ste etg.

$\frac{220}{120}$
395

2,50

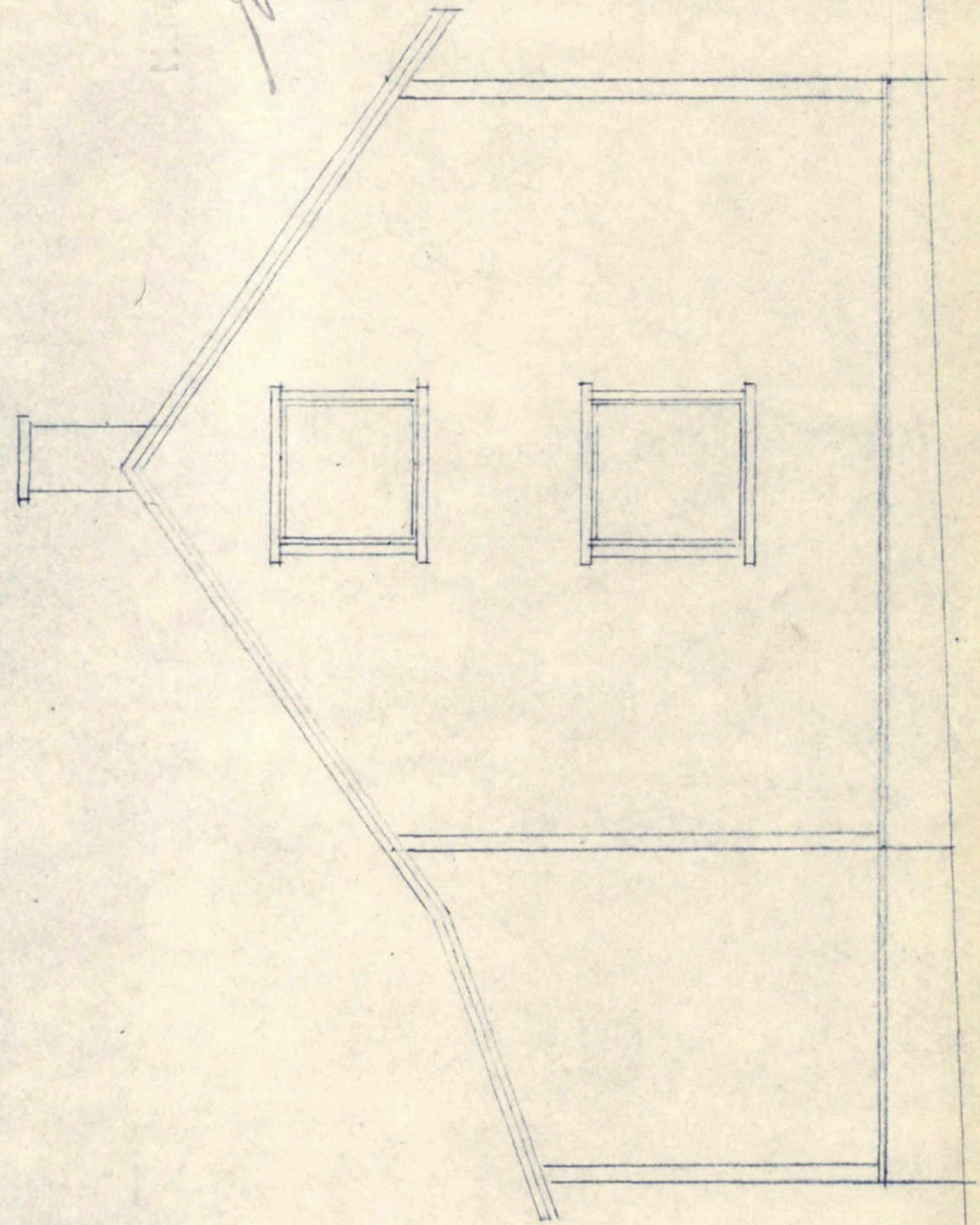
Bygget
(for J. J. J. J.)
den 15/10 1969

E. J. J. J.

11 SEPT. 1969

Notedat den 30. 6. 69
Afred darrin

Fru Åse Bergquist,
Måstad, Ny gård.



Carlson
(se folio 14)
Måstad, den 15/10 1969.

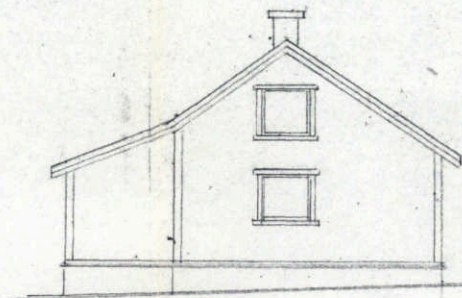
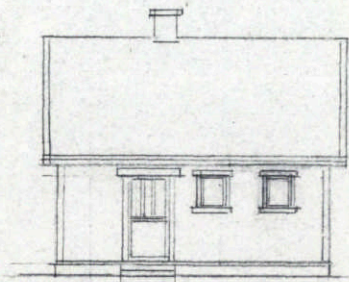
E. A. Carlson

11 SEPT 1969

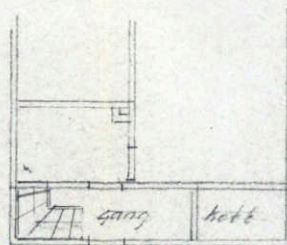
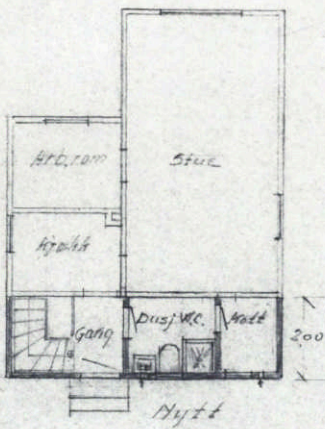
Arb.- og m. s. s.

Tostedal den 24/10
Åfred Larsson

Fru Ase Bergquist,
Hytt bad m. wc
Nr 1.100



30/3 1978



Tistedal i februar 1978
Alfred Larsen

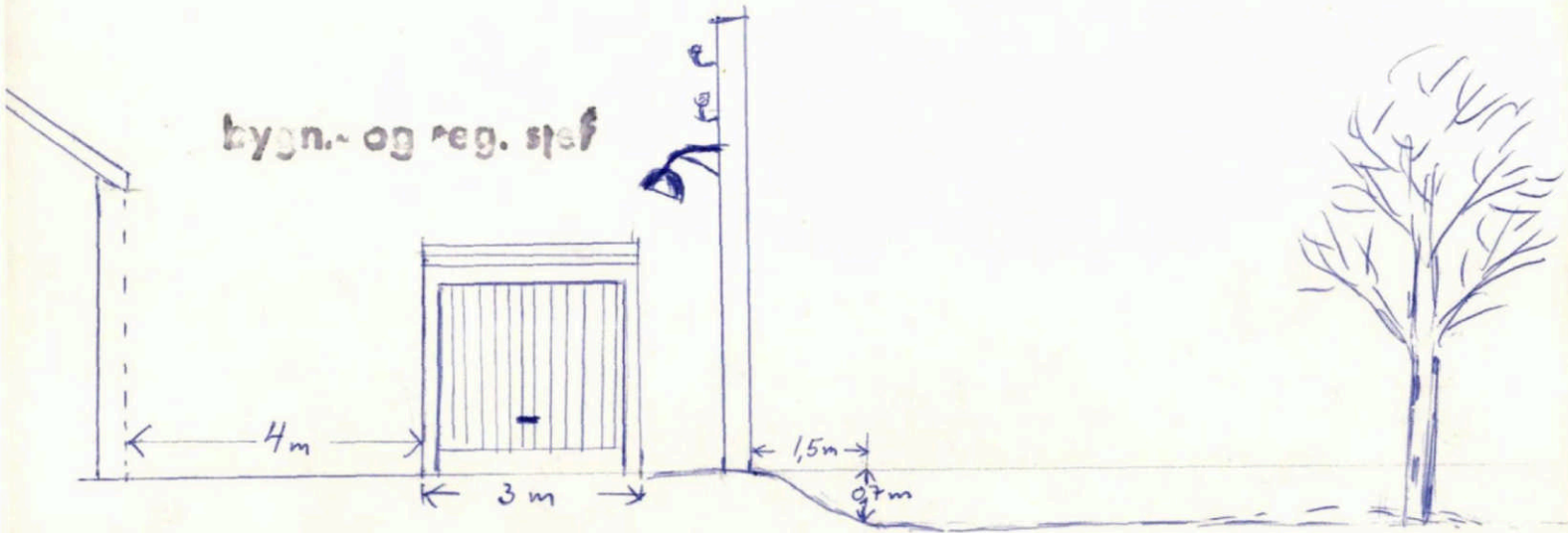
Høverende

Godkjent

(se følgeskriv)

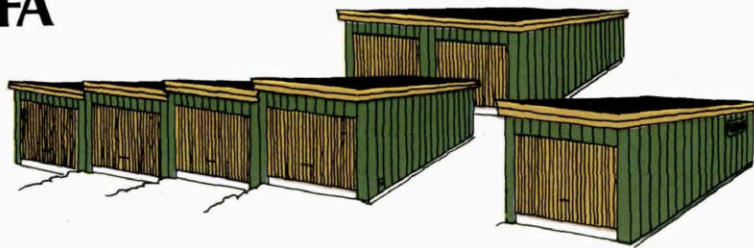
Fl. den. den 30/5 1980

bygn.- og reg. stuf





ALFA

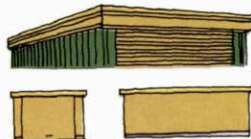


Mål og utførelser:

Minste vegg høyde: 180 cm
 Fri høyde under port: 180 cm
 Bindingsverk: 48 x 73 mm justert.
 Veggkledning: justerte kledningsbord, stående eller liggende etter valg.
 Bundsviller på mur: 48 x 73 mm trykkimpregneret.
 Bunnramme på grus: 73 x 96 mm trykkimpregneret.
 Takåser: 48 x 123 mm justert
 Takbord tykkelse: 18 mm rupanel.
 Takpapp: A kvalitet – 1 lag stiftet og sveiset.
 Takpappfarger: grå, grønn, rød eller sort etter valg.
 Stillegående vippeport med profilert granpanel og sparkeplate, utbalansert portbeslag og låsbar espagnolettelås som stenger porten i begge sider.

Ekstra utstyr og utførelse.

Om ønskes kan garasjen leveres med gangdør og vindu plassert etter eget ønske. Trykkimpregneret kledning. Andre bredder og dybder. Vippeport med teak eller redwood panel og kobber, messing eller rustfri sparkeplate. Ekstra høyde for varebiler. Avtrapping av rekkegarasjer. Brannisolering med gipsplater. Godkjente seksjonsvegger i brannklasse A-60 i rekkegarasjer. Flettverk skillevegg i dobbel- eller rekkegarasjer. Gesimskasse. Rett til konstruksjonsendringer forbeholdes.



Størrelser utvendig bindingsverk (bredde x dybde)

	Enkeltgarasje	Dobbeltgarasje	Rekker pr. rom
A	270 x 550 cm	532 x 550 cm	262 x 550 cm
B	300 x 550 cm	592 x 550 cm	292 x 550 cm
C	300 x 600 cm	592 x 600 cm	292 x 600 cm
D	330 x 650 cm	652 x 650 cm	322 x 650 cm
E	360 x 700 cm	712 x 700 cm	352 x 700 cm

D-1


(IKKE OPPRÅKT)

TOMTEGRENSE (A. 900 m²)
TILBYGG GARDNFL. 33 m²

1108/144

KOMMUNE	
Målestokk:	Dato m.
16.05.2008	
Ark. tittel P	
Ark. tittel S	
Arbeidsgang	Saksbehandler
Saksnummer	Utskrift



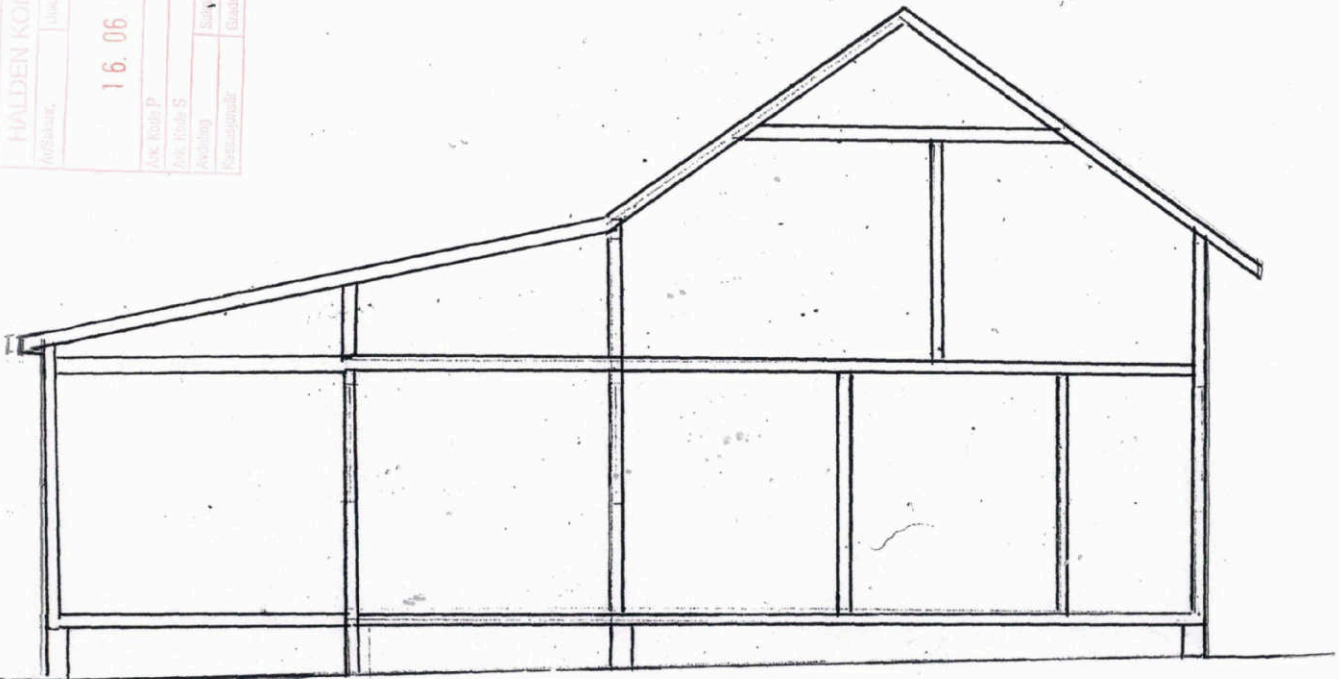

 Situasjonskart
 22.09.2008
 Målestokk 1:500

Tommy Bøhmer
HIMSTAD
11793 TISTEDAL

1108/194

SNITT M: 1:50
VEDLEGG J-1

HALDEN KOMMUNE	
Ansøker:	Dokument:
16.06.2018	
Ans. Krets P	
Ans. Dato S	
Arbeidsg.	Saksakn.
Besøksdato:	Besøksnr.

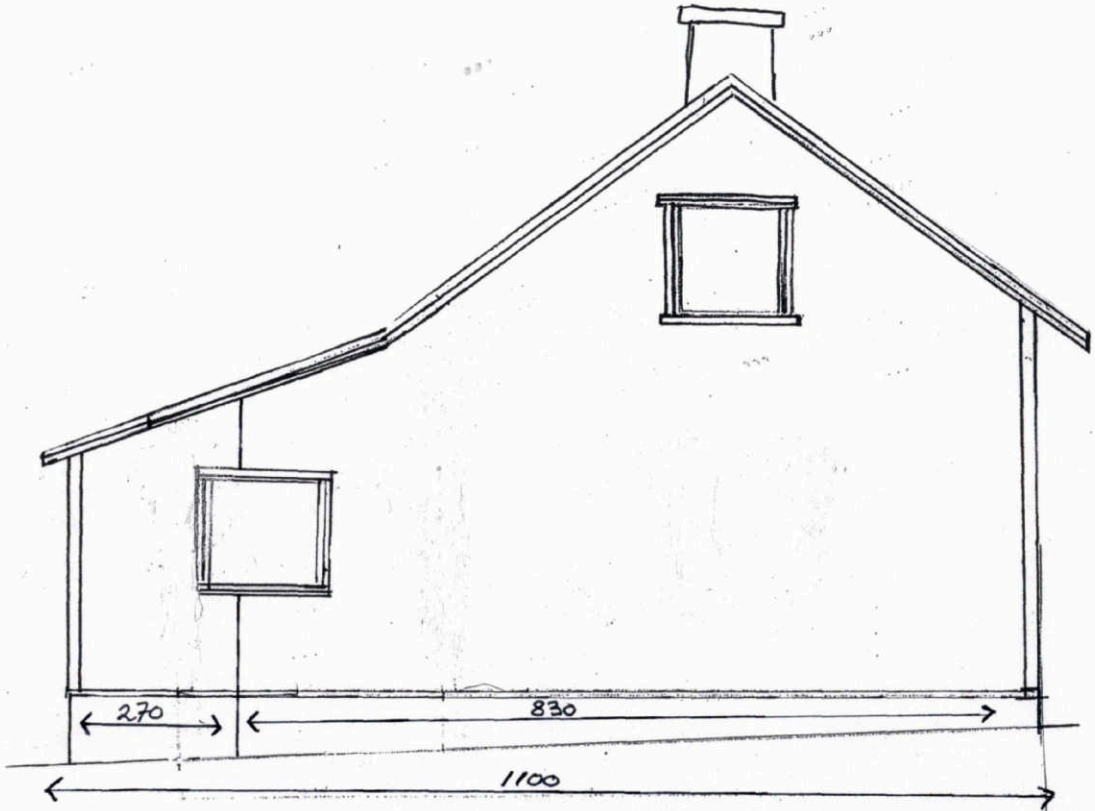


Tommy Bøhmer
MÅSTAD
1793 TISTEDAL

hst/son

FASADE NORD
ETTER TILBYGG
VEDLEGG E-1

HALDEN KOMMUNE	
Adressat:	Husnr.:
16. 06. 2011	
Ansøker P:	Ansøker S:
Ansøker S:	Ansøker S:
Ansøker S:	Ansøker S:
Ansøker S:	Ansøker S:



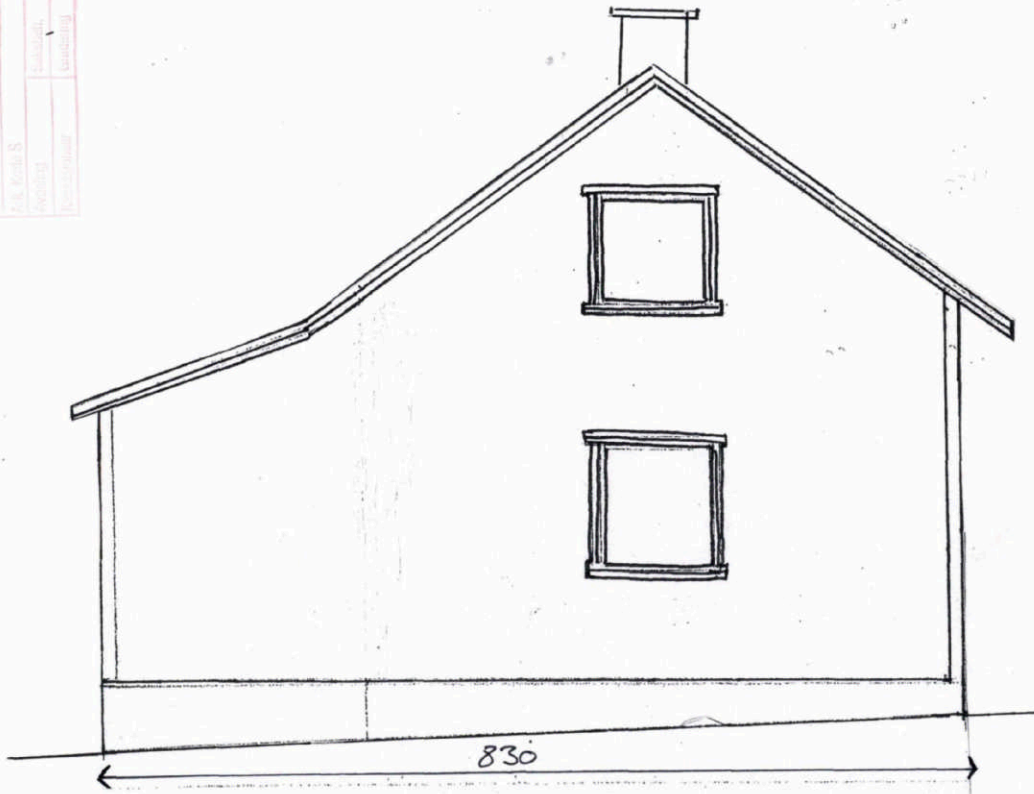
Tommy Bohmer
MASTAD
1793 TISTEDAL

FASADE NORD
FOR TILBYGG

VEDLEGG E-2

168/144

PÅLIDEN KOMMUNE	
Arsaker, Lunde	
16. 06. 2000	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Opprettet	Endret
Beskrivelse	Utskrift

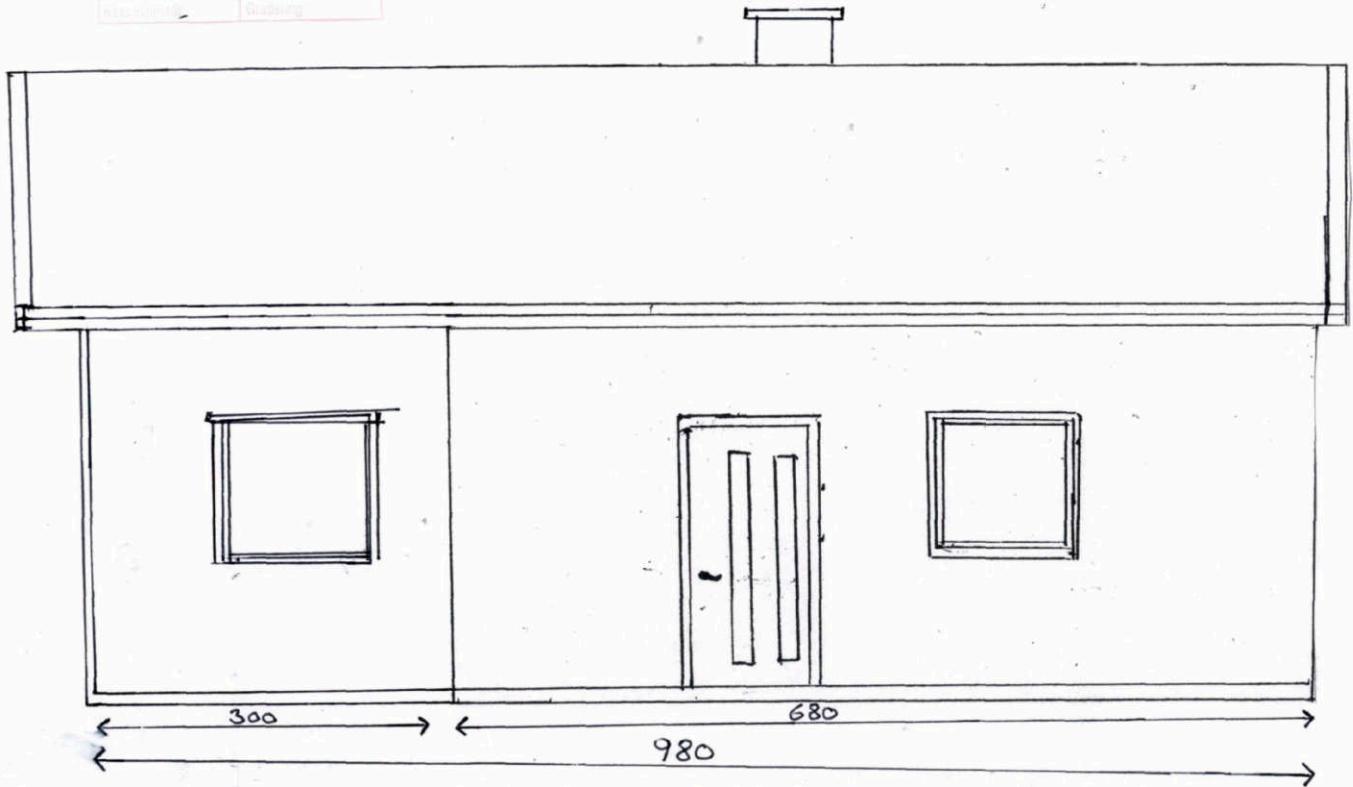


Tommy Bohmer
MÅSTAD
1793 TISTEDAL

KOMMUNE	
16. 06. 2011	
Arkiv nr P	
Arkiv nr S	
Arkiv nr	Saksbehandler
Arkiv nr	Godkjent

1108/144

FASADE VEST
ETTER TILBYGG
VEDLEGG E-3

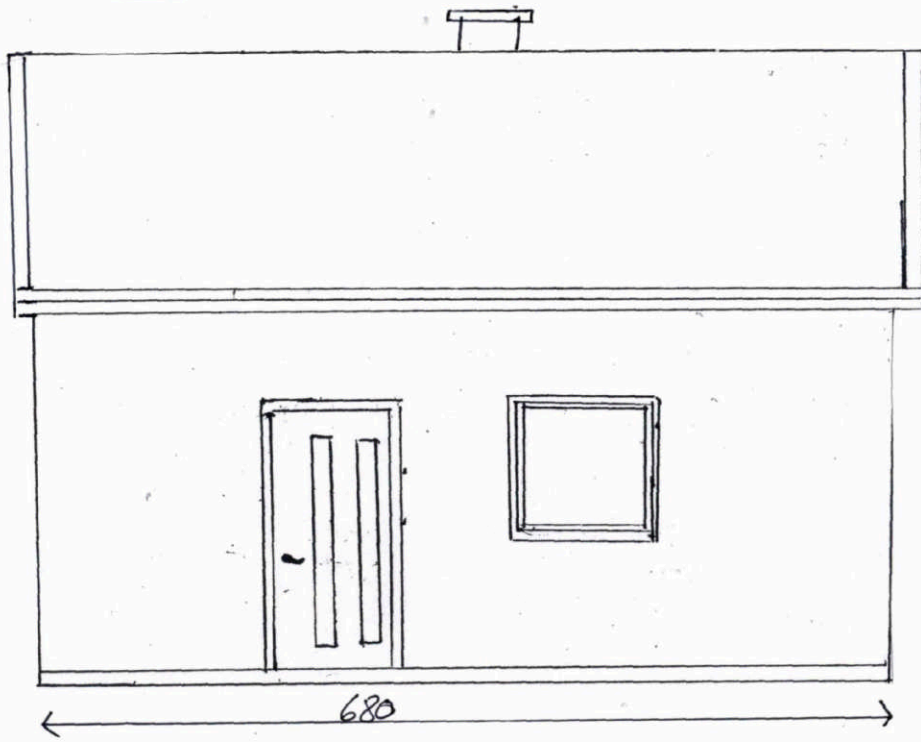


Tommy Bohmer
MASTAD
1793 TISTEDAL

M08/144

DEN NORDMUNE	
16. 06. 2008	
Pro. kode P	
U.L. kode S	
Bygning	Kategori
Bygning	Bygning

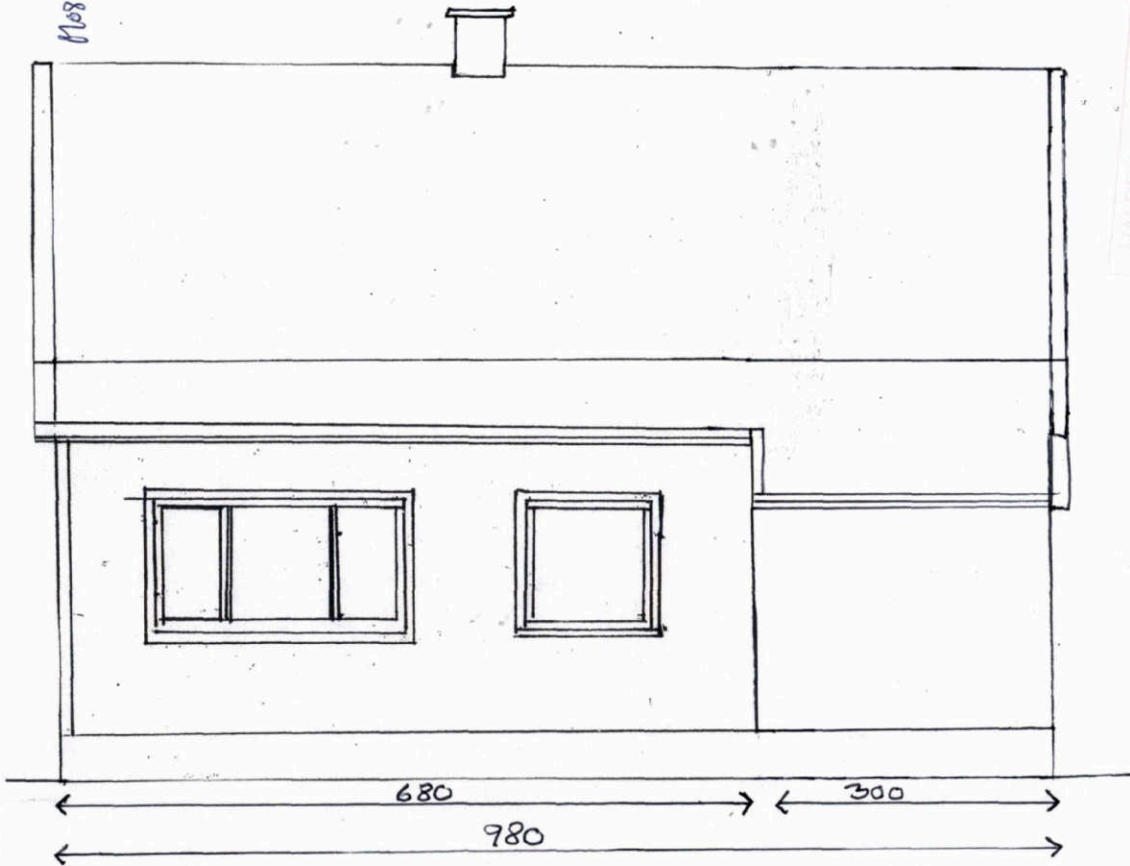
FASADE VEST
FOR TILBYGG
VEDLEGG E-4



Tommy Böhmer
MÅSTAD
1793 TISTEDAL

M18/144
11/1801

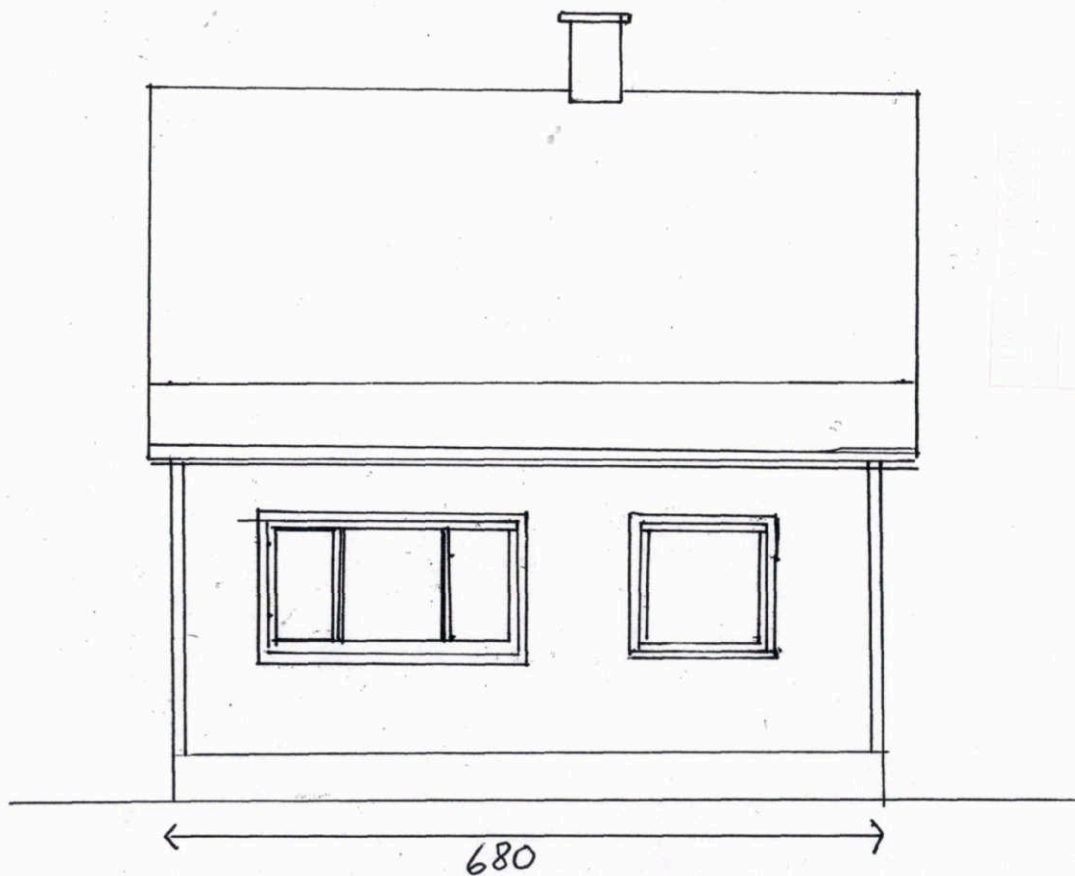
FASADE ØST
ETTER TILBYGG
VEDLEGG E-5



Tommy Bohmer
MÄSTAD
1793 TISTEDAL

FASADE ØST
FØR TILBYGG
VEDLEGG E-6

M08/144



16.06.2014

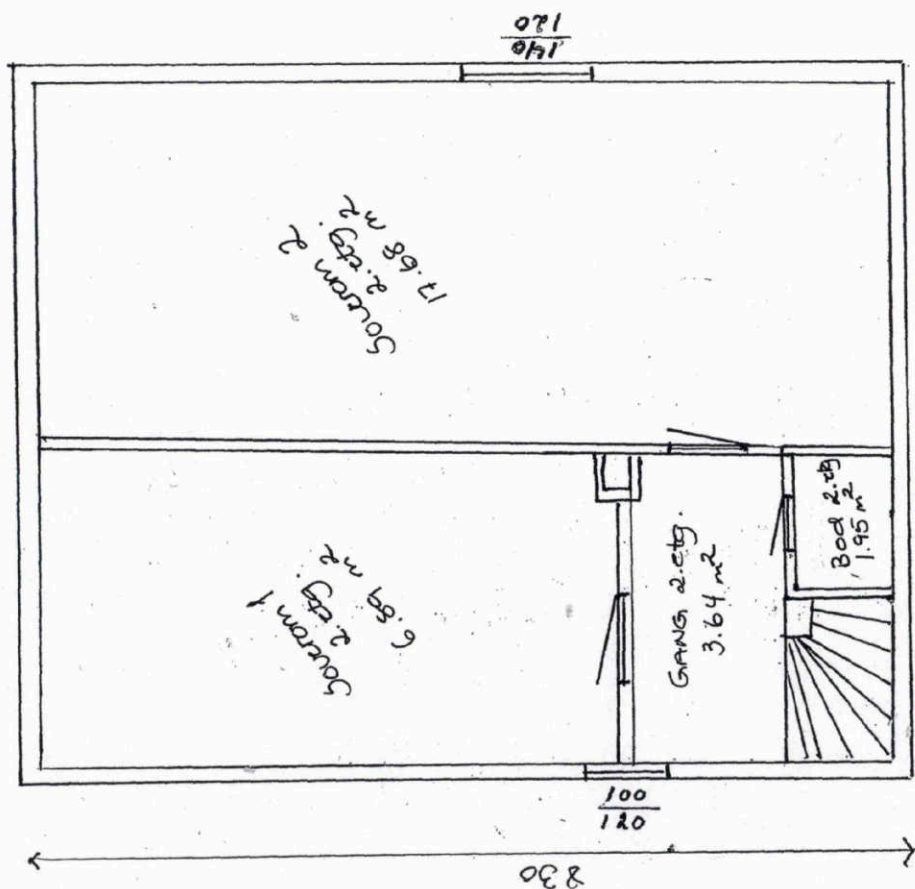
Tommy Bøhmer
Målted
1795 Fløtedal

VEOLEGG E-7

M108/144

680

830



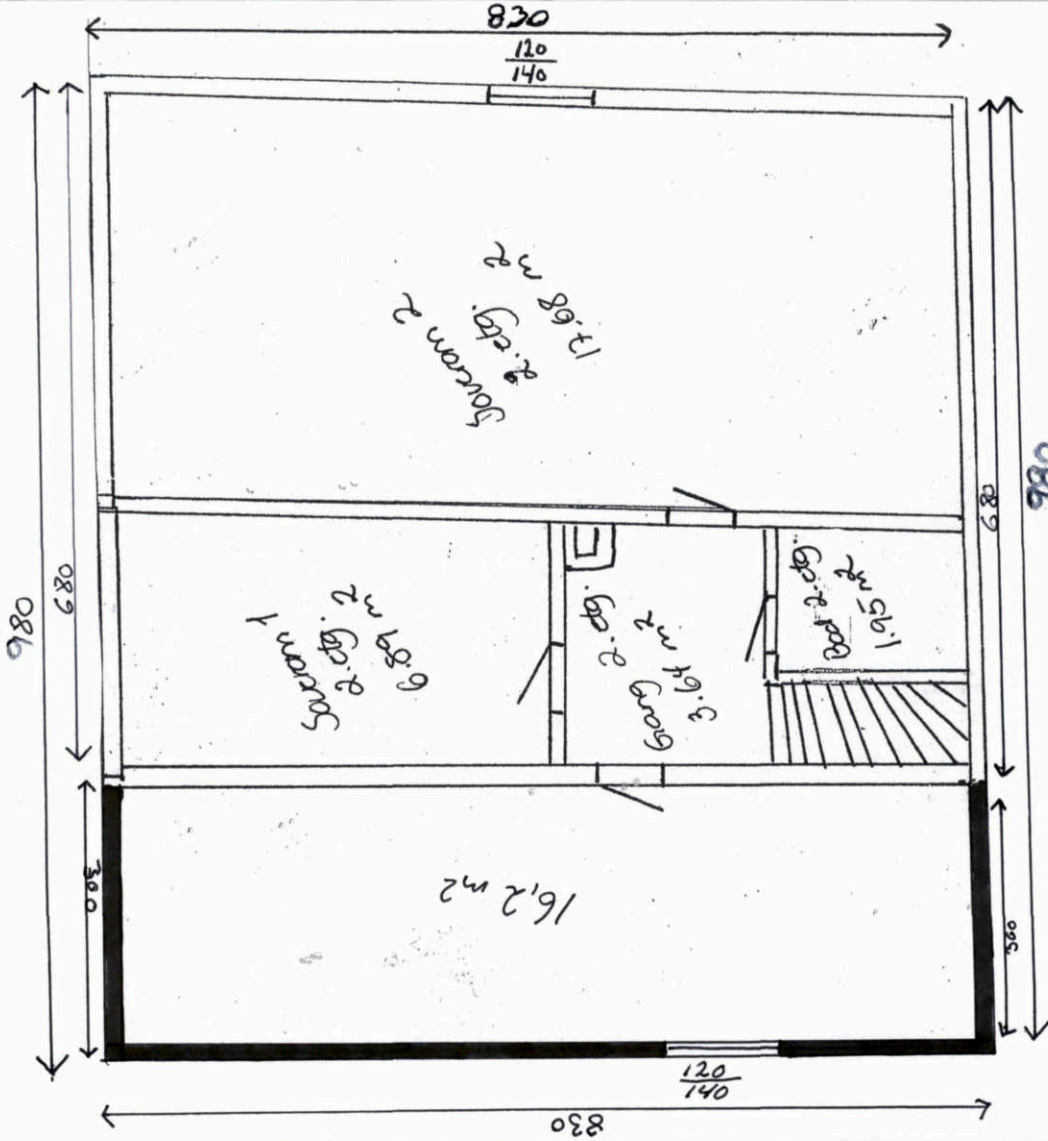
089



2. etg. for tilbygg.

VEDLEGG E-8

M08/144

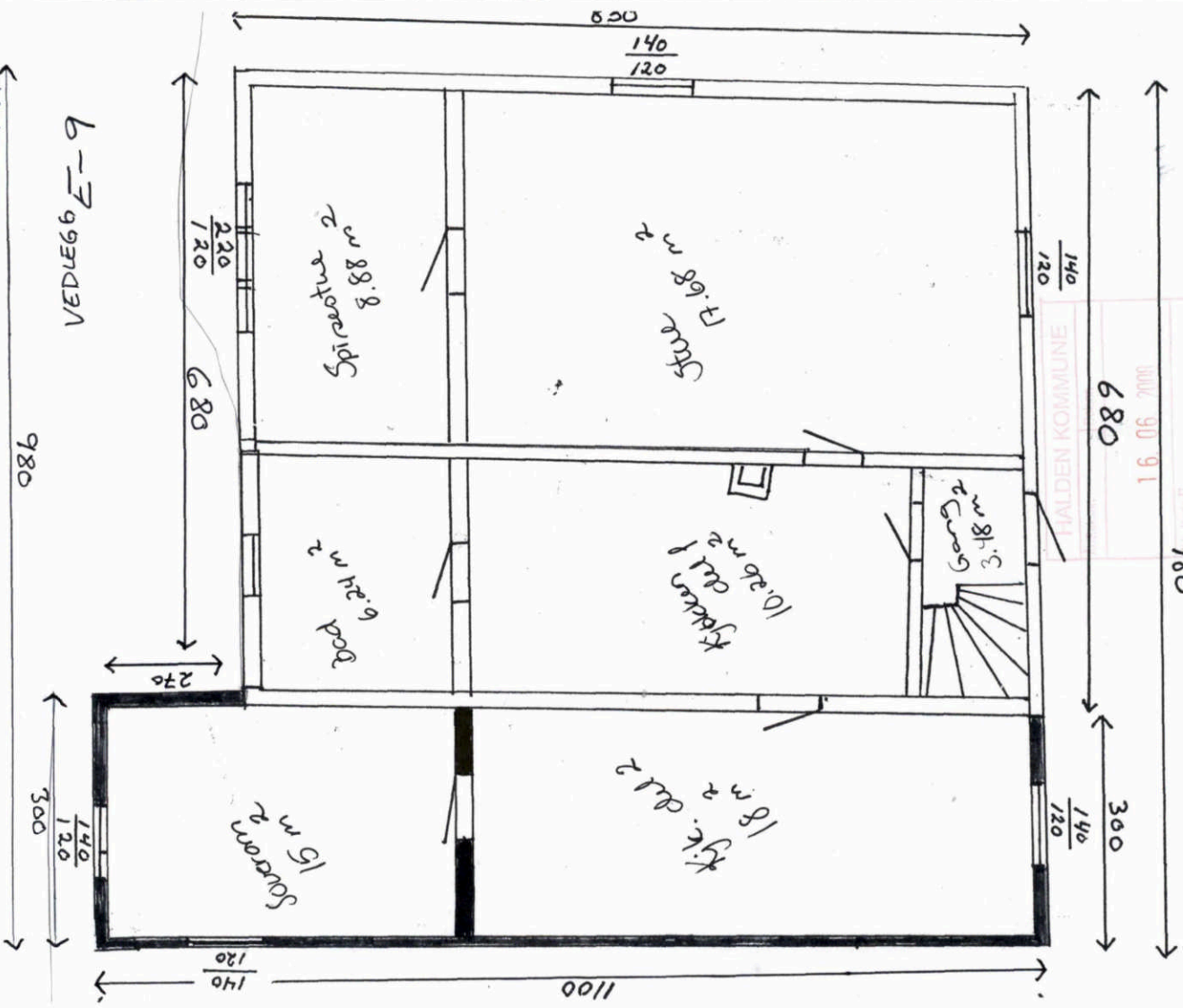


2. etg. etter tilbygg

Tommy Øhmer
Håstad
1793 Tistedal

MOS 144

VEDLEGG E-9



HALDEN KOMMUNE

16 06 91

980

680

Tommy Bohner
Høstad
1793 Tjøtedal

1. etg. eller tilbygg

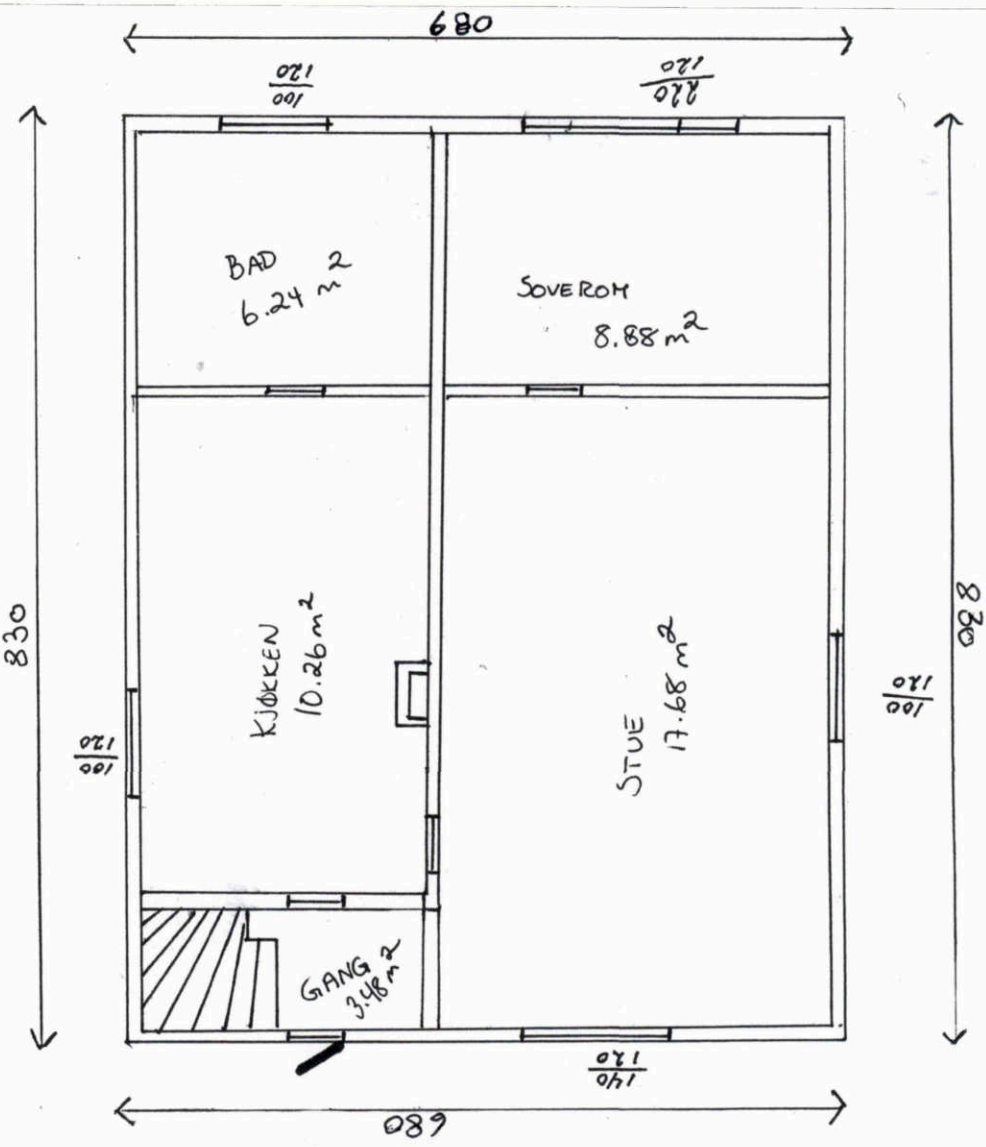
VEDLEGG: E-10

11/14

1. etg. for. til bygg

Tommy Østmark
Håreted
1793 Tistedal

16.06.2009





Eiendomskart for eiendom 3101 - 178/7//



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste - - - - - Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bott ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	639,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6555214,68	Øst 639743,19

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6555223,58	639730,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,42	
2	6555214,33	639764,05	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,74	
3	6555198,46	639759,05	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,64	
4	6555203,69	639734,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,37	
5	6555207,18	639722,17	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,55	



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 178/7
Adresse: Åsengveien 25
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsg. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsg. usviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2026

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.



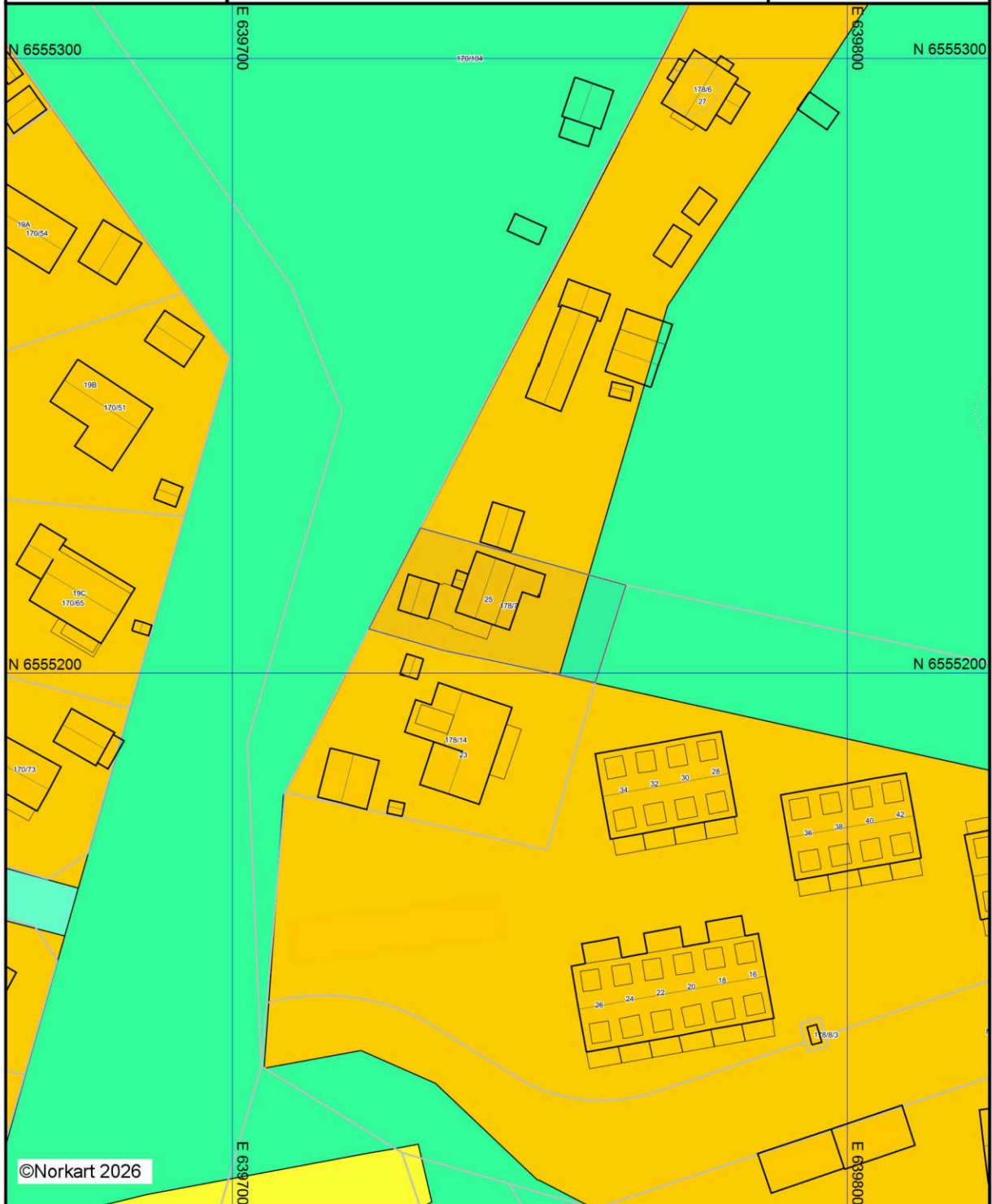
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 178/7
Adresse: Åsengveien 25
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026




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 - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Blågrønnstruktur - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtid
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
- Bygningsmessige anlegg*
-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Halden kommune

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

Utskriftsdato:
30.03.2026

Historiske målebrev

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL								

Informasjon om historisk målebrev:

Det foreligger ikke historisk målebrev på denne eiendommen i våre arkiver.

På eiendommer som er etablert etter 2012 er målebrev erstattet av matrikkelbrev.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	MAASTAD	Beregnet areal	639.7
Etablert dato	05.06.1867	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	178/7
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	178/7
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.01.2018 16.01.2018			0101-Mnrmangler, 170/104, 178/7
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.11.2017 04.12.2017	J 13/2017	Tinglyst 04.12.2017	178/7 (-1176,2), 178/39 (1176,2) 0101-Mnrmangler, 178/1, 178/27, 178/28, 178/33
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.12.2015 01.12.2015			0101-Mnrmangler, 178/7, 178/27, 178/28, 178/33
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.12.2015 01.12.2015			0101-Mnrmangler, 178/1, 178/7, 178/27, 178/29, 179/30, 180/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.09.2013 13.09.2013			0101-Mnrmangler, 178/7
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.09.2003			178/7 (-2390,2), 178/33 (2390,2)
Skylddeling Skylddeling	05.06.1867			178/6, 178/7

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555214.68	639743.19		Ja	639.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TELLESÅS OLE F100353*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Åsengveien 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1793 TISTEDAL	Kirkesogn	02020601 Idd
----------	---------------	-----------	--------------

Grunnkrets	406 Vold - Skog	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	6 Idd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145019168		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145019168	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	15.09.2010
3	145108179		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145019168: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsengveien 25	H0101	178/7	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	16	0	16	0	0	0
H01	1	33	0	33	0	0	0

2: Bygningsendring 145019168-1: Tilbygg, Ferdigattest 15.09.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.06.2008	19.08.2008	
Igangsettingstillatelse	27.06.2008	13.09.2013	
Ferdigattest	15.09.2010	13.09.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Åsengveien 25	-	178/7	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	16	0	16	0	0	0
H01	0	33	0	33	0	0	0

3: Bygning 145108179: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	178/7	-	-	-	-	-



Oversiktskart for eiendom 3101 - 178/7//



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



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 friluftformål (LNF).....	33
9.5 LNF-Spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)	35
9.6 LNF-Spredt næringsbebyggelse (LSN)	36
9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	37

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

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

Forsidebilde: 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 ivaretagelse av Halden kommunes historiske kulturarv

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

§ 1.2 Definisjoner

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

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak gjelder:

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

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

² Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

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

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

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

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

Råstoffutvinning

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

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

2.2.2 Unntak fra plankrav

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

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjæmmende 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

Skred sikkerhet, 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 skred sikkerhet. Dette omfatter f.eks. retningslinje 2-2011 Flaum og skredfare i arealplaner, veileder 1/2019 - Kvikkleireveilederen, veileder for utredning av skredfare i bratt terreng (2020), - eller reviderte versjoner av disse.*

2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

Retningslinjer:

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

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- [Veiledningssiden plan](#)

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

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

PERIODE/GRUPPE	OMRÅDE	TYPE BEBYGGELSE
Gruppe 1: 2023-2030	Grimsrødhøgda (B11)	Småhusbebyggelse
	Brekkerød (B40)	Eneboliger
	Brønnhøyden (B6)	Eneboliger
	Tistedal (B21)	Leiligheter
	Folkvang skole (B3)	Leiligheter
	Oreid (B25)	Småhusbebyggelse/Leiligheter
	Remmen (B16)	Eneboliger
	Oreid (B23)	Eneboliger/småhusbebyggelse
Gruppe 2: 2031-2040	Strupe (B17 og B18)	Eneboliger/småhusbebyggelse
	Øberg skole (B13)	Leiligheter
	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. Hovedvegssystem/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 etablert⁴.

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 bevegelsehemmede skal som hovedregel være minst 4,5 x 6 meter⁶.

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	Sykel
Forretning	100 m ² BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
Kontor	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Industri/lager	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
Boligbebyggelse	Bolig < 80 m ² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2	Min. 2
	Bolig 80-120 m ² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
	Bolig >120 m ² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
Småbåthavner	Pr. båt plass	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 bygningssdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.

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

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

Retningslinjer til kap. 5:

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

Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.

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

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

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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 bort⁷.

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

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

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 overvannshåndtering. Det vises til veileder om blågrønn faktor:
<http://www.klimatilpasning.no/veiledere/blagrønn-faktor/>.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

Retningslinjer:

Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær.

Store karakteristiske trær som bør bevares er spesielt treslagene eik, alm, ask, lønn, furu eller lind.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

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

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

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

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

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

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

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 bakenfor⁸.

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 frittiliggende 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, terrengetilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst
 - Andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst, under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres
- h) Høy kvalitet med hensyn til materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
- i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom det er gitt tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.
- j) Fritidsbebyggelse skal ikke oppføres i terreng brattere enn 1:4.

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

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

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

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

- d) *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde, uten at dette er vurdert i forhold til det omkringliggende området. Dette gjelder også ved 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 sentrum⁹.

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 edelløvslogen, rødlistearter, landskap, friluftstinteresser 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 gjestettoalett. 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 massemtak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:

Rokke (BAB7) – Renovasjonsanlegg.

Klepper grustak (BAB3) – Mottak av ikke-forurensede masser.

Store Bjørnstad (BAB1) – Mottak av ikke-forurensede masser.

Retningslinjer:

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

c) Fredriksten festning

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

d) Åsekjær (BAB11)

Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten på Åsekjær, jf. § 2.2.1.

Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

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

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

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

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

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

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

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

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

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

- a) *Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnsikkerhet 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 friluftformål – 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 én boenhet pr. tomt. Fradelte tomter skal ikke være større enn 2 daa. Nye tomter skal legges med kantsone/ buffersone på min. 15 meter mot dyrket mark.

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

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

Berg/Rokke	Bunes/Håkenby/Rød	Enningdalen	Holtegrenda	Aspedammen	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

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

- b) Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.
- c) Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnsikkerhet 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 friluftssinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

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

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

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

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

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

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

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

- a) I området Kamperhaug gård (LSN1) kan det tillates næringsvirksomhet i tilknytning til Inn på tunet-aktiviteter. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.
- b) I området Stegerød (LSN2) kan det tillates næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtillbud til unge voksne. Følgende bestemmelser gjelder for området:
 - 1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
 - 2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark.
 - 3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet.

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

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

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

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

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

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar allmenne friluftsjnteresser, 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 Ferdsl (6100)

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

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsjnteresser, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyلة 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 Sikringszone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Innenfor området «Leiren/Haug» kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

10.2.3 Båndleggingssoner – Vedtak etter plan- og bygningsloven (H740) eller andre lover

Innenfor hensynssone-båndlegging kan det på Brattøya, Ulveholtet og i Schultzedalen ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern- eller friluftsområde.

Øvrige båndleggingssoner er kraftlinjer som er konsesjonspliktige, jf. også 10.1.4. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

§ 10.3 Hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser (Pbl. § 11-8, bokstav c)

10.3.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

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

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

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

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

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*

- Viktige motorveilandskap langs E6

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

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

Ved område- eller detaljregulering bør det for arealer som ligger innenfor hensynssone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstinnett, 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 framtidrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Planen skal sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet. Lokalisering av funksjoner innenfor området skal vurderes uavhengig av feltinndeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grøntstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy utnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for framtidens befolkning.

Øberg

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

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinnteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

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

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

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

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

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

11.2.6 Krav til skiltplan

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

11.2.7 Transportmiddelskilt

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

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

11.3.1 Virksomhetsskilt

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

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

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

11.3.2 Reklameskilt

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

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

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

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:

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

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

Vedlegg 2:

Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:

Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:

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

Vedlegg 5:

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

VEDLEGG 1a og 1b

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

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

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

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

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål

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

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund

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

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

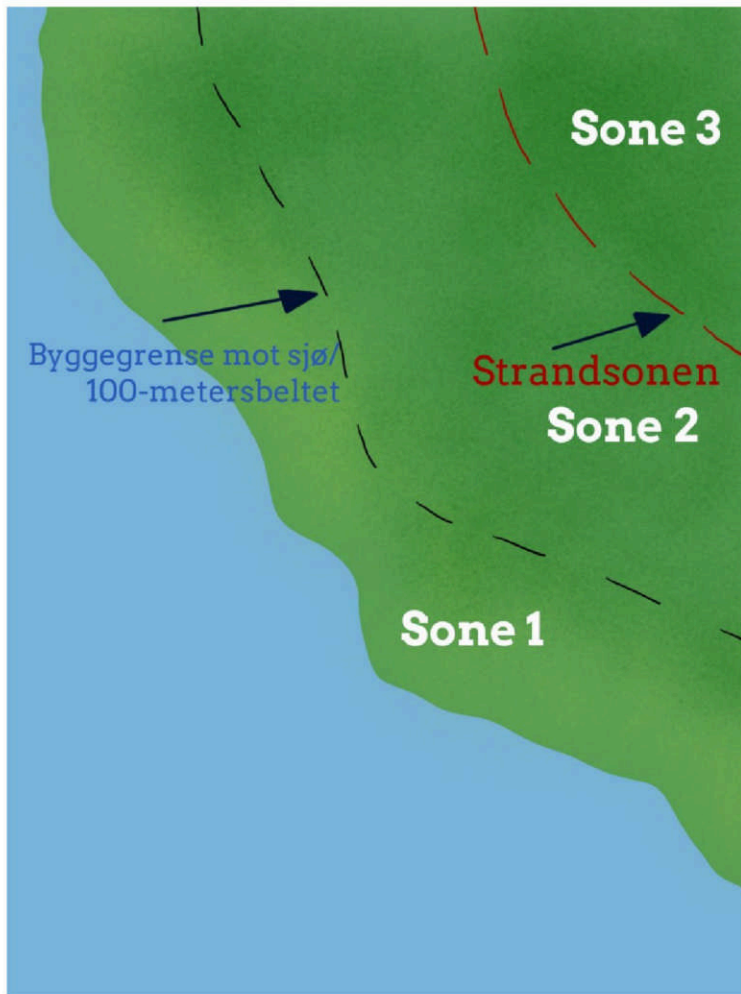
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
- *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
- *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
- *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
- *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)*
- *Lys-skilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet*
- *Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg*
- *Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg*
- *Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame*
- *Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende*
- *Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning*
- *Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé*
- *Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap*
- *Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)*
- *Takskilt: skilt montert på/over takgesims*
- *Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden*
- *Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu*
- *Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet*
- *Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning*
- *Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil*
- *Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.*

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen

**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 utnyttning mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	<i>Innenfor byggegrense mot sjø</i>	<i>Mellom bygge- og strandsonegrense</i>		<i>Utenfor strandsonen</i>		<i>Utenfor strandsonen</i>	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG		BEBYGGELSE OG ANLEGG		LNF-SPREDT	
TEMA BESTEMMELSE/RETN.LINJE	FRITIDSBOLIG § 8.2.3	BOLIG § 9.1.1 FRITIDSBOLIG § 9.4.2.2	FRITIDSBOLIG § 9.1.2 FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3	BOLIG § 9.1.1 FRITIDSBOLIG § 9.1.2	FRITIDSBOLIG § 9.1.2	BOLIG § 9.5.3 FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3	FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m ²) pr eiendom	80	250	90		100	350	100
Uthus maks. ant. BRA (m ²)	15	50 pr stk.		50 pr stk	15	150	15
Møneh./gesimshøyde (m)				9/8		9/8	6/5
Møneh. eksponert retn. (m)	5,5		5,5				
Møneh. uthus maks. (m)	3	5	3	5			
Pulttak/flatt tak (m)	4		4			9	
Fasadelengde maks. (m)	12		14				14
% BYA		35 %		35 %			
Terrasse, platting (m ²)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

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



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.

Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen

I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «er tillatt» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 30.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.03.2024	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf	
Delarealer	Delareal	536 m ²
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Områdenavn	BA35
	Delareal	104 m ²
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn	LSB121

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-122
Navn	Måstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/18/G-122.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Boliger



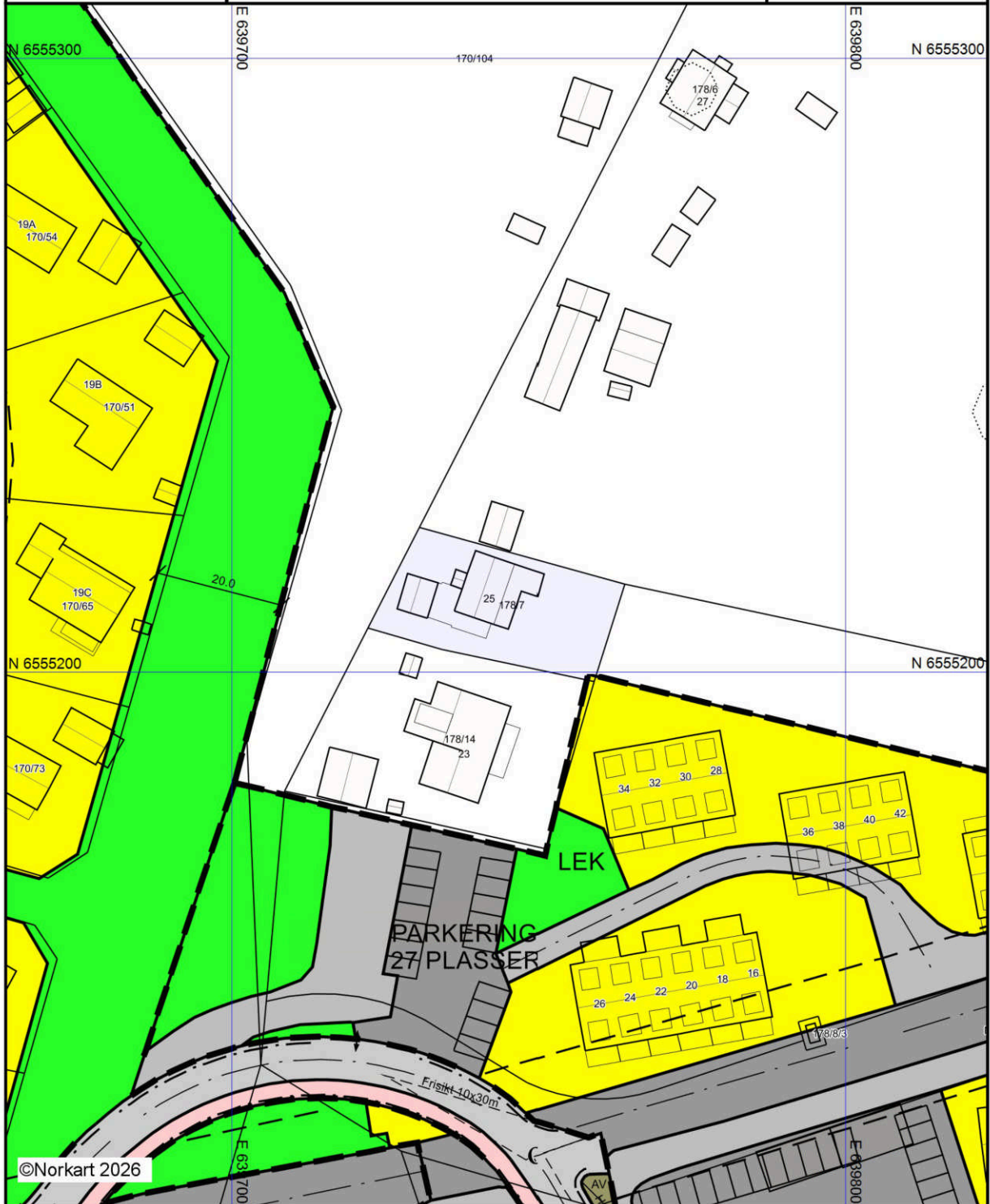
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 178/7
Adresse: Åsengveien 25
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Område for steinbrudd og masseuttak


Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 30.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23006356	158	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	61

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MÅSTAD, HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer.
- § 3. Bygningenes høyde til møne skal ikke overstige 8 m for 1. og 1½ etasjes hus og 10 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- § 4. Garasjer og parkeringsplasser skal utformes som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 garasje pr. leilighet og 1 biloppstillingsplass for 2 leiligheter.
- § 5. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal minst være 22°. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.
- § 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.
- § 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 8. I felles lek-, park-, eller "tun" områder kan anlegges sandkasser, lekeapparater for barn, oppsettes benker, anlegges bålplasser e.l.
- § 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

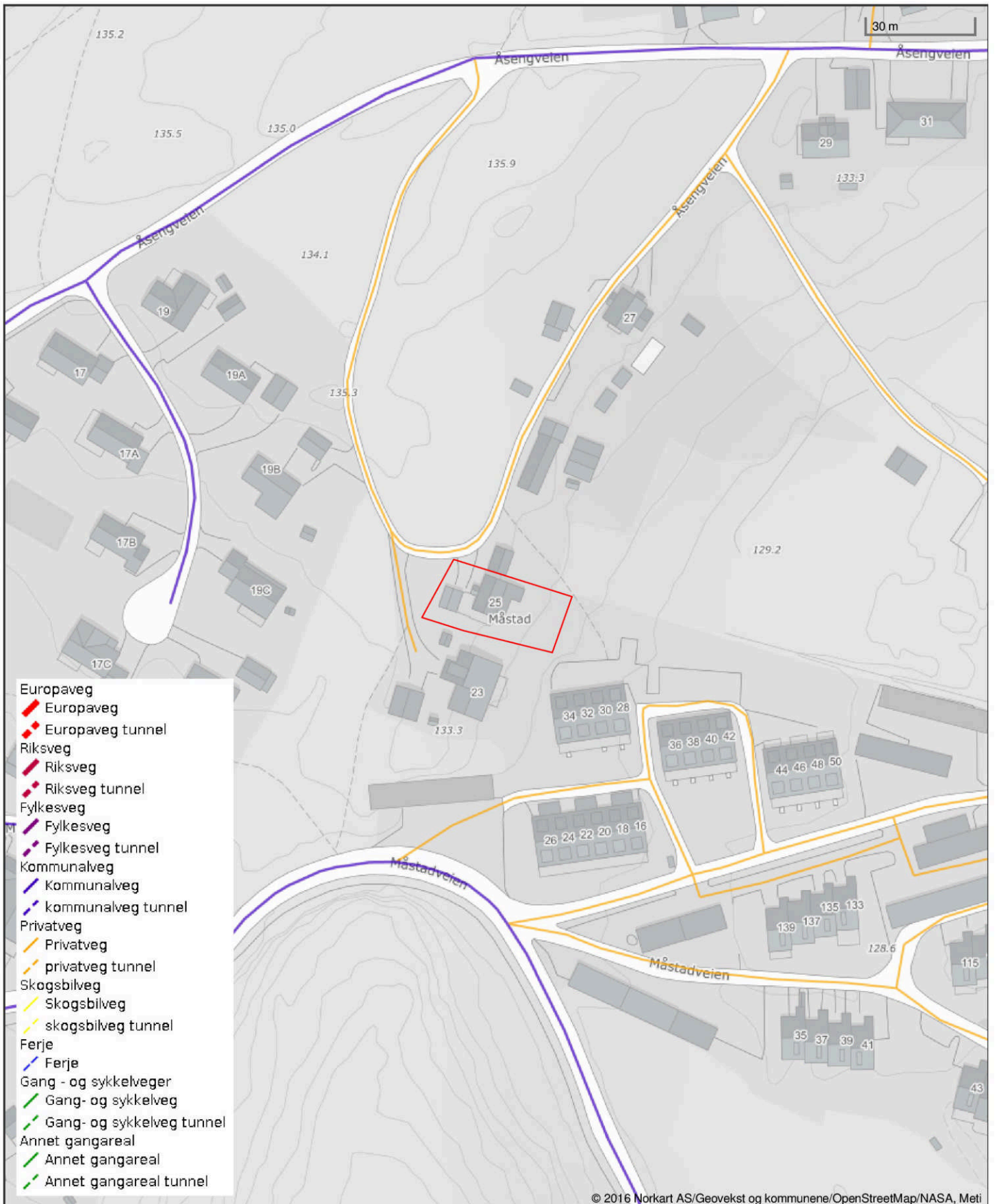
2.1. oktober 1977

O. P. [Signature]





Vegstatuskart for eiendom 3101 - 178/7//



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: 30.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237842170	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145019168	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.09.2022	Tilsyn	23.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237842170

BruksenhetId	237902198	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145108179	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237902198.

BruksenhetId 237842245

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145019168

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237842245.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Skatteetaten

Dato
30.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 178 Bnr 7 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Åsengveien 25, 1793 TISTEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 859 108
Som sekundærbolig:	kr 3 436 430

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Åsengveien 25

Nabolaget Vold-Skog - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tistedal skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	7 min 🚗 3.1 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 524 elever, 23 klasser	8 min 🚗 4.3 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 85 elever, 7 klasser	9 min 🚗 4.8 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 17 klasser	7 min 🚗 3.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	10 min 🚗 5.8 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 🚗 2.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	9 min 🚗 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vold skog Linje 33	7 min 🚶 0.6 km
🚂 Halden stasjon Linje RE20	9 min 🚗 5.4 km

BARNEHAGER

Espira Oreid barnehage (0-5 år) 80 barn	16 min 🚶 1.4 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 🚗 2.7 km
Solbakken naturbarnehage (1-4 år) 18 barn	6 min 🚗 4.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tistedal	22 min 🚶
Kiwi Risum	5 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

📺 Tista Senter	10 min 🚗
🏪 Apotek 1 Ørnen Halden	9 min 🚗
🌿 Halden Vinmonopol	10 min 🚗

SPORT

⚽ Tistedalen stadion	7 min 🚗
⚽ Tistedal stadion	7 min 🚗
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	10 min 🚗
🏊 Nivå Trening	10 min 🚗

«Stille, fredelig, nær skog og mark, god bussforbindelse»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

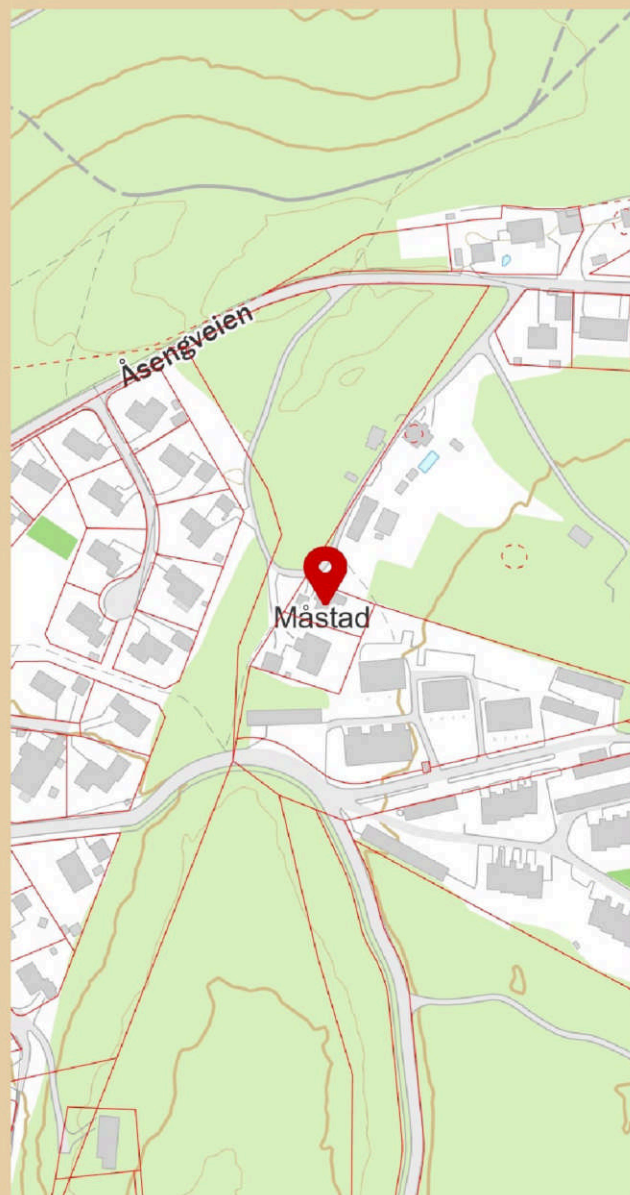
Lite støynivå 94/100

Trafikk

Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 naboeene 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

Åsengveien 25, 1793 Tistedal
Gnr. 178, Bnr. 7, Halden kommune.

Oppdragsnummer:

147260028

Meglerforetak:

PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler:

Bjørn-Andrè Hafsrød

Telefon / Mobil:

69 17 92 90 / 995 33 420

E-post:

bjorn-andre.hafsrød@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-