PRIVATMEGLEREN
HALDEN

LENSMANN J KNUDSENS VEI 5

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok

Kommunale opplysninger

Formuesverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250112

Selger 1 navn
Marius Lauritzen

Gateadresse
Lensmann J Knudsens vei 5

Poststed	Postnr
HALDEN	1769

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Egil Sandtorp

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250112

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147250112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Lauritzen	e8cbedb835258aef934f3 e2fdeb160ab8f98fb51	29.01.2026 15:49:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147250112

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Lensmann J Knudsens Vei 5
1769 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 22/01/2026

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eigedom.

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 hullborring 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 gjenstående 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:164, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Egil Sandtorp
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier 1164 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Offentl. avg. pr. år:	Årsprognose 21 265,50 kr
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1958-1959. Kilde daterte tegninger og innflytningsattest.

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.12.2025
Forutsetninger:	Det er tilgang til boligen via fullmakt og nøkler fra Marius Lauritzen. Det gis ingen opplysnigner fra eier av boligen, og ikke gjennomgått egenerklæring som ikke er tilsendt. Boligen er møblert og befart i dagslys. Det er tilgang til loftet via nedfelbar loftsstige og via luker til knekott. Taket er høyt og ikke sikker tilkomst til dette, men er vurdert fra bakkenivå og fra stige på begge sider av boligen. Det er salg ved fullmakt og ingen som har gitt noe opplysninger om boligen til undertegnede. Ett av bodrommene i kjeller har lagt teppe på gulv og har en del løsøret i rommet, som begrenser undersøkelser noe her, men vurdert klare indikasjoner via de andre rommene, til å vurdere tilstanden som helehet på en god måte. Garasjen er som beskrevet i rapporten integrert i boligen/i forlengelsen av boligens grunnmur forbundet med innvendig dør. Dette rommet er med for lav takhøyde til å være måleverdig areal. Bygningsdeler er vurdert og gitt tilstandsgrader i rapport, i tillegg til at det er opplyst om under eget punkt for dette,
Oppdragsgiver:	Privatmegleren Halden v/Kim Myhre
Tilstede under befaringen:	Kun undertegnede tilstede ved befaring av boligen.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:
Tomten er skrånende, planert i forskjellige nivåer. Det er opparbeidelse med belegningstein i gårsplass og ganglinje. Gruset mot deler av grunnmur, øvrig med plenområder. Det er diverse beplantning med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:
Det er grunnmur i betongkonstruksjoner til boligen, trolig fundamentert mot stedlige masser med stripefundament. Grunnmuren er en ringmur som er pusset både utvendig og innvendig. Det er observert noe grunnmursplast, men det foreligger ingen opplysninger om alder eller tilstand på dreneringssystemet. Terrengforholdene rundt boligen har betydning for vannavrenning og belastning på drenering. Der terrenget heller inn mot grunnmur, vil det være økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning. Yttervegger over grunnmur er oppført med isolert bindingsverk, normalt for byggeåret. Utvendig er fasadene kledd med fasadeplater (eternittplater). Dette indikerer normale løsninger for byggeår, med begrenset ventilering bak kledningen. Isolasjonsmengde og oppbygning kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen. Ytterdør er en eldre tredør. Balkongdør i malt trekarm med 2- lags glass. Vinduene i boligen hovedsakelig med malte trekarmer, med noe forskjellige aldre. Toppsvingte, og fastkarmsmodeller hovedsakelig, med koblede topphengslede kjellervinduer. Taket har saltak med plassbygde taksperrer. Det er et forlenget tak mot eksisterende takkonstruksjon over tilbygget stue. Undertaket er bordet. Konstruksjonen vurderes som vanlig for byggeår, og det er ikke registrert større svanker eller skjevheter. Taket er tekket med betongstein. Tekkingen har ikke kjent alder, men trolig oppgradert etter byggtid. Det er bordet undertak og sutaksplater med sløyfer og lekter over tak og under takstein. Visuell inspeksjon viser mosevekst og stedvis værslitasje på stein, men steinen vurderes som funksjonell. Undertaket er stedvis svertet sett fra loft. Det er tilgang til loftskonstruksjonen via nedfelbar loftsluke og knekott via kottdører. Loftet er et kaldtloft fra byggeåret med bordet undertak og begrenset isolasjon. Observeres delvis sydde isolasjonsmatter og mineralullsmatter. Det er ikke etablert lufting via raft eller gavl, noe som er normalt for bygg fra perioden. Det er målt normale fuktverdier i treverket ved befaring. Det observeres svertede partier på undertaket, som vurderes som eldre kondensmerker. Loftet har svært begrenset ventilering, og forholdet bør følges opp over tid. Knekott er kledd innvendig med panel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som en eldre enebolig med normal slitasje i forhold til byggeår og bruk. Det er registrert flere forhold som gir grunnlag for tilstandsgrad 2, hovedsakelig knyttet til grunnmur, drenering, terrengforhold, ventilasjon, vinduer, tak, våtrom og VVS-anlegg. Disse forholdene vurderes som vanlige for bolig av denne typen og alder, men innebærer behov for jevnlig tilsyn, vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid. Det er ikke registrert forhold som vurderes som akutte, men flere bygningsdeler har alder og slitasje som tilsier risiko for videre fuktbelastning og funksjonssvekkelse dersom tiltak ikke gjennomføres.

ANNET:
OPPVARMING
Boligen har oppvarming med elektriske varmeovner, varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe i stue og lukket vedovn i stue.

BRANNTEKNISK
- Det er brudd på branskille mellom garasje og kjeller da det ikke er brannklasifisert dør imellom her.
- 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi, Propcloud, kommunale opplysninger via meglerpakke. Det er ikke svart ut spørreskjema til Eierskifterapport

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 ihht, lov om avhending av fast eiendom.

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

1. etasje:
GULV - Fliser på bad, øvrige rom med parkett, belegg, vinyl.
VEGGER - Det er baderomsplater på bad. Øvrige rom med tapet og malte plater.
HIMLING - Himlinger med takessplater og malte plater.

2. etasje
GULV - Belegg på og teppebelagte gulv.
VEGG - Tapet på vegger.
HIMLING - Panel, slette plater og trefiberplater.

KJELLER:
GULV - Støpt gulv mot grunn. Deler overflatemalt.
VEGG - Pusset grunnmur, enkelte skillevegger i tre.
HIMLING - Panel og plater i himlinger.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig. Det er en eldre bolig som har naturligs slitasje med det.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ROM INNREDET SOM VASKEROM
Rommet er innredet som et vaskerom med plass for vaskemaskin, skyllekum og benkeflater. Overflatene består av beleggsbelagt gulv og malte vegger med listverk. Himlingen er utført med platekledning. Rommet ligger i andre etasje og har naturlig ventilasjon via klaffventil. Det er ikke etablert sluk i rommet, og rommet er derfor ikke oppført eller klassifisert som våtrom. Vanninstallasjoner er begrenset til opplegg for vaskemaskin og servant med synlige rørføringer på vegg. Rommet benyttes primært til vask og tørk av tøy, og fremstår som et bruksrom innredet for vaskeromsfunksjon uten tekniske løsninger for håndtering av fritt vann.

TOALETTROM
Toalettrommet liggertilstøtende til det innredede vaskerommet og er utstyrt med toalett og servant på vegg. Overflatene består av belegg på gulv og malte vegger, med platekledd himling. Det er etablert sluk i gulvet, men rommet er ikke bygget som våtrom og har ikke membranløsninger eller vanntettingssystemer slik som kreves for våtrom etter dagens standard. Sluket fungerer som et punktavløp for eventuelt renholdsvann. Rørføringer for avløp og vann er synlige på vegg, og rommet fremstår som et enkelt toalettrom med begrenset fuktbelastning.

Rommene er ikke bygget som våtrom og har overflater med begrenset lekkasjesikring, noe som gir risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje, og det anbefales å vurdere oppgradering med enten våtromsoppbygging eller tiltak som ivaretar lekkasjesikring og ventilasjon.

ETASJESKILLE
Det er tradisjonelt trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging, men det kontrolleres planavvik med krysslaser, og visuell besiktigelse. Boligen er bebodd og møbler og inventar begrenser full kontroll av hele rom, men utføres etter beste evne i aktuelle rom for begge etasjer.
- Det kontrolleres planavvik opptil 10mm på strekker av 2m og opptil 15mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.
- Det kontrolleres planavvik opptil 10mm på strekker av 2m og opptil 15mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje.
Totalt sett er det målbare skjevheter, men ikke unormalt for boligen alder og byggemåte. Det kan forventes mindre opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere.

TRAPP
Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet. Åpninger i rekkverk eller opptrinn skal ikke overstige 0,10m.
- Dagens trapper er ikke i samsvar med dagens forskrifter, da det er større åpinger mellom trinn, mindre en 0,25inntrinn i ganglinje, rekkverk lavere enn 0,9m og spalter mellom rekkverksspiler mer enn 0,1m.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIER OPPLYSER

Det er ikke gitt opplysninger fra eier av boligen.

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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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	83			50
2. etasje	58			
Kjeller	70			
SUM BYGNING	211			50
SUM BRA	211			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. etasje:
- Gang, bad, kjøkken trapperom, stue ved trapp og stue.

2. etasje:
- Gang, 2 soverom, innredet vaskeromsareal, toalettrom.

Kjeller:
- Gang, 3 boder og bod/lager.

BRA-e:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,41m og 2,48m i 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,43m og 2,46m i 2. etasje. Det er skråtak i denne etasjen med laveste kontrollerte høyde 0,87m
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,07m og 2,12m i kjeller

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

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

GARASJE / UTHUS:

GARASJEROM

Garasjerommet er plassert i forlengelsen av grunnmuren og har adkomst fra underetasjen. Rommet er oppført med støpt betonggulv og pussede vegger i betong. Himlingen består av eldre platekledning, og over ligger terrassekonstruksjonen. Rommet brukes som garasje og lager, og har ikke boligfunksjon eller krav til oppvarming, tettesjikt eller fuktsikring. Rommet fremstår med eldre overflater og naturlig slitasje til alder og bruk.

Merknader - GARASJEROM
- Det registreres fuktbelastning og misfarging i gulv og himling som indikerer fuktinnsig mot konstruksjonen, noe som kan gi materialforringelse over tid og det anbefales nærmere vurdering av årsak og nødvendige tiltak.
- Det observeres sprekker i synlig grunnmur ved garasjeåpningen, noe som gir risiko for videre rissutvikling og mulig vanninntrenging og det anbefales gjenpussing og observasjon over tid. Terrengfall er mindre enn anbefalt og anbefales etablert godt fall ved som tiltak ved utbedring av fuktsikring.
- Himlingsplatene har stedvis løsnet og er skadet, noe som kan medføre fallende materiell og forverring av fuktskader og det anbefales utskifting og kontroll av konstruksjonen over. Det er begrenset ventilering i rommet, og for lite fall på dekke over som gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen og videre himlinger.
- Terrassen over garasjen er en sannsynlig kilde til fuktinntrenging, noe som gir risiko for gjentakende skader og det anbefales kontroll av terrassemembran, overgangssoner og drenering.
- Garasjerommet er ikke måleverdig areal og er ikke oppført med boligstandard, og overflatene gir begrenset beskyttelse mot vannpåvirkning noe som gir økt risiko for følgeskader ved videre fuktbelastning og det anbefales forebyggende tiltak ved behov.

Merknadene for disse rommene må ses i sammenheng med tilstandsgradene som er gitt under de relevante bygningsdelene i rapporten, da forholdene er knyttet til konstruksjoner som vurderes der.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

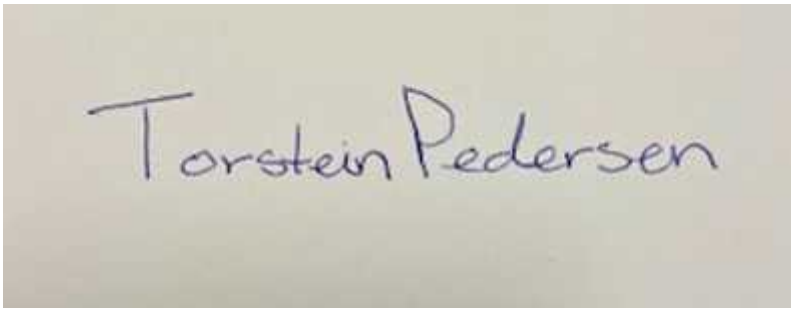
---

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

22/01/2026



Torstein Pedersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er grunnmur i betongkonstruksjoner til boligen, trolig fundamentert mot stedlige masser med stripefundament. Grunnmuren er en ringmur som er pusset både utvendig og innvendig. Det er observert noe grunnmursplast, men det foreligger ingen opplysninger om alder eller tilstand på dreneringssystemet.
Byggegrunn, drenering og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Det er ikke registrert skjevheter eller forhold på øvrige bygningsdeler som indikerer større setninger enn normalt for byggeår og byggemåte.

NVE atlas
Opplysninger fra NVE Atlas (Norges vassdrags- og energidirektorat) viser at eiendommen ligger i et område med løsmasser bestående av hav-, fjord- og standsavseting, tynt dekke. Boligen ligger i aktsomhetsområdet for kvikkelireskred og marin leire.

Merknader: - Det er oppdaget riss og sprekker på flere steder på grunnmuren, så reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør overvåkes nøye ved eventuelle utvidelser. Det er flere sprekker som vurderes som større, og som bør gjenpusses å overvåkes over tid. Ikke indikert via kontroll av planavvik større setninger eller lignende, men enkelte sprekker er større.
- Takvann ledes stedvis direkte ned ved grunnmur som gir økt belastning på drenering og konstruksjon, og nedløp bør forlenges eller tilkobles bedre bortledning som drenskum eller tilsvarende løsning.
- Grunnmursplast er montert visuelt synlig delvis, men klemmes ikke tilstrekkelig mot grunnmur, noe som reduserer funksjonen mot vannpåvirkning og bør utbedres med korrekt montering og topplist.
- Dreneringen vurderes som eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller tilstand. Det er ikke registrert konkrete tegn til behov for utskifting, men alder gir en viss risiko for redusert funksjon og fuktbelastning i grunnmur over tid.
- Det er registrert saltutslag og fuktmerker på innsiden av grunnmur, noe som gir indikasjon på at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, og nærmere undersøkelse og eventuell utskifting bør vurderes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er tilgang til et kryperom under terrasse og under trolig tilbygget stuedel. Adkomst skjer via tredør på kortside. Kryperommet har grunnmur som vegger og støpt dekke som himling. Grunnen består av åpne løsmasser/jord uten etablert fuktsperre. Det er ikke trevirke i denne delen av konstruksjonen. Det er etablert en ventil i grunnmuren, og øvrig ventilering skjer ved å holde døren åpen mot terreng.

Merknader: - Fuktsperre på grunnen mangler eller er ufullstendig, noe som medfører økt fordampning og risiko for høy relativ luftfuktighet, og plastfolie (min. 0,2 mm) bør etableres på hele grunnen.
- Ventilasjonen i kryperommet er begrenset, noe som kan gi økt fuktbelastning over tid, og ytterligere ventiler i grunnmuren bør etableres for å bedre luftgjennomstrømningen.
- Det anbefales å ikke lagre organisk materiale i kryperom, da dette kan holde på fukt og øke risikoen for skader på konstruksjoner.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdene rundt boligen har betydning for vannavrenning og belastning på drenering. Der terrenget heller inn mot grunnmur, vil det være økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning. Det anbefales å sikre god avrenning fra grunnmur. Rundt boligens grunnmur er det opparbeidet med belegningsstein, delvis plen, grus og felt med grunnmursplast. Tomten er planert i flere nivåer og har enkelte skrånende partier.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Terrenget har enkelte områder med lite eller manglende fall bort fra grunnmuren som kan gjøre at vann blir liggende langs veggen og unødig belaste konstruksjonen og fuktsikringen, og dette bør forbedres ved å justere terrenget slik at det får tydelig fall vekk fra huset.
- Siden boligen har en kjeller eller underetasje, kan utilstrekkelig helning sammen med dårlig eller manglende drenering føre til fuktproblemer som kan skade konstruksjonen. Det anbefales alltid å sørge for tilstrekkelig helning fra grunnmuren, innenfor rammer av tomtens utforming, for å lede overflatevann bort så raskt som mulig.
- Det er takvann og nedløpsrør som ikke har tilfredsstillende bortledning fra grunnmur, noe som vil belaste konstruksjoner og fuktsikring, og bedre bortledning av takvann bør etableres.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger over grunnmur er oppført med isolert bindingsverk, normalt for byggeåret. Utvendig er fasadene kledd med fasadeplater (eternittplater). Dette indikerer normale løsninger for byggeår, med begrenset ventilering bak kledningen. Isolasjonsmengde og oppbygning kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Merknader: - Vannbrett uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall. Overganger mellom fader og plater har høy alder, og naturlig slitasje som følge av det. med det følger høyere risiko for vanninntrengninger i lokale områder og vinduer og dører vil være mest utsatte områder.
- Tilstrekkelig lufting kan ikke bekreftes uten fysiske inngrep. Det er observert at ytterkledningen og utlektingen ligger tett sammen uten luftespalte. Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonen ikke vil bli tilstrekkelig tørket ut. Bør overvåkes og eventuelt utbedres ved oppgradering.
- Eldre utførelse med begrenset lufting gir økt risiko for fuktpåvirkning og kortere levetid, og forholdet bør følges opp og vedlikeholdes jevnlig.
- Det er registrert enkelte sprekker i fasadeplater som kan gi lokal fuktinntrengning, og sprekkene bør tettes og overflatebehandles.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR
- Ytterdør i malt trekarm. Dette er en eldre tredør, trolig fra byggetiden. Det er en enkel boddør mellom garasje og bod i kjeller.
- Modul 10x21
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONGDØR
- Balkongdør i malt trekarm.
- Modul 8x20. Ukjent alder, men ikke vurdert som gammel.
- 2- lags glass.
- Balkongdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER
- Vinduer i malte trekarmer
- Dateringer ikke synlig på alle vinduer. Det er kombinasjon av flere tidsepoker og noe vinduer er skiftet, vurdert rund 20-30år, mens det også er en del gjenstående eldre vinduer. I kjeller er det koblede vinduer der innerste glass mangler på enkelte vinduer.
- 2– lags glass. Toppsvingte, og fastkarmsmodeller hovedsakelig.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: - Det er normale bruksspor på karmer og overflater som følger av alder, noe som gir økt behov for vedlikehold og overflatebehandling.
- Tetningslister er stedvis harde eller har nedsatt funksjon, noe som gir redusert tetthet og varmetap, og utskifting av pakninger bør utføres.
- Vinduer har en alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Enkelte karmer viser slitasje og begynnende værpåvirkning, noe som øker risiko for fuktpåvirkning, og karmer bør skrapes og overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.
- I kjeller mangler innerste glass i koblede vinduer, noe som gir redusert isolering og fuktsikring, og nytt innerglass eller utskifting bør etableres.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Taket har saltak med plassbygde taksperrer. Det er et forlenget tak mot eksisterende takkonstruksjon over tilbygget stue. Undertaket er bordet. Konstruksjonen vurderes som vanlig for byggeår, og det er ikke registrert svanker eller skjevheter. Takkonstruksjonen fremstår rett og stabil ved visuell inspeksjon. Taket er ventilert over takstein via sløyfer og lekter, mens det er manglende lufting fra takfot/raft, noe som er normalt for eldre konstruksjoner. Det er registrert eldre fuktmerker på undertak og sperrer i området ved pipen, uten tegn til aktiv lekkasje.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket, og er vurdert fra stige i takfot på begge taksider, besiktigelse fra bakkenivå, og fra loft.

Merknader: - Det er ikke etablert lufting fra takfoten, noe som gir redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning over tid, og dette bør utbedres ved etablering av luftinntak i raft.
- Det er synlig sverting på underside av bordtaket, som indikerer tidligere fuktpåvirkning fra kondens i et dårlig ventilert loftsrom, og forholdet bør følges opp og ventilasjonen forbedres.
- Ventilasjonen er begrenset til lufting over sløyfer og lekter, noe som ikke er tilstrekkelig for å sikre nødvendig uttørking, og bedre ventilering bør etableres for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.
- Det er registrert eldre fuktmerker på undertak og sperrer i området ved pipen, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning og gir risiko for gjentakende lekkasje ved kraftig nedbør, og forholdet bør overvåkes og tetting rundt pipen kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen har ikke kjent alder, men trolig oppgradert etter byggtid. Det er bordet undertak og sutaksplater med sløyfer og lekter over tak og under takstein. Visuell inspeksjon viser mosevekst og stedvis værslitasje på stein, men steinen vurderes som funksjonell. Undertaket er stedvis svertet sett fra loft.
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket, men er besiktiget fra bakkenivå, og fra stige i takfot på begge taksider.

Merknader: - Det registreres betydelig mosevekst på takstein som holder på fukt og kan gi økt nedbrytning av steinen over tid, og mose bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.
- Takstein har synlige slitasjemerker og slitasje mot overflater, noe som gir økt risiko for fuktopptak og lokale lekkasjer, og tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold.
- Det registreres skjolder mot undertak sett fra loft som kan indikere tidligere fuktpåvirkning, som med redusert ventilering kan gi risiko for lokale svekkelser, og jevnlig kontroll av undertak fra loft anbefales.
- Det er begrenset mulighet for å undersøke gjennomføringer på taket da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på takflaten, som medfører usikkerhet rundt tilstanden på beslag og gjennomføringer, og videre kontroll anbefales ved sikre forhold.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er tilgang til loftskonstruksjonen via nedfelbar loftsluke og knekott via kottdører. Loftet er et kaldtloft fra byggeåret med bordet undertak og begrenset isolasjon. Observeres delvis sydde isolasjonsmatter og mineralullsmatter. Det er ikke etablert lufting via raft eller gavl, noe som er normalt for bygg fra perioden. Det er målt normale fuktverdier i treverket ved befaring. Det observeres svertede partier på undertaket, som vurderes som eldre kondensmerker. Loftet har svært begrenset ventilering, og forholdet bør følges opp over tid. Knekott er kledd innvendig med panel.

Merknader: - Det registreres sverter på undertaket som kan indikere tidligere kondenspåvirkning, som følge av begrenset ventilering. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll fra loft.
- Det er ikke etablert lufting via raft eller gavl, kun noe mindre naturlig lufting langs konstruksjonen. Dette gir økt risiko for kondensdannelse, og vurdering av etablering av luftespalter anbefales ved tilkomst.
- Manglende lufting ved raft reduserer muligheten for effektiv uttørking og øker risikoen for kondensdannelse i kalde perioder. Det anbefales å vurdere etablering av luftespalter eller annen form for bedret lufting av loftsrommet.
- Manglende dampsperre mot himling er normalt for byggeåret, men gir økt risiko for fukttransport og kondens. Det anbefales etablering av dampsperre ved eventuell oppgradering.
- Konstruksjonen er oppført etter byggeskikk fra byggeåret, med andre krav til isolasjon, oppbygging og ventilering enn dagens standard. Tilstandsgrad settes ikke på grunn av alder alene, men på bakgrunn av observerte forhold som begrenset ventilering og svertede partier som indikerer tidligere kondenspåvirkning.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSE
Det er tilgang til terrasse fra balkongdør i stue. Det er en bjelkelagskonstruksjon som er fundamentert mot betongfundament i grunn. Selve konstruksjonene er med bjelkelag på bærende bjelker, der det er terrassebord med spalte for avrenning mellom bordene. Rekkverkskonstruksjon i tre, med liggende kledning og avrundet toppbord, overflatebehandlet.

TERRASSE BETONG
Det er en betongkonstruksjon over garasjen. Det er her ett betongdekke over garasjen som gir denne terrassen. Konstruksjonen er med dekke over garasjen som har grunnmur i betongkonstruksjoner. Rekkverk er i trekonstruksjoner med liggende trekledning og avrundet topprekke. Konstruksjonen er eldre og har slitasje mot overflater.

Merknader: - Rekkverk på terrasse er ca. 80 cm høyt på rekkverk på terrassen ved stue, og ca 90cm på den over garasjen. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstille dagens krav til høyde og utforming.
- Det er åpninger i rekkverket som overstiger kravet på 20 mm, og dermed tilfredsstiller det ikke kravene til klatresikker utforming.
- Det er ikke tilfredsstillende avrenning på terrasse over garasje, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning på underliggende konstruksjon. Det er registrert fuktpåvirket og stedvis skadet himling i garasjen, og forholdet bør følges opp med utbedring av avrenning fra terrasse og reparasjon av himling.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er tilgang til badet i 1. etasje fra gangen. Det er ikke kjent alder, men fremstår som nyere enn boligen. Erfaringsmessig vurdert til 15-20 år ca uten at det er verifiserte opplysninger. Det er baderomsplater på vegger over sokkellist, og sokkelflis på nedre del av vegg. Himlingen er med takessplater. Det er mekanisk avtrekk på yttervegg via baderomsvifte. Dusjing skjer i lukket kabinett med avløp til sluk.
Overflater vegger fremstår i ok stand. Himlingen fremstår hel og funskjonell. Himlingen er kontrollert uten synlige skader eller fuktmerker, og fremstår hel og funksjonell. Vindu og omramming i våtsone er kontrollert uten å registrere skader eller tegn til fuktpåvirkning.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dusjkabinett med dusjvegger i klart glass, dusjarmatur i krom utførelse med avtagbart dusjhode.
- Veggehngt toalett bygd i kasse i rommet.
- Baderomsinnredning med servant og underskap, ett greps blandebatteri. Speil overskap. Innredninger i ok stand.

Merknader: - Det er ikke etablert tilluft til badet. Dette løses normalt med spalte under døren og er nødvendig for god luftveksling sammen med mekanisk avtrekk. Manglende tilluft kan redusere funksjonen til avtrekket og bør utbedres.
- Det er registrert slitt/mangelfull elastisk fuge mellom sokkelflis og baderomsplater, som gir risiko for fuktinntrengning og bør utbedres.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet et flislagt og det er gulvvarme i dette. Flis fremstår hele uten større sår eller riss i overflate eller flisfuger. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser. Det er ikke kjent alder på badet, men vurdert 15-20år, og legges Tek97 til grunn for vurdering av fall. Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivaretatt derssom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep.

Merknader: - Det er tilnærmet flatt fall på gulvet og fallforhold tilfredsstiller ikke krav etter TEK97. Dette gir redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannansamling ved belastning. Forholdet bør vurderes utbedret ved fremtidig rehabilitering.
- Flisfuger har normal slitasje samsvarende med alder. Dette gir noe økt risiko for fuktinntrenging over tid, og fugene bør vedlikeholdes/utbedres ved behov.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Det er ikke kjent/opplyst alder å badet. Vurdert erfaringsmessig 15-20 år. Det er en bereder som også er datert 2006 i boligen, og naturlig skift av bereder ved oppgradering av badet, uten at dette på noe sett er verifiserte opplysninger.
Det vil være underliggende membran under fliser på gulv og baderomsplatene som også er overflatene i badet som er tettesjikt i dette badet.

Det er ett sluk i gulvet under kabinett. Noe begrenset besiktigelse med kabinett over, men vurdert som normalt kjent produkt i plast, med avtagbar vannlås. Det synes flislim smurt ut i sluket, og det er med det begrenset grunnlag for å vurdere tetthet/overgang mellom tettesjikt og sluk, men det vurderes om tegn til slukmansjett klemt av klemring i dette sluket.
Ved enkel test vurderes normal avrenning i sluk og servant.

FUKTSØK
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side fra bod under og kontrollert med pigger i underkant av konstruksjon. 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: - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.
- Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.
- Det er manglende tetting rundt avløpsrør under servant som gir lokal risiko for vanninntrenging ved lekkasje og lokale utbedring/tetting bør utføres.
- Overgang mellom sokkelflis og veggflis har slitasje og misfarging som kan medføre økt fuktbelastning på overflater ved vannsprut, og fuger anbefales utbedret for å sikre tilstrekkelig overflatebeskyttelse.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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 vinyl på gulvet, fliser mellom benkeskap, øvrige vegger med malt tapet, takess i himlingen.

- Kjøkkeninnredning i sporfrest utførelse. Det er en eldre innredning.
- Over og underskap.
- Laminert benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Integrert stekeovn og koketopp.
- Oppvaskmaskin.
- Halvannen kum og enk i stål.

VENTILATOR
- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Testet med ok trekk ved bruk av papirark.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: - Det er en eldre kjøkkeninnredning med normal slitasje som normalt påvirker funksjon, og gir noe redusert estetisk kvalitet og som på sikt kan ha behov for oppgradering.
- Stekeovn og koketopp har høy alder og antas å ha passert normal levetid, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskiftning ved behov.
- Det er registrert slitasje og svekket tetting rundt kjøkkenkranen, som kan gi risiko for lokal fuktbelastning og derfor bør utbedres.
- Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfiltre for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risiko for fettavleiringer i ventilatoren.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjelleren utgjør boligens rom under terreng og er delvis under terreng avhengig av fasade. Veggene består av pusset og malt grunnmur i betong, og himlingen er kledd med trepanel. Rommene benyttes som boder, grovkjeller og verksted, og fremstår som uinnredede sekundærrom. Det er ventilasjon via ventiler i grunnmuren, slik det er normalt for kjellere av denne typen og byggeår.

Merknader: - Det er registrert saltutslag nederst på flere kjellervegger, som indikerer fuktvandring fra terreng og gir risiko for videre nedbrytning av puss og overflater, og overflatene bør rengjøres/utbedres samtidig som fuktforholdene kontrolleres og følges opp.
- Det er synlige riss og sprekker i grunnmur innvendig som henger sammen med forhold beskrevet under punkt 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet, noe som gir risiko for økt vanninntrengning og videre bevegelser i konstruksjonen. Gjenpussing og overvåking av slike områder over tid må gjøres.
- Rom som ligger under terreng betraktes alltid som en risikokonstruksjon, ettersom de er avhengige av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmuren. Det er viktig å overvåke denne bygningsdelen regelmessig.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er støpt gulv mot grunn i kjeller. Normalt for byggetid er ikke dette isolert eller med fuktsperre. Overflatene fremstår stedvis malt og har alderstypisk slitasje. Det er spor etter tidligere fuktbelastning på overflater enkelte steder, men det er ikke tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Merknader: - Gulvkonstruksjonens oppbygging er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Konsekvensen er at fuktsikringen i konstruksjonen er usikker. Tiltaket er å følge opp med jevnlig tilsyn og observasjon av konstruksjonen over tid.
- Det er normal slitasje og alderstypiske ujevnheter i gulvet som gir noe redusert overflatekvalitet, og kosmetisk utbedring kan vurderes ved behov.
- Det er stedvis misfarging og tidligere fuktmerker i gulv og veggovergang som indikerer at gulvet tidvis utsettes for fukt fra grunnen, og rommet bør brukes som grovkjeller/lager med jevnlig tilsyn.
- Det er registrert mindre riss i betongen som kan gi økt fuktvandring og lokal svekkelse, og rissene bør overvåkes og tettes ved behov for å redusere fuktinntrenging.
- Det er trolig ikke etablert fuktsperre mot grunn i de støpte kjellergulvene, noe som er normalt for byggeår. Konsekvensen er kapillær oppsug fra grunnen som kan gi saltutslag og fuktmerker på overflater. Tiltak er overvåkning og vedlikehold.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen er ikke relevant for dette punktet da kjelleren ikke har innvendige påforinger eller rom for varig opphold.

Merknader:

10. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er vann- og avløpsinstallasjoner i boligen hovedsakelig fra byggetiden. Det er i tillegg gjort enkelte oppgraderinger med rør-i-rør-system i forbindelse med bad. Vannrør består av kobber og avløpsrør hovedsakelig av støpejern, med noe oppgraderte deler i plast. Sluk i plast på bad, og støpejern på toalettrom i 2. etasje. Det er stakepunkt på avløpsstammen. Rør-i-rør-samlestokk er plassert i kjeller i vedbod. Avløpslufting føres over tak, og avløpsstamme er observert i gjennomføring i tak.
Stoppekran er plassert i bodrom mot garasje og ble funksjonstestet med stenging, men har noe treg funksjon.

Merknader: - Vannrør er fra byggetiden og har en alder som gir økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader, og rør anbefales skiftet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
- Innvendige avløpsrør er fra byggetiden og har alder som gir økt risiko for skader og lekkasje, noe som kan medføre fuktbelastning, og utskifting anbefales ved fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
- Det er observert noe brunt vann ved tapping i bod/verksted, noe som kan indikere begroing eller rust i anlegget og gi misfarging, og kontroll av røranlegget anbefales av rørlegger.
- Enkelte rørføringer har manglende isolasjon, noe som kan gi kondens og fuktskader, og isolering anbefales utført.
- Rør i rør-samling i kjeller mangler lekkasjevarsling, noe som kan gi følgeskader ved lekkasjer, og lekkasjesikring må etaleres.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgraderinger av vann- og avløpsrør, noe som gir usikkerhet om utførelse og risiko for skader, og dokumentasjon fra godkjent rørlegger bør fremskaffes ved arbeid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder i gang i kjeller. Stør på kjellergulv, har ikkk tilgang til sluk i rommet. Bereder er datert 2006 og har volum 200 liter.

Merknader: - Berederen har nært 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Det er ikke kjent eller opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

LUFT TIL LUFT VAMREPUMPE
Det er montert en luft til luft varmepumpe i boligen. Det er ikke visuelt oppdaget symptom på svekkelser rundt området til denne. Den er datert 2008
Ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid 12-15år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Overvåking av tilstand og jevnlig service anbefales.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, som er normalt for byggetiden. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merknader: - Boenheten mangler ventilering av alle rom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på yttervegg til alle rom oppholdsrom.
- Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.

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 elektriske anlegget ble installert 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 tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

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 bygningssakkyndig 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.

Det er 2 sikringsskap i boligen en i gang i 1. etasje og ett i gang i 2. etasje. Det er automatiske sikringer og kursfortegnelse i skapene, og jordfeilbryter. Boligen boligen har dels skjult og åpent anlegg. Det er ikke gitt opplysninger om bruken av anlegg fra den som har bebodd boligen.

SAMSVARSERKLÆRING/ER
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
Det ventes svar på forespørsel om sist registrerte tilsyn/kontroll på anlegget, og rapport vil bli oppdatert med denne informasjonen når dette foreligger.

Merknader: - Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller dokumentasjon på utførte arbeider på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhetsnivå, og elektrofaglig kontroll anbefales.
- Det er ikke gitt opplysninger om bruken av anlegget, belastning over tid eller om det har vært feil, varmgang eller hendelser. Videre kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales for å bekrefte tilstand og sikkerhet.
- Den utførte kontrollen er en begrenset visuell gjennomgang uten målinger eller inngrep, og gir kun et øyeblikksbilde. Tilstanden kan derfor ikke bekreftes uten nærmere teknisk kontroll.
- Noe alder på deler av anlegget gjør at tilsyn/kontroll kan være hensiktsmessig for å sikre forskriftsmessig og trygg drift.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
- Det foreligger en innflytningsattest datert 06.02.1959.
- Det foreligger en ferdigattest for : Omlegging av vann og avløp til separatsystem -- Utkobling av septiktank. Datert 23.10.2002.

ROM/ENDRINGER
Det er fremvist godkjente tegninger datert 02.05.1958. Det er enkelte avvik fra denne mot befart bolig.
KJELLER: Boligen kjeller fremstår med sekundærrom, men en av rommene er merket med vask. Denne trolig en del av garasjen i dagens bruk og kan omfattes av søknadsplikt i endring fra hoveddel til tilleggsdel. Det er bygget ett rom som garasje i tilknytning tegnet området som garasje, med terrassedel over. Dette fremkommer ikke av de kommunale opplysningene og vil være søknadspliktig tiltak.
1. ETASJE: Det er fjernet 2 soverom om omgjort den ene delen til stue og den andre til tilsvarende åpent rom mellom gang og trapp til 2. etasje. Det er ikke vurdert som at dette er søknadspliktig.
2. ETASJE: Det er endret kjøkken til trolig bruk som vaskerom. Det stue er endret til soverom og garderobe. Det er ikke vurdert søknadsplikt ved denne endringen.

TRAPPER/RØMNING/BRANNSKILLE
- Boligens trapper tilfredsstiller ikke dagens forskrifter, men vurderes til en normal trapp for byggetid.
- Boligen har godkjente rømningsveier for varige oppholdsrom.
- Det er brudd på brannskille mellom garasje og kjeller.

EGENERKLÆRING
Det er ikke til dette oppdraget levert egenerklæring, som derfor heller ikke er gjennomgått. Boligen opplyses at selges via fullmakt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Det er oppdaget riss og sprekker på flere steder på grunnmuren, så reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør overvåkes nøye ved eventuelle utvidelser. Det er flere sprekker som vurderes som større, og som bør gjenpusses å overvåkes over tid. Ikke indikert via kontroll av planavvik større setninger eller lignende, men enkelte sprekker er større. - Takvann ledes stedvis direkte ned ved grunnmur som gir økt belastning på drenering og konstruksjon, og nedløp bør forlenges eller tilkobles bedre bortledning som drenskum eller tilsvarende løsning. - Grunnmursplast er montert visuelt synlig delvis, men klemmes ikke tilstrekkelig mot grunnmur, noe som reduserer funksjonen mot vannpåvirkning og bør utbedres med korrekt montering og topplist. - Dreneringen vurderes som eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller tilstand. Det er ikke registrert konkrete tegn til behov for utskifting, men alder gir en viss risiko for redusert funksjon og fuktbelastning i grunnmur over tid. - Det er registrert saltutslag og fuktmerker på innsiden av grunnmur, noe som gir indikasjon på at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, og nærmere undersøkelse og eventuell utskifting bør vurderes. TG 2 gis på at grunnmuren har riss, sprekker, fuktmerker og saltutslag kombinert med eldre og udokumentert drenering og mangelfull bortledning av takvann, som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og behov for vedlikehold og oppfølging.
1.2	Krypekjeller
	- Fuktsperre på grunnen mangler eller er ufullstendig, noe som medfører økt fordampning og risiko for høy relativ luftfuktighet, og plastfolie (min. 0,2 mm) bør etableres på hele grunnen. - Ventilasjonen i kryperommet er begrenset, noe som kan gi økt fuktbelastning over tid, og ytterligere ventiler i grunnmuren bør etableres for å bedre luftgjennomstrømningen. - Det anbefales å ikke lagre organisk materiale i kryperom, da dette kan holde på fukt og øke risikoen for skader på konstruksjoner. TG 2 gis på at kryperommet har mangelfull fuktsperre og begrenset ventilering som gir økt risiko for høy fuktbelastning og behov for tiltak og oppfølging.
1.3	Terrengforhold
	- Terrenget har enkelte områder med lite eller manglende fall bort fra grunnmuren som kan gjøre at vann blir liggende langs veggen og unødig belaste konstruksjonen og fuktsikringen, og dette bør forbedres ved å justere terrenget slik at det får tydelig fall vekk fra huset. - Siden boligen har en kjeller eller underetasje, kan utilstrekkelig helning sammen med dårlig eller manglende drenering føre til fuktproblemer som kan skade konstruksjonen. Det anbefales alltid å sørge for tilstrekkelig helning fra grunnmuren, innenfor rammer av tomtens utforming, for å lede overflatevann bort så raskt som mulig. - Det er takvann og nedløpsrør som ikke har tilfredsstillende bortledning fra grunnmur, noe som vil belaste konstruksjoner og fuktsikring, og bedre bortledning av takvann bør etableres. TG 2 gis på at terreng har begrenset fall og mangelfull bortledning av takvann som samlet gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og behov for justering av terreng og forbedret avrenning.
2.1	Yttervegger
	- Vannbrett uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall. Overganger mellom fader og plater har høy alder, og naturlig slitasje som følge av det. med det følger høyere risiko for vanninntrengninger i lokale områder og vinduer og dører vil være mest utsatte områder. - Tilstrekkelig lufting kan ikke bekreftes uten fysiske inngrep. Det er observert at ytterkledningen og utlektingen ligger tett sammen uten luftespalte. Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonen ikke vil bli tilstrekkelig tørket ut. Bør overvåkes og eventuelt utbedres ved oppgradering. - Eldre utførelse med begrenset lufting gir økt risiko for fuktpåvirkning og kortere levetid, og forholdet bør følges opp og vedlikeholdes jevnlig. - Det er registrert enkelte sprekker i fasadeplater som kan gi lokal fuktinntrengning, og sprekkene bør tettes og overflatebehandles. TG 2 gis på at fasaden har vannbrett uten oppbrett, slitte overganger ved fasadeplater, begrenset og ikke bekreftet lufting samt registrerte sprekker i fasadeplater, som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og behov for vedlikehold og lokale utbedringer.
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Det er normale bruksspor på karmer og overflater som følger av alder, noe som gir økt behov for vedlikehold og overflatebehandling. - Tetningslister er stedvis harde eller har nedsatt funksjon, noe som gir redusert tetthet og varmetap, og utskifting av pakninger bør utføres. - Vinduer har en alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. - Enkelte karmer viser slitasje og begynnende værpåvirkning, noe som øker risiko for fuktpåvirkning, og karmer bør skrapes og overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse. - I kjeller mangler innerste glass i koblede vinduer, noe som gir redusert isolering og fuktsikring, og nytt innerglass eller utskifting bør etableres. TG 2 gis på de vinduene og dørene som har høy alder med redusert isolasjonsevne, varmetap og slitasje på tetningslister og karmer, som samlet gir økt risiko for nedsatt tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Det er ikke etablert lufting fra takfoten, noe som gir redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning over tid, og dette bør utbedres ved etablering av luftinntak i raft. - Det er synlig sverting på underside av bordtaket, som indikerer tidligere fuktpåvirkning fra kondens i et dårlig ventilert loftsrom, og forholdet bør følges opp og ventilasjonen forbedres. - Ventilasjonen er begrenset til lufting over sløyfer og lekter, noe som ikke er tilstrekkelig for å sikre nødvendig uttørking, og bedre ventilering bør etableres for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning. - Det er registrert eldre fuktmerker på undertak og sperrer i området ved pipen, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning og gir risiko for gjentakende lekkasje ved kraftig nedbør, og forholdet bør overvåkes og tetting rundt pipen kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes. TG 2 gis på at loftet har mangelfull ventilering med fravær av lufting i takfoten og registrerte eldre fuktmerker ved pipen, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging og utbedring av ventilasjon og tetting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Det registreres betydelig mosevekst på takstein som holder på fukt og kan gi økt nedbrytning av steinen over tid, og mose bør fjernes som et vedlikeholdstiltak. - Takstein har synlige slitasjemerker og slitasje mot overflater, noe som gir økt risiko for fuktopptak og lokale lekkasjer, og tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold. - Det registreres skjolder mot undertak sett fra loft som kan indikere tidligere fuktpåvirkning, som med redusert ventilering kan gi risiko for lokale svekkelser, og jevnlig kontroll av undertak fra loft anbefales. - Det er begrenset mulighet for å undersøke gjennomføringer på taket da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på takflaten, som medfører usikkerhet rundt tilstanden på beslag og gjennomføringer, og videre kontroll anbefales ved sikre forhold. TG 2 gis på registrert mosevekst, slitasjemerker på takstein og skjolder på undertak, kombinert med begrenset inspeksjonsmulighet, som samlet gir økt risiko for fuktopptak og behov for videre oppfølging.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det registreres sverter på undertaket som kan indikere tidligere kondenspåvirkning, som følge av begrenset ventilering. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll fra loft. - Det er ikke etablert lufting via raft eller gavl, kun noe mindre naturlig lufting langs konstruksjonen. Dette gir økt risiko for kondensdannelse, og vurdering av etablering av luftespalter anbefales ved tilkomst. - Manglende lufting ved raft reduserer muligheten for effektiv uttørking og øker risikoen for kondensdannelse i kalde perioder. Det anbefales å vurdere etablering av luftespalter eller annen form for bedret lufting av loftsrommet. - Manglende dampsperre mot himling er normalt for byggeåret, men gir økt risiko for fukttransport og kondens. Det anbefales etablering av dampsperre ved eventuell oppgradering. - Konstruksjonen er oppført etter byggeskikk fra byggeåret, med andre krav til isolasjon, oppbygging og ventilering enn dagens standard. Tilstandsgrad settes ikke på grunn av alder alene, men på bakgrunn av observerte forhold som begrenset ventilering og svertede partier som indikerer tidligere kondenspåvirkning. TG 2 gis på at loftet har mangelfull ventilering med fravær av lufting via raft eller gavl, kombinert med registrerte svertede partier på undertaket som indikerer tidligere kondenspåvirkning, noe som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og behov for jevnlig oppfølging av loftsrommet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Rekkverk på terrasse er ca. 80 cm høyt på rekkverk på terrassen ved stue, og ca 90cm på den over garasjen. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstille dagens krav til høyde og utforming. - Det er åpninger i rekkverket som overstiger kravet på 20 mm, og dermed tilfredsstiller det ikke kravene til klatresikker utforming. - Det er ikke tilfredsstillende avrenning på terrasse over garasje, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning på underliggende konstruksjon. Det er registrert fuktpåvirket og stedvis skadet himling i garasjen, og forholdet bør følges opp med utbedring av avrenning fra terrasse og reparasjon av himling. TG 2 gis på grunnlag av lav rekkverkshøyde i forhold til dagens forskriftskrav samt mangelfull avrenning fra terrassen, som samlet gir økt risiko for fallulykker og fuktbelastning på konstruksjonen.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Det er ikke etablert tilluft til badet. Dette løses normalt med spalte under døren og er nødvendig for god luftveksling sammen med mekanisk avtrekk. Manglende tilluft kan redusere funksjonen til avtrekket og bør utbedres. - Det er registrert slitt/mangelfull elastisk fuge mellom sokkelflis og baderomsplater, som gir risiko for fuktinntrengning og bør utbedres. TG 2 gis på grunnlag av manglende tilluft og slitasje i elastisk fuge, som samlet gir økt risiko for unødvendig fuktbelastning på konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er tilnærmet flatt fall på gulvet og fallforhold tilfredsstiller ikke krav etter TEK97. Dette gir redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannansamling ved belastning. Forholdet bør vurderes utbedret ved fremtidig rehabilitering. - Flisfuger har normal slitasje samsvarende med alder. Dette gir noe økt risiko for fuktinntrenging over tid, og fugene bør vedlikeholdes/utbedres ved behov. TG 2 gis på grunnlag av utilfredsstillende fall mot sluk og slitasje i fuger som samlet gir økt risiko for vannansamling og fuktpåkjenning på gulvkonstruksjonen.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid. - Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep. - Det er manglende tetting rundt avløpsrør under servant som gir lokal risiko for vanninntrenging ved lekkasje og lokale utbedring/tetting bør utføres. - Overgang mellom sokkelflis og veggflis har slitasje og misfarging som kan medføre økt fuktbelastning på overflater ved vannsprut, og fuger anbefales utbedret for å sikre tilstrekkelig overflatebeskyttelse. TG 2 gis på at tettesjikt og sluk ikke lar seg verifisere, kombinert med manglende dokumentasjon og slitasje i overflater som samlet gir økt risiko for fuktpåkjenning og behov for oppfølging.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Det er en eldre kjøkkeninnredning med normal slitasje som normalt påvirker funksjon, og gir noe redusert estetisk kvalitet og som på sikt kan ha behov for oppgradering. - Stekeovn og koketopp har høy alder og antas å ha passert normal levetid, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskiftning ved behov. - Det er registrert slitasje og svekket tetting rundt kjøkkenkranen, som kan gi risiko for lokal fuktbelastning og derfor bør utbedres. - Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfiltre for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risiko for fettavleiringer i ventilatoren. TG 2 gis på grunn av eldre innredning med registrert slitasje, svekket tetting rundt kjøkkenkran og høy alder på stekeovn/koketopp som samlet gir økt risiko for funksjonssvikt og lokal fuktbelastning, og behov for oppfølging.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Det er registrert saltutslag nederst på flere kjellervegger, som indikerer fuktvandring fra terreng og gir risiko for videre nedbrytning av puss og overflater, og overflatene bør rengjøres/utbedres samtidig som fuktforholdene kontrolleres og følges opp. - Det er synlige riss og sprekker i grunnmur innvendig som henger sammen med forhold beskrevet under punkt 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet, noe som gir risiko for økt vanninntrengning og videre bevegelser i konstruksjonen. Gjenpussing og overvåking av slike områder over tid må gjøres. - Rom som ligger under terreng betraktes alltid som en risikokonstruksjon, ettersom de er avhengige av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmuren. Det er viktig å overvåke denne bygningsdelen regelmessig. TG 2 gis på at påviste saltutslag og sprekker i grunnmur viser tegn til fuktvandring og behov for oppfølging over tid.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Gulvkonstruksjonens oppbygging er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Konsekvensen er at fuktsikringen i konstruksjonen er usikker. Tiltaket er å følge opp med jevnlig tilsyn og observasjon av konstruksjonen over tid. - Det er normal slitasje og alderstypiske ujevnheter i gulvet som gir noe redusert overflatekvalitet, og kosmetisk utbedring kan vurderes ved behov. - Det er stedvis misfarging og tidligere fuktmerker i gulv og veggovergang som indikerer at gulvet tidvis utsettes for fukt fra grunnen, og rommet bør brukes som grovkjeller/lager med jevnlig tilsyn. - Det er registrert mindre riss i betongen som kan gi økt fuktvandring og lokal svekkelse, og rissene bør overvåkes og tettes ved behov for å redusere fuktinntrenging. - Det er trolig ikke etablert fuktsperre mot grunn i de støpte kjellergulvene, noe som er normalt for byggeår. Konsekvensen er kapillær oppsug fra grunnen som kan gi saltutslag og fuktmerker på overflater. Tiltak er overvåkning og vedlikehold. TG 2 gis på grunn av manglende fuktsperre mot grunnen, registrerte riss i betongen og tidligere fuktmerker som samlet gir økt risiko for fuktvandring og behov for jevnlig oppfølging av konstruksjonen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Vannrør er fra byggetiden og har en alder som gir økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader, og rør anbefales skiftet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken. - Innvendige avløpsrør er fra byggetiden og har alder som gir økt risiko for skader og lekkasje, noe som kan medføre fuktbelastning, og utskifting anbefales ved fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken. - Det er observert noe brunt vann ved tapping i bod/verksted, noe som kan indikere begroing eller rust i anlegget og gi misfarging, og kontroll av røranlegget anbefales av rørlegger. - Enkelte rørføringer har manglende isolasjon, noe som kan gi kondens og fuktskader, og isolering anbefales utført. - Rør i rør-samling i kjeller mangler lekkasjevarsling, noe som kan gi følgeskader ved lekkasjer, og lekkasjesikring må etaleres. - Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgraderinger av vann- og avløpsrør, noe som gir usikkerhet om utførelse og risiko for skader, og dokumentasjon fra godkjent rørlegger bør fremskaffes ved arbeid. TG 2 gis på alder og slitasje på vann- og avløpsrør, indikasjoner på innvendig misfarging i vann, manglende isolasjon og manglende lekkasjesikring som samlet gir økt risiko for lekkasjer og behov for oppfølging.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Berederen har nært 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. - Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. TG 2 gis på at berederen er fra 2006 og nærmer seg/har passert forventet levetid, kombinert med manglende lekkasjesikring og plassering uten sluk som samlet gir økt risiko for lekkasje og behov for utskifting.
10.4	Varmesentraler
	- Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Overvåking av tilstand og jevnlig service anbefales. TG 2 gis på at varmepumpen er fra 2008 og har passert forventet levetid, noe som gir økt risiko for funksjonssvekkelse og behov for utskifting.
10.5	Ventilasjon

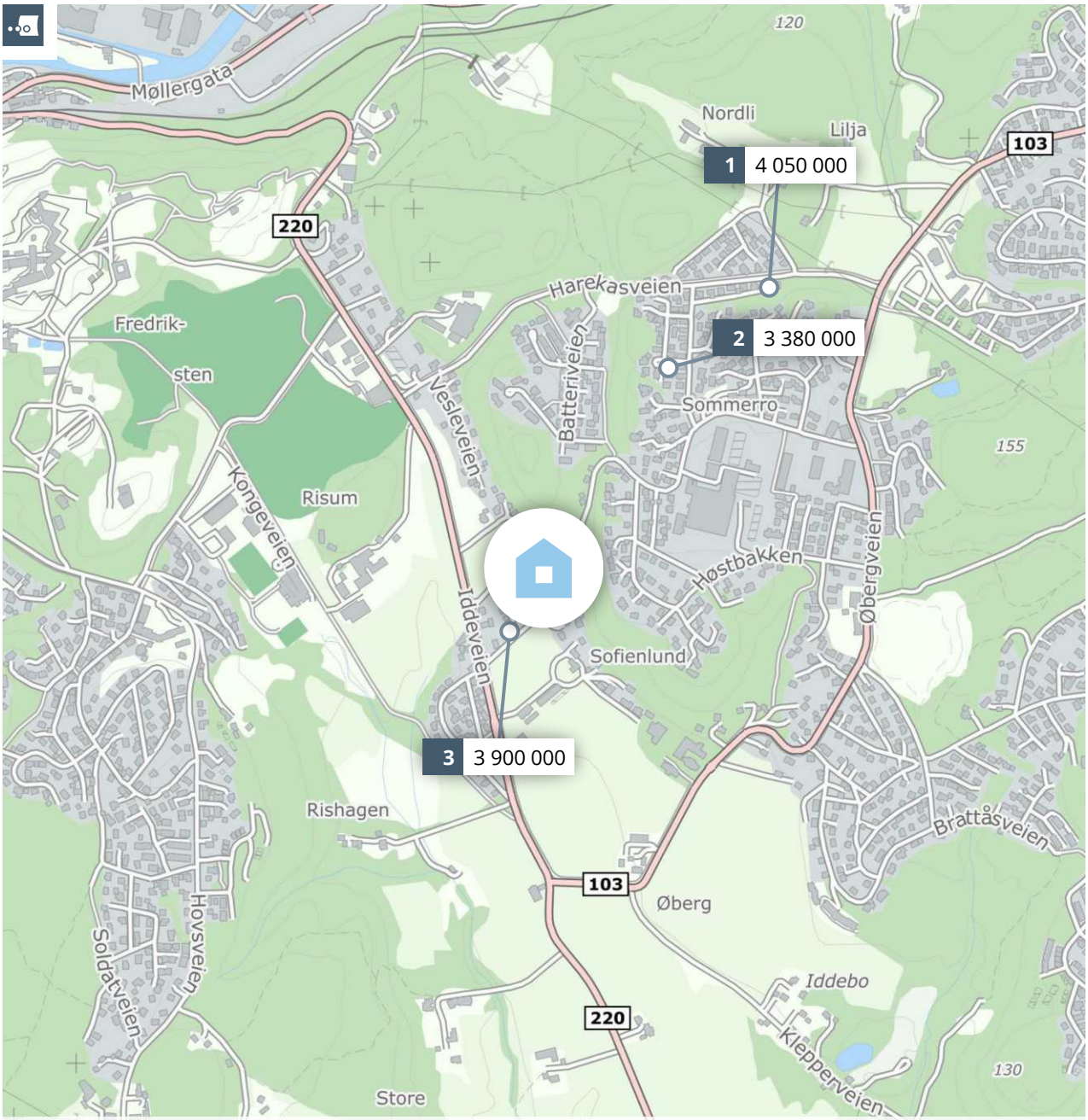
©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Boenheten mangler ventilering av alle rom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på yttervegg til alle rom oppholdsrom. - Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft. TG 2 gis på grunn av manglende friskluftilførsel i flere rom og risiko for utilstrekkelig luftutskifting, som kan medføre dårligere luftkvalitet og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende inneluft.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no



Meglers verdivurdering

LENSMANN J KNUDSENS VEI 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 13.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lensmann J Knudsens vei 5, 1769 HALDEN

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 164 BNR 3 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS SOFIENLUND

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	12 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 164 m²	
Byggeår					-	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Felttogsveien 14				21.11.2022	4 000 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**21 658**
	187 m²	1985	1 007 m²	2 sov						
2	Olinejordet 4				26.03.2024	3 380 000	**3 380 000**	0	3 380 000	**18 883**
	179 m²	1980	589 m²	4 sov						
3	Tunveien 5				17.12.2021	3 600 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**17 890**
	218 m²	1953	1 616 m²	5 sov						

Fin enebolig med god beliggenhet på Risum. Det er kort gangavstand til barneskole og ungdomsskole, samt barnehage og videregående skole. I nærområdet er det dagligvarebutikker, bensinstasjon og offentlig kommunikasjon.

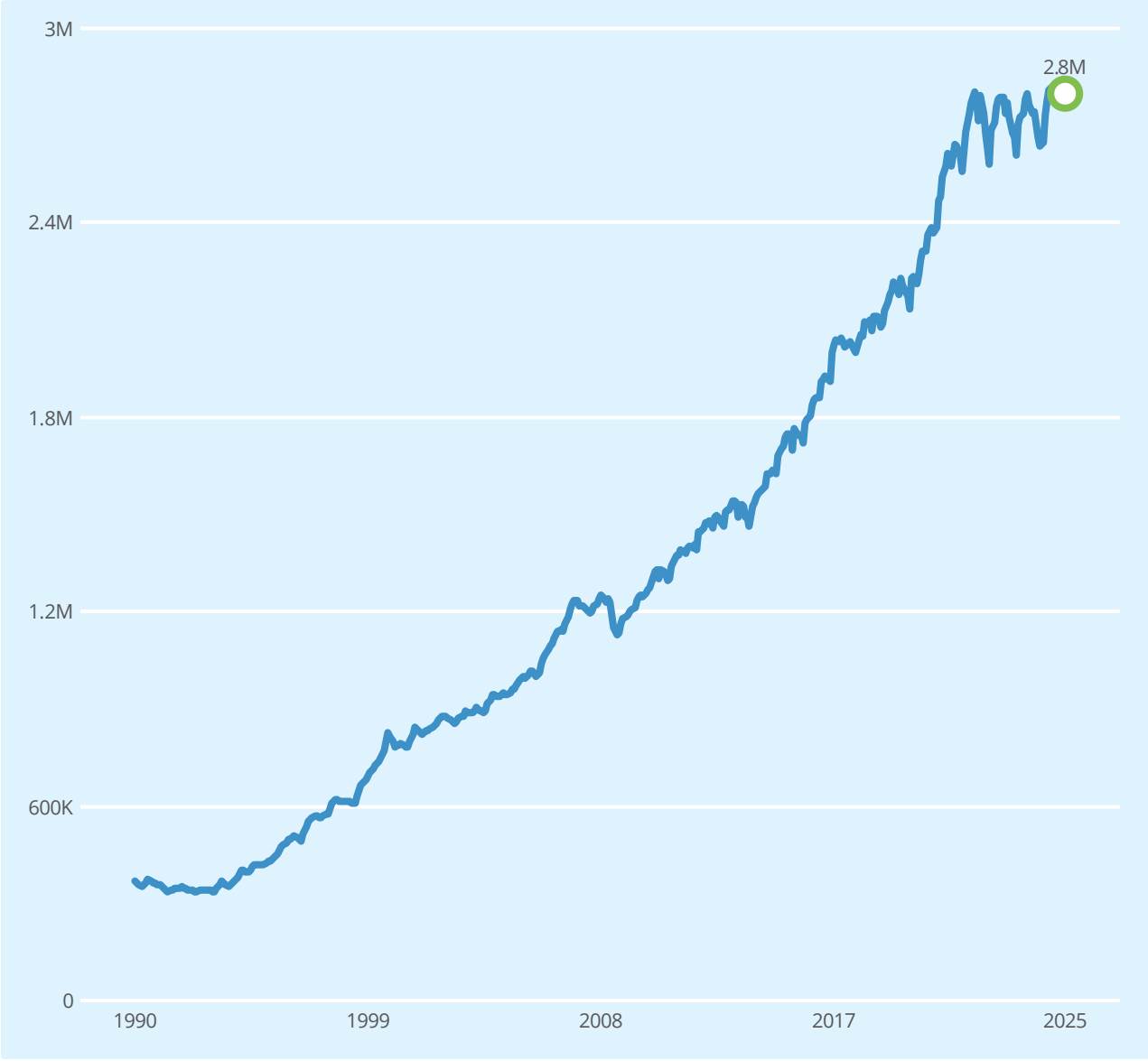
Boligen har fint bad og kjøkken, men noe eldre overflater. Noe oppgradering må forventes i årene som kommer.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.03.2003		21.03.2003	-	133 900	-	133 900	1
23.12.2002		23.12.2002	-	10 000	-	10 000	2
28.08.1991		28.08.1991	-	20 000	-	20 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Eneboliger til salgs i 1769 HALDEN nå

7
eneboliger til salgs

4.7M
4.5M
4 417 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Eneboliger solgt i 1769 HALDEN siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

4.3M
4 224 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4 193 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

28 468 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
25 444 HALDEN kommune i snitt siste 9 mnd

12 727 Lensmann J Knudsens vei 5
Totalpris 2 800 000

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 164 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Lensmann J Knudsens vei 5
Gatenr:	4200
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1769 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.06.2025 kl. 08.27

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

2003/1464-1/2 21.03.2003	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 133 900 Omsetningstype: Fritt salg SANDTORP EGIL F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

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

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1952/1818-1/2 09.09.1952	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3101 GNR: 164 BNR: 1
2020/262355-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 164 BNR: 3
2024/707722-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 164 BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Grunneiendom 3101-164/3

Norkart
Utskriftsdato: 09.12.2025 15:12

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	RISHEIM	Beregnet areal	1163.9
Etablert dato	09.09.1952	Historisk oppgitt areal	1216
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	164/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	164/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.07.2016 29.07.2016			0101-Mnrmangler, 164/3, 164/15/23, 164/44
Skylddeling Skylddeling	09.09.1952			164/1 (-1216), 164/3 (1216)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555273	638434	0	Ja	1163.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDTORP EGIL F031040*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LENSMANN J KNUDSENS VEI 5 1769 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lensmann J Knudsens vei 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1769 HALDEN	Kirkesogn	02020601 Idd
Grunnkrets	304 Sofienlund	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	6 Idd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145097649		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145097649: Enebolig (111), 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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lensmann J Knudsens vei 5	H0101	164/3	0	0	0	0	

Etasjer

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

Utskriftsdato: 09.12.2025

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	164	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmann J Knudsens vei 5, 1769 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 021,09 kr
Eiendomsskatt	6 400,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	5 342,51 kr
Sum	**22 638,17 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt-bolig	0%	2081600 prom	3.00	1/1	0 %	6 245,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
A kto vann innev. år	15%	59 m3	26.84	1/1	0 %	1 583,62 kr
A kto avløp innev. år	15%	59 m3	43.72	1/1	0 %	2 579,66 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	**21 265,50 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.12.2025

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	164	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	237895437	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145097649	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Lensmann J Knudsens vei 5, 1769 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	6	0	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 600
1/etg. stue	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre Peisinnsats

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
25.01.2024	Tilsyn	26.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237895437

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.12.2025

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	164	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmann J Knudsens vei 5, 1769 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
28062557	1407	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	59

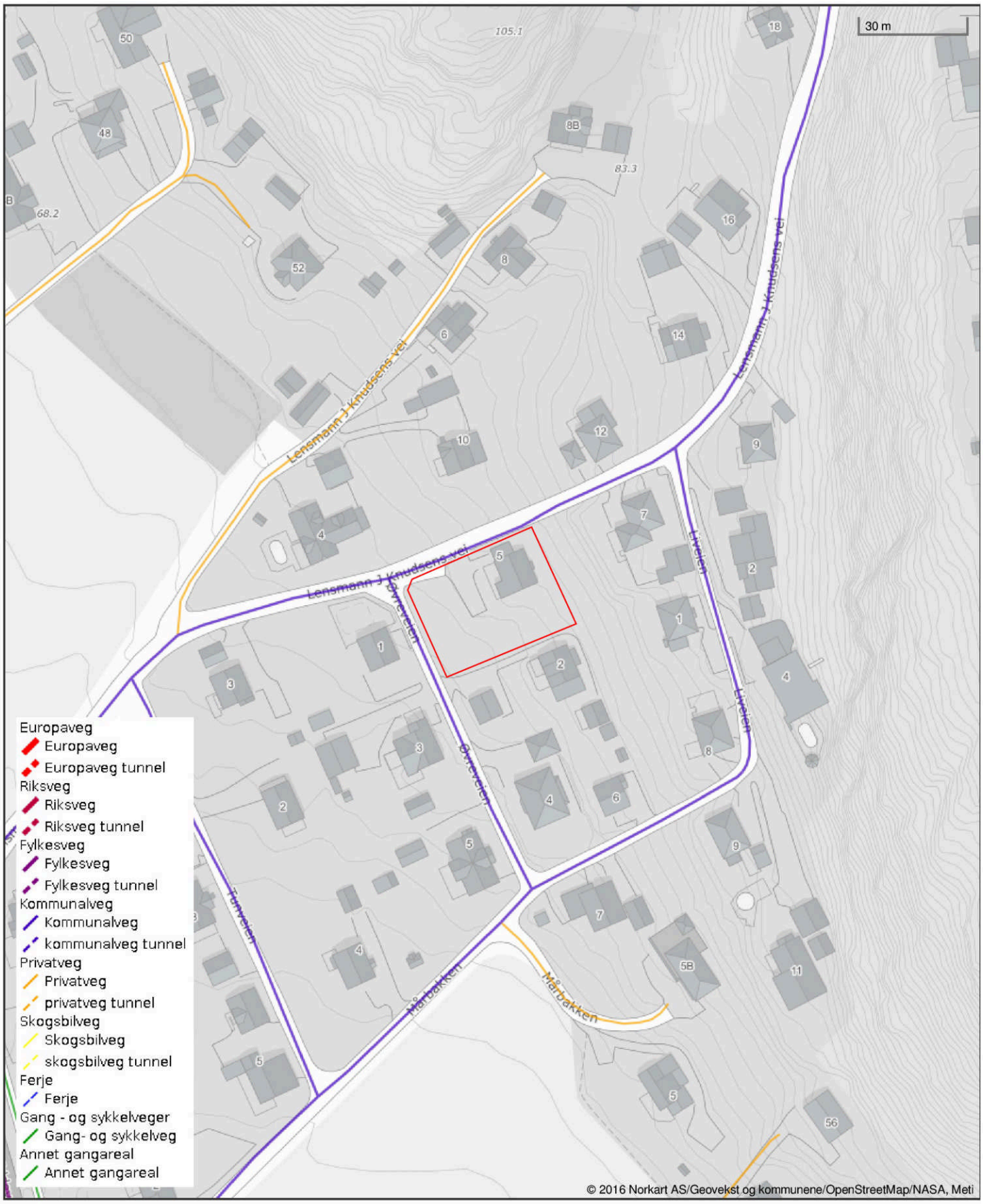
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 164/3//



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.

Grunnkart

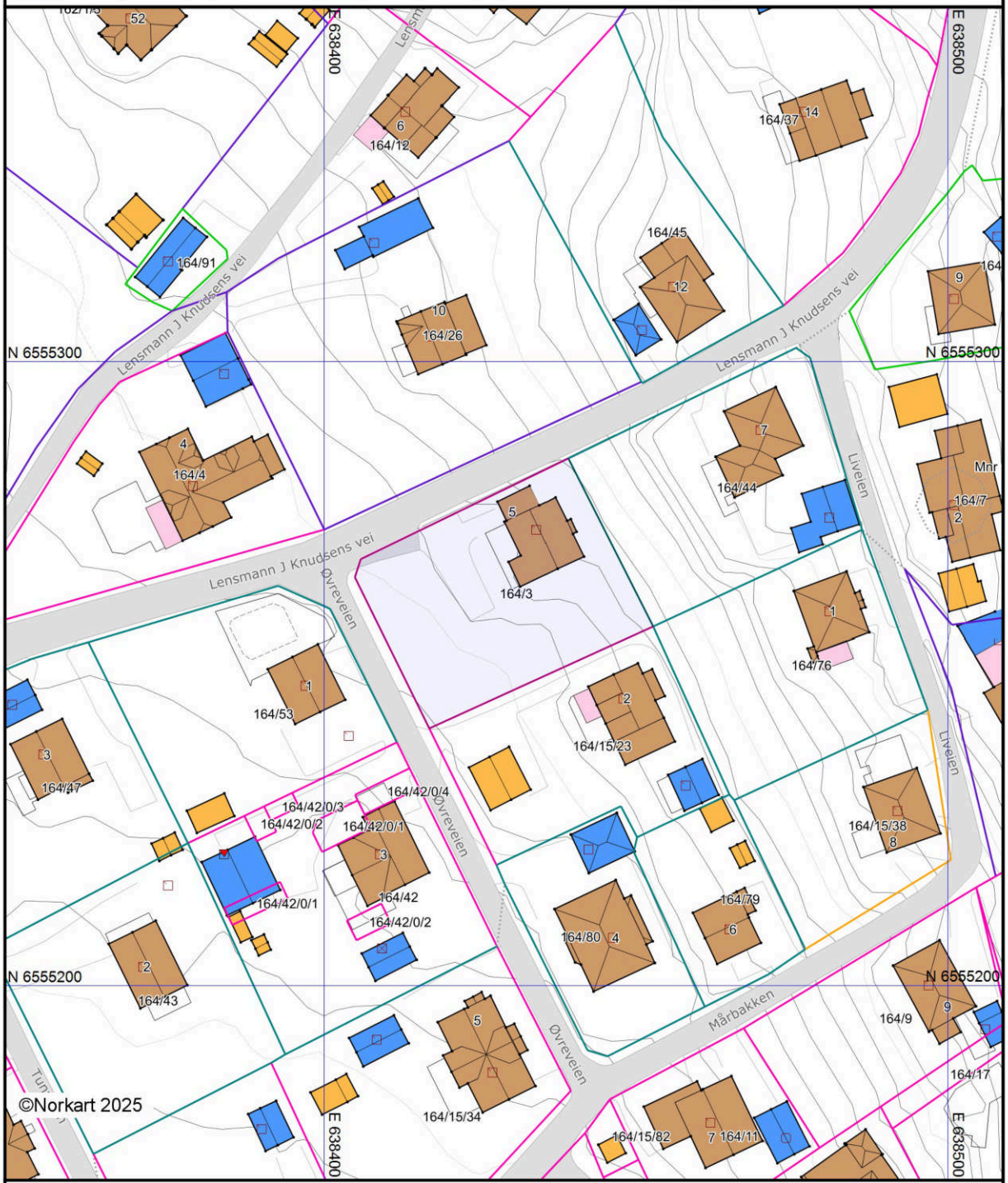
Halden kommune

Eiendom: 164/3
Adresse: Lensmann J Knudsens vei 5
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 09.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3101 - 164/3//



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

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

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

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

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

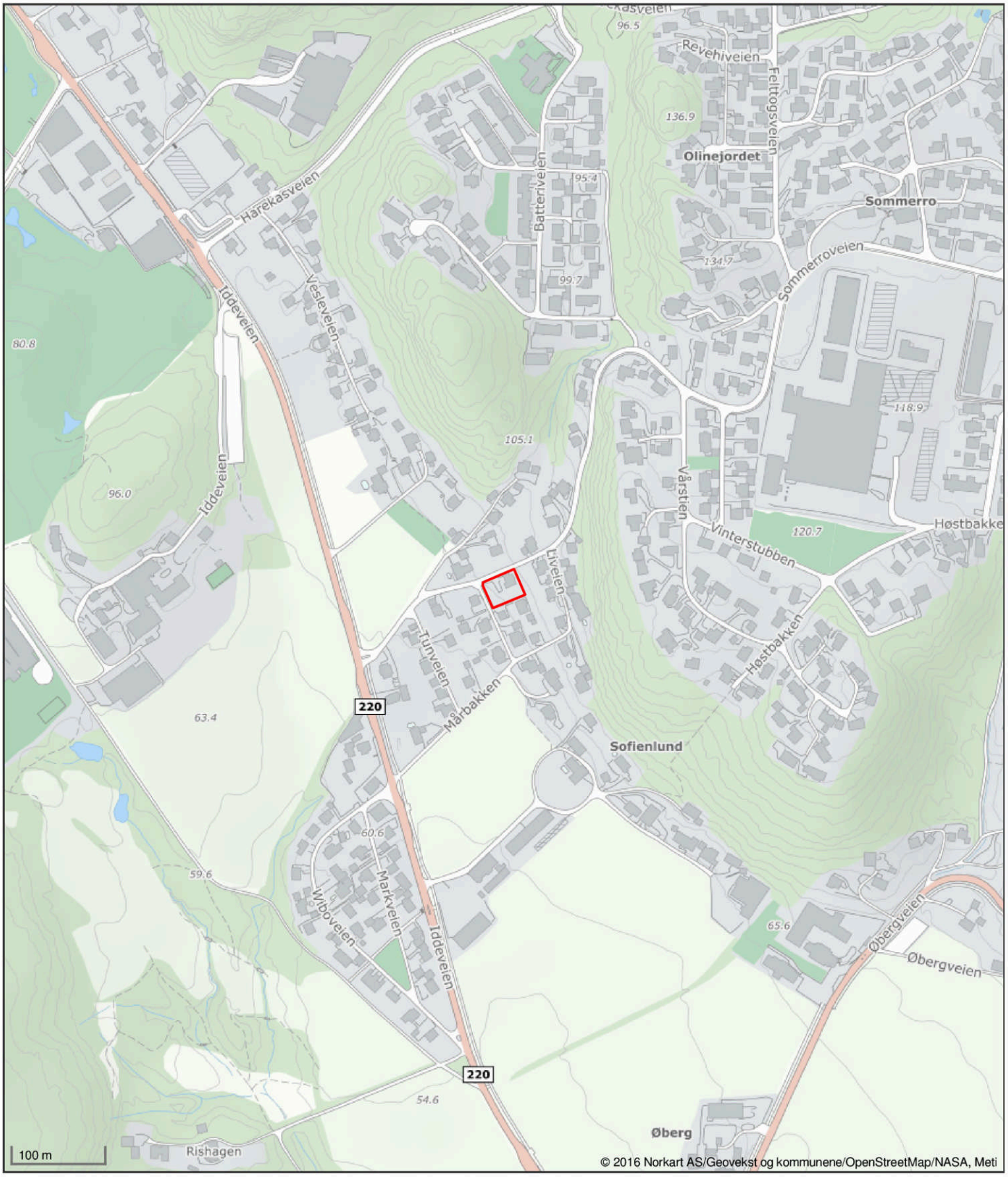
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 163,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555273	**Øst**	638434	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6555241,18	638416,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,46	
2	6555265,41	638404,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,01	
3	6555268,32	638405,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06	
4	6555284,46	638439,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	37,00	
5	6555257,53	638452,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,17	

Utskriftsdato: 09.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3101 - 164/3//



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

Halden kommune
Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	164	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmann J Knudsens vei 5, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 164 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA46

Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 164/3
Adresse: Lensmann J Knudsens vei 5
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

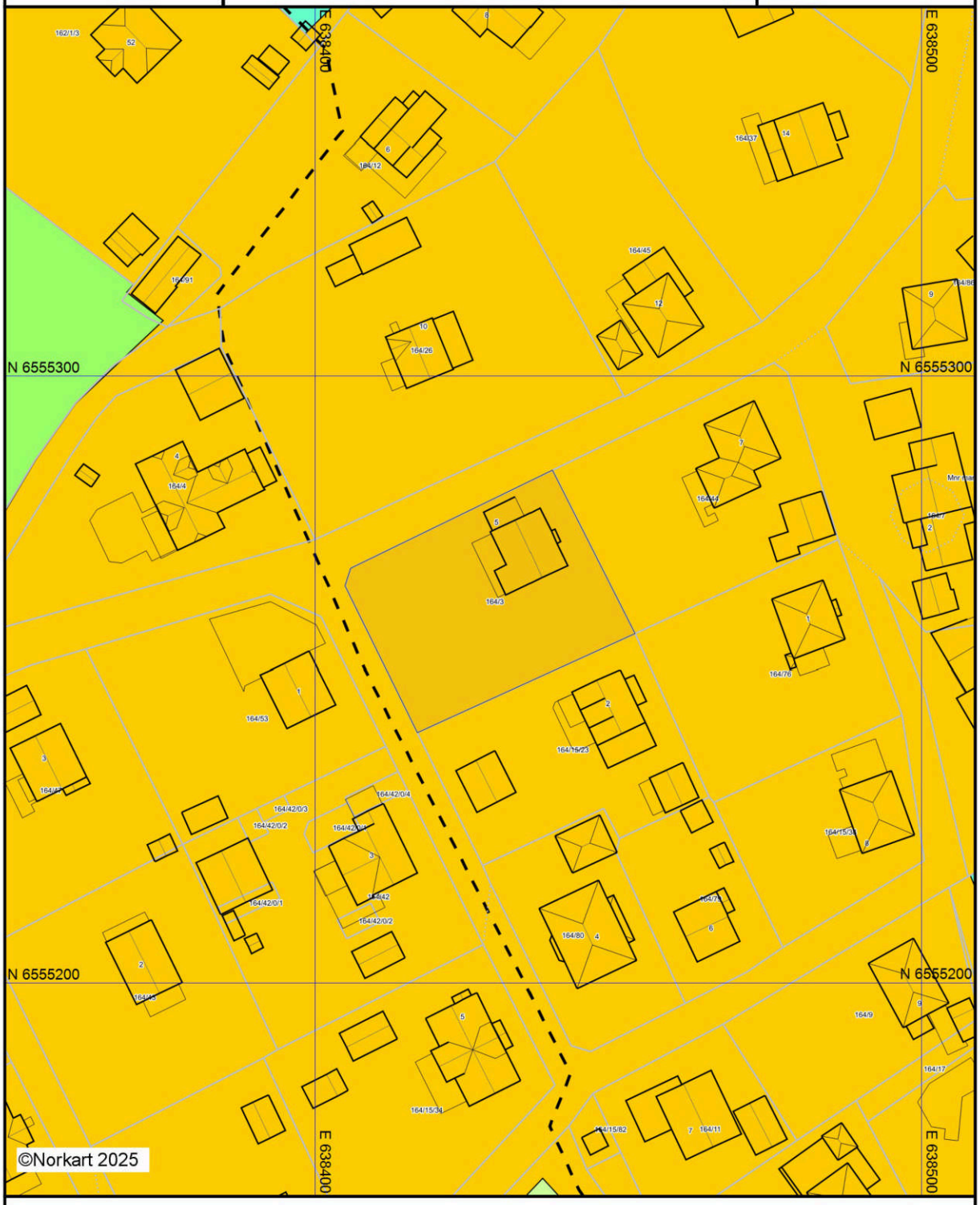
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 164/3
Adresse: Lensmann J Knudsens vei 5
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsesgrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

HALDEN KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 16.2.2023 (PS 18/2023)

med endringer av 7.12.2023 (PS 142/2023)

og 4.3.2024 kommunal- og distriktsdepartementet

INNHOLD

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner

1.1 Formål 4
1.2 Definisjoner 4

Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav

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

Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler

3.1 Utbyggingsavtaler 12

Kap. 4 Utearealer

4.1 Minste uteoppholdsarealer 13
4.2 Parkering 14

Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø

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

Kap. 6 Klimatiltak og klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst

7.1 Kollektivtransport 22
7.2 Sykkel 22
7.3 Gangforbindelser 22

Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag

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

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

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

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner

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

Kap. 11 Reklame og skilt

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

Vedlegg

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

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

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

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

Vedlegg 6: *Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel*

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

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

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

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

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

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

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

§ 1.2 Definisjoner

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

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

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

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

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2.1 Plankrav

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

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

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

Råstoffutvinning

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

Andre typer tiltak

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

Sponvika

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

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

2.2.2 Unntak fra plankrav

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

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

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

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

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

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

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

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

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

2.3.2 Estetikk og arkitektur

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

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

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

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Skred- og rasfare

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

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

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

2.3.7 Sikker byggegrunn

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

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

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

2.3.9 Renovasjonsløsninger

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

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

2.3.10 Universell utforming

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

2.3.11 Masseforvaltning

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

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

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

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

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

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

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

2.3.13 Krav om mobilitetsplan

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

Retningslinjer:

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

2.3.14 Veiledningsmateriell og kompetanse

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

Nyttige linker:

- Veiledningssiden plan

Retningslinjer til § 2.3:

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

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

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

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

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

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

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

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

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

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

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

3.2.1 Generelt

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

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

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

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

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

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

3.2.4 Kostnadsfordeling

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

3.2.5 Sosial boligutbygging

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

KAP. 4 UTEAREALER

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

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

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

Erstatningsareal

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

Kvalitetskrav for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

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

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

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

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1. Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinjer:

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

[6] Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

4.2.2 Forretning, kontor og næring

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

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

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

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 6 KLIMATILTAK OG KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

§ 7.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer:

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

§ 7.2 Sykkel

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

§ 7.3 Gangforbindelser

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

Retningslinjer:

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

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

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

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

8.1.2 Unntak fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

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

a) Ved fortetting og utbygging er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=35 %.

b) Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) På tomter bebygd med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 m² BRA og maks. 50 m² BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter og 3 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.

d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.

e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten.

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

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

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

Ulvås (B15)

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

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

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

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

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

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

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

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

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

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

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

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

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

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

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

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

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

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

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

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

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

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

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

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

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

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

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

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

a) Saugbrugs nord-øst (BN6)[10]

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

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av eksisterende næring med lager.

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

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

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

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

Retningslinjer:

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

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

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

a) Småbåtanlegg

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

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

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

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

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

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

b) Massedeponier

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

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

Retningslinjer:

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

c) Fredriksten festning

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

d) Åsekjær (BAB11)

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Området bør benyttes til utvidelse av renovasjonsanlegget.

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

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

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot vei og jernbane og avkjørsler til vei

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

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

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

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

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

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

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

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

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

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

9.4.2.2 ***Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse***

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

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

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

9.4.2.3 ***Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse***

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

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

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

d) Takterrasser tillates ikke.

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

9.4.2.4 ***Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse***

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

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

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

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

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

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

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

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

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

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

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

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

9.5.3 Felles bestemmelser

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

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

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

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

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

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

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

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

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

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

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

§ 9.6.1 LNF-spredt næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utdyping av farled

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

Merking av farled

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

9.7.1.1 Ferdsel (6100)

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

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

Retningslinjer:

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

9.7.1.2 **Småbåthavn (6230)**

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

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

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

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

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

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

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

9.7.1.3 **Drikkevann (6500)**

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

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)
Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)
Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.

Hensynssone H310_1 består av:
- Faresone kvikkleire (NVE)

Hensynssone H310_2 består av:
- Aktsomhetssone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- Aktsomhetssone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen
- Aktsomhetssone steinsprang (NVE)

a) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt.

b) Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2) – med mulig fare for ras eller skred - skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Hensynssone flom er todelt.

Hensynssone H320_1 består av:
- Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken
- Q_{dim} langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden.

Hensynssone H320_2 består av:
- Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken
- 200-årsstormflo i 2050 (Kartverket)

a) Innenfor fareområdet H320_1 – med påvist fare for flom - er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

b) Innenfor fareområdet H320_2 - med mulig fare for flom - er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

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

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

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

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

Innenfor faresoner, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

10.1.6 Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)

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

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

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

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

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

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

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

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

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

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

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

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

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

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

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

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

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

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

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

- *Viktige motorveilandskap langs E6*

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

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

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

Brødløs

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

Retningslinjer:

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

Øberg

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

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

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

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

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

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

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

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

11.2.3 Belysning

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

11.2.4 Temporære skilt på fasade

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

11.2.5 Universell utforming

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

11.2.6 Krav til skiltplan

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

11.2.7 Transportmiddelskilt

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

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

11.3.1 Virksomhetsskilt

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

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

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

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

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

11.3.2 Reklameskilt

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

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

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

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1a og 1b:
Lister over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

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

Vedlegg 2:
Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:
Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:
Illustrasjon over byggegrense mot sjø/100-metersgrense og strandsone, samt sone 1-3

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

VEDLEGG 1a og 1b

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

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

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

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

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

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

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

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

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

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

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

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

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

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

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

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål
Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøyelsespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

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

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

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn
Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn
Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur
Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

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

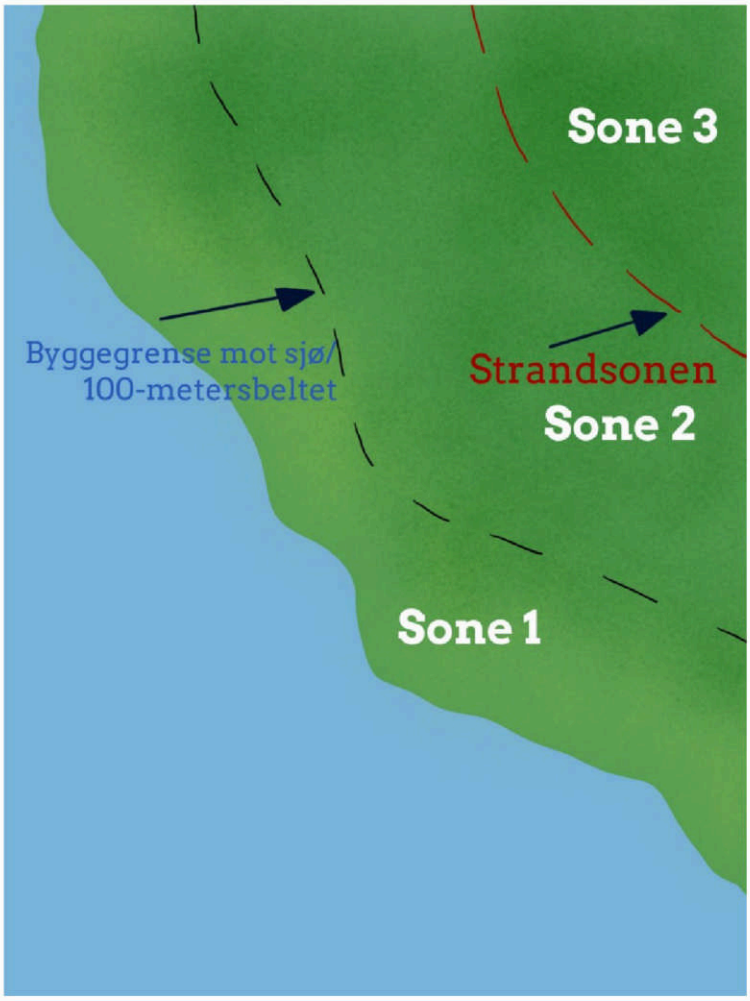
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

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

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen



Sone 1:
Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

Sone 2:
Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

Sone 3:
Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):
Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):
Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

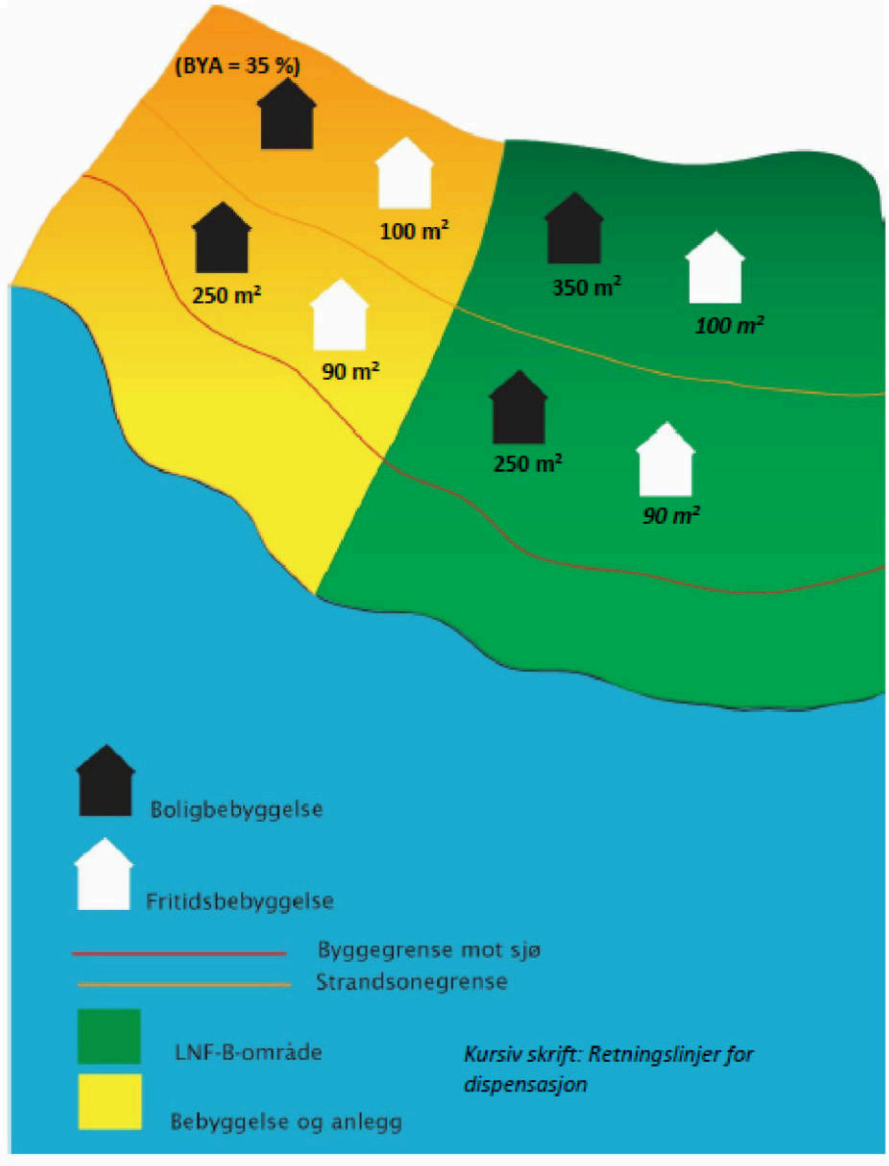
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

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

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

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



VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Om bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

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

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

Kart

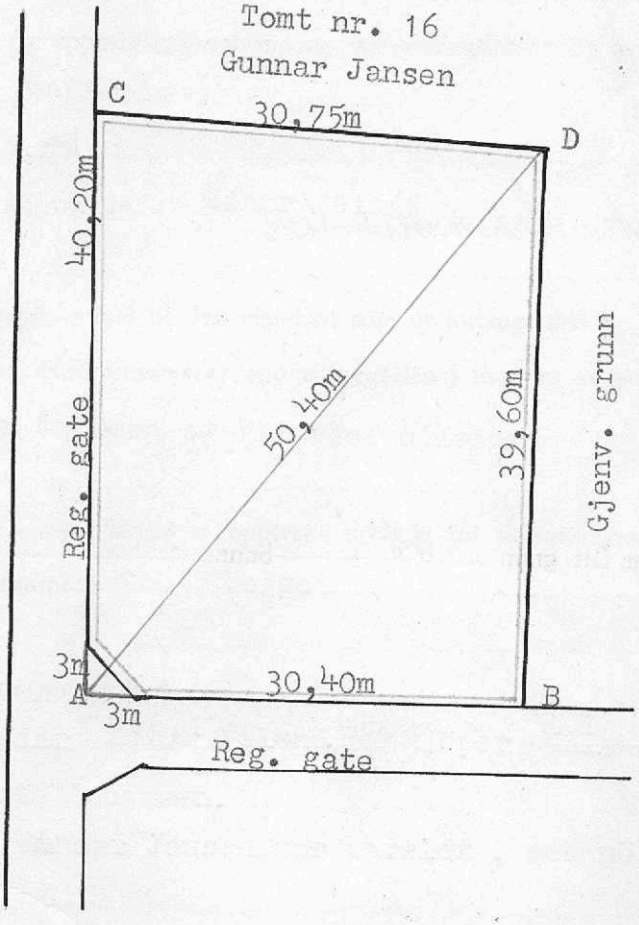
over parsell nr. Risheim av gr.nr. 25 br.nr. 1

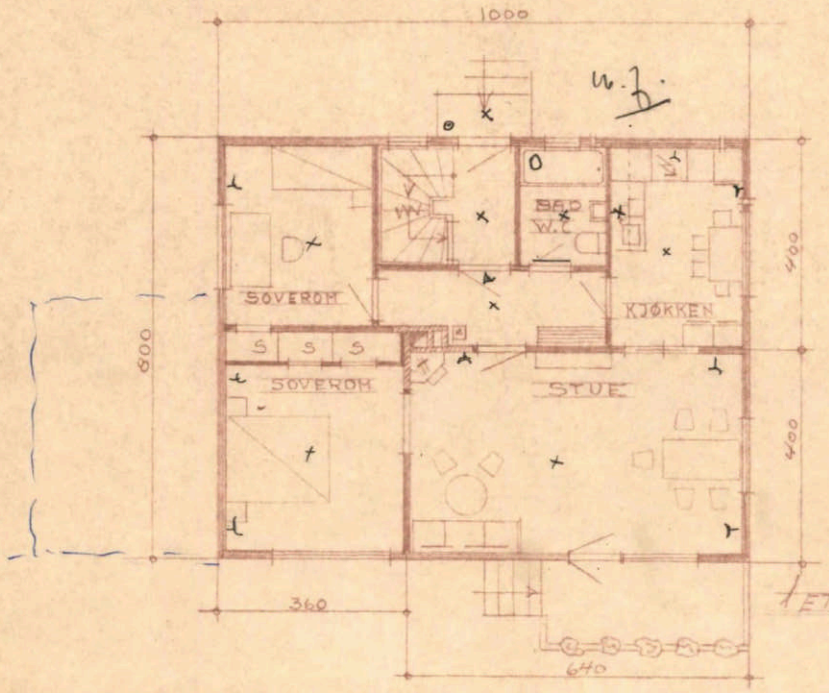
Sofienlund i Idd.

(eiendommens navn)

Mål 1:500

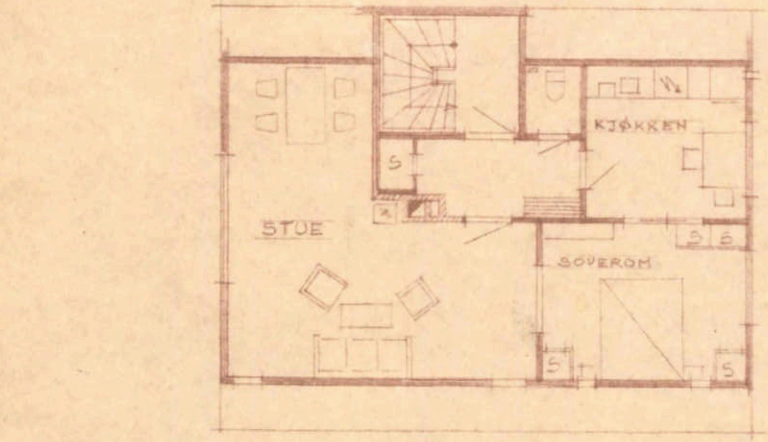
Areal 1215,72m^2





1 etasje

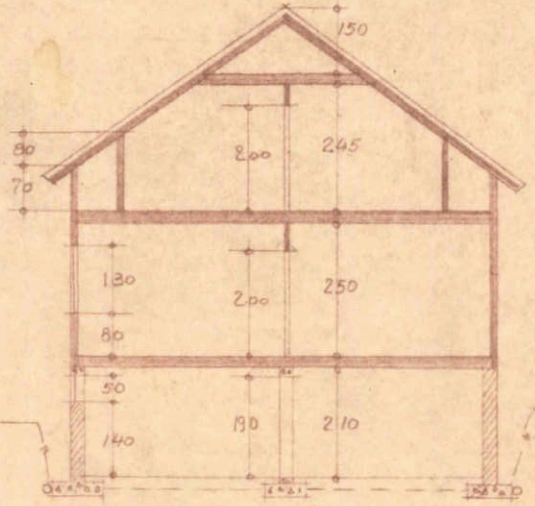
10 stk



2 etasje

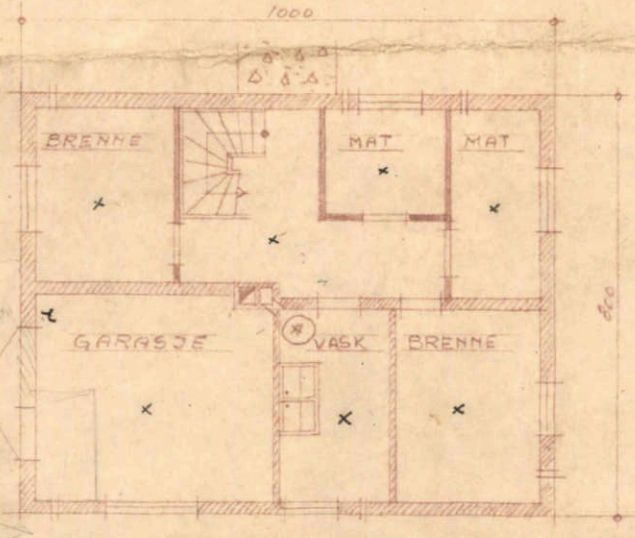
9 stk

7 stk



Snitt

Alle mål er karmmål



Kjeller

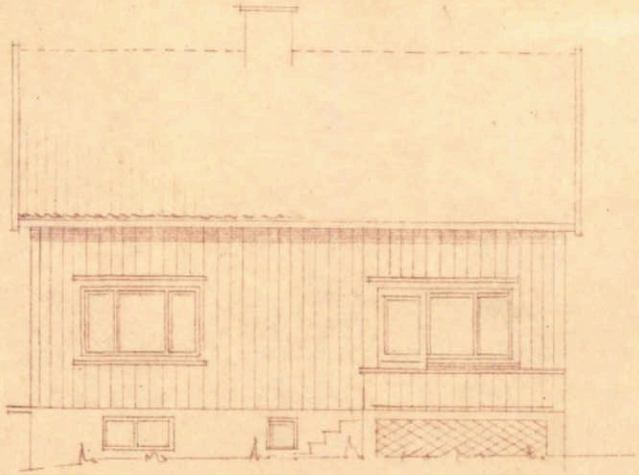
Fremlagt
for Idd bygningsråd
2/5-58
IDD BYGNINGSRÅD
J. NR. 12/58

HER. Willy JOHANSEN Bekkefoss, Rissm. IDD	Målestokk 1:100	Tegn. Sign.	Datum
		Trac.	Feb. 58
		Kfr.	
	Erstatning for:		
FORSLAG BOLIGHUS PLANER-SNITT	Erstattet av:		

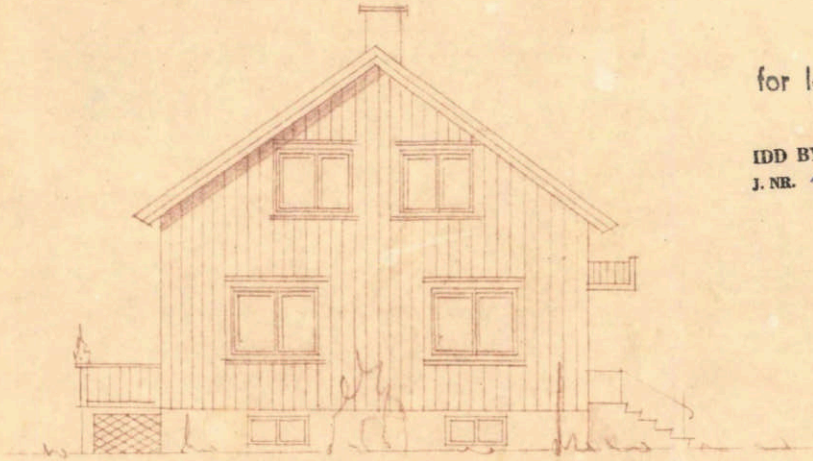
Lagervare hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger - Nr. 603 (A 3)

Fremlagt
for Idd bygningsråd
2/5-58

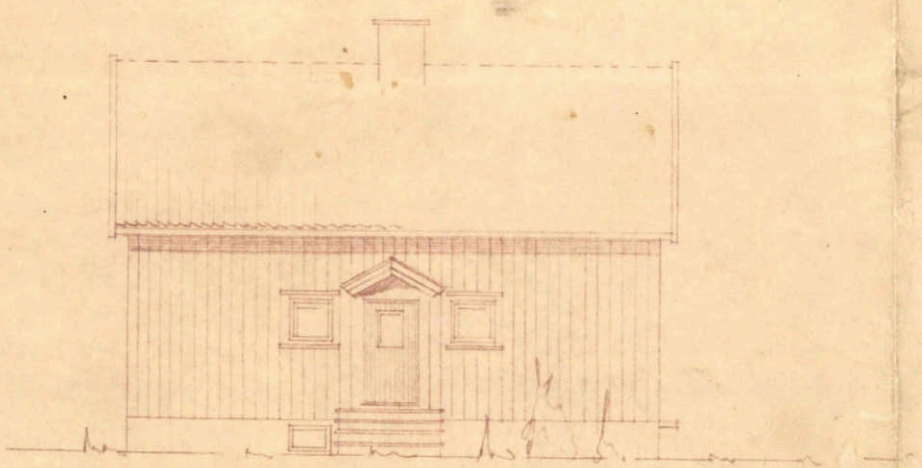
IDD BYGNINGSRÅD
J. NR. 12/58



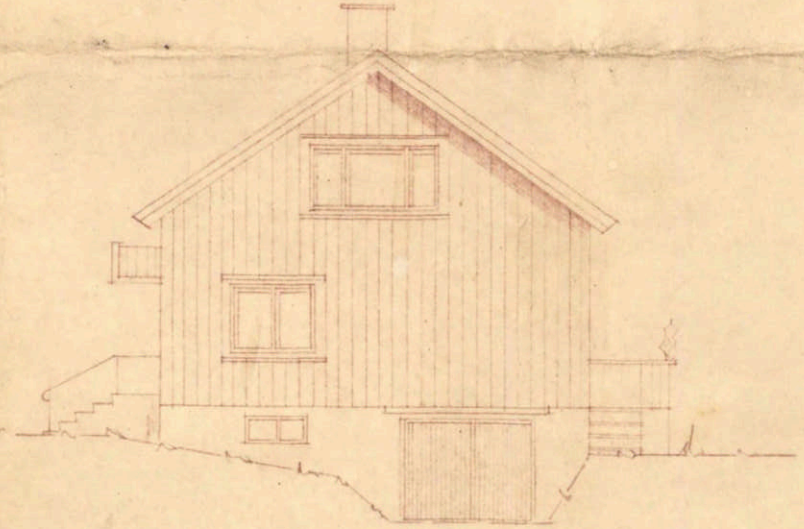
SYDVEST



SYDØST



NORDØST



HER WILLY JOHANSEN IDD	Målestokk 1:100	Tegn. Sign.	Datum
		Trac.	10.58
		Kfr.	
	Erstatning for:		
FORSLAG BOLIGHUS FASADER	Gunnar Andersen		
	Erstattet av:		

Lagervare hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger - Nr. 603 (A 3)

25/59
GA/AL

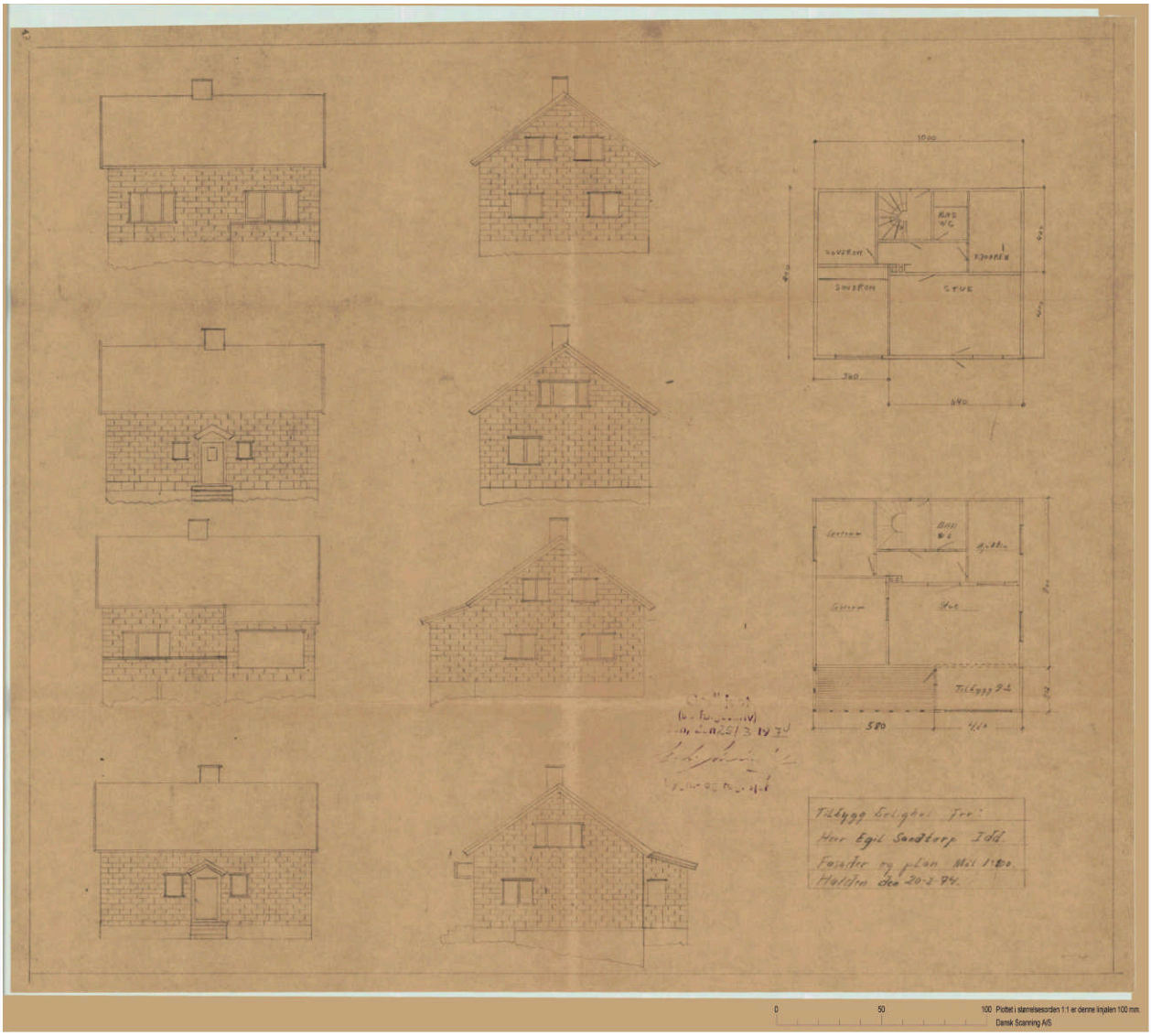
Innflytningsattest.

I medhold av bygningslovens § 142 pkt. 3 meddeles herved innflytningsattest for det av herr Willy Johansen oppförte 1½ etg. 2 manns bolig i tre på tomt grn. 25 brn. 3 av Sofienlund i Idd.

De gjenstående arbeider bör være ferdig utfört innen 1/9-59.

Idd bygningsråd, den 6. febr. 1959.

formann.


Tilbygg Selghus Frei
Hor Egil Sandtorp Idd.
Fasader og plan Mål 1:100
Halden den 20-3-94.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

Skjema 3

Ferdigmelding.

I gården Lensmann Knudsensvei 5 Gnr. 164 Bnr. 3 Fnr. ..... Eier Egil Sandtorp

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger samt kummer, bend og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert Kun utvendig vannledning

I gården er nå i alt ..... bad, ... W.C., ... havekraner og ..... vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den / 19

Halden, den 5 / 10 19 87

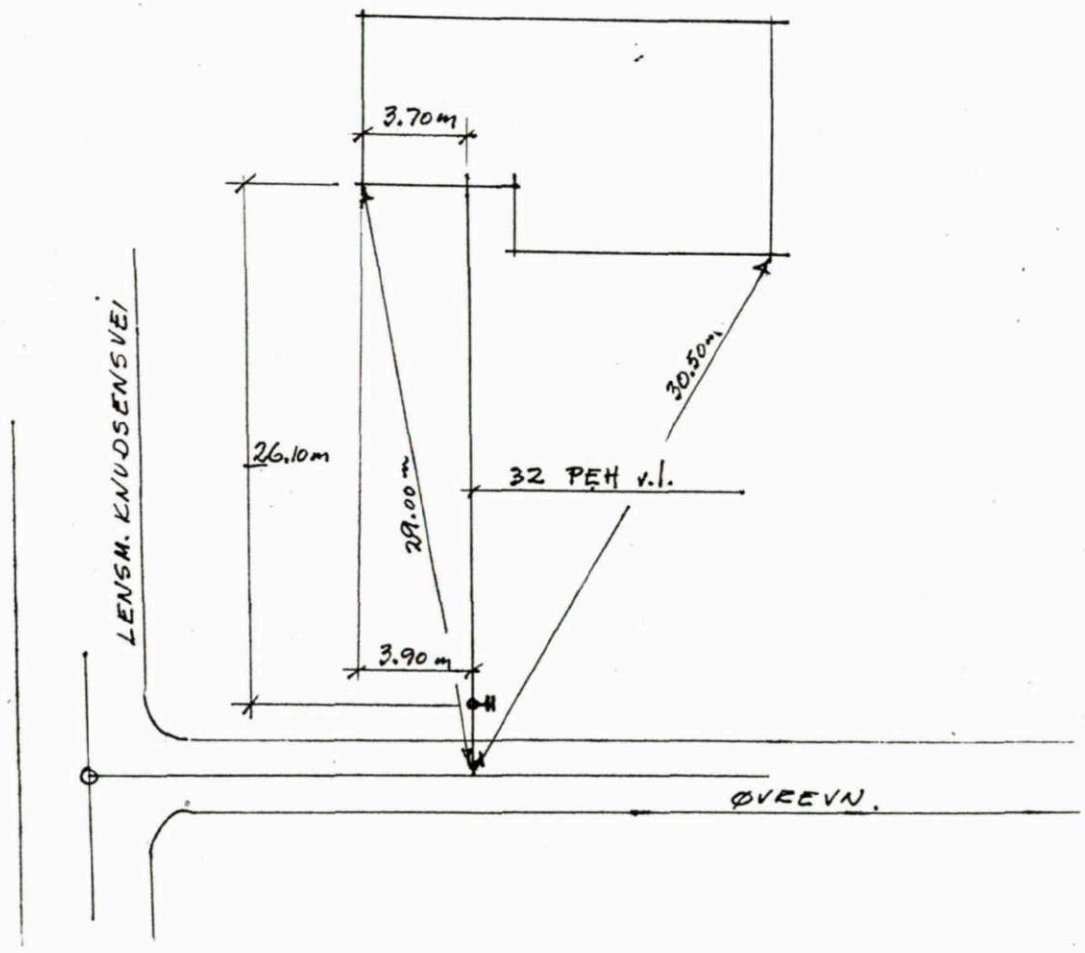
comfort E. JØRGENSEN A/S
NILS ANKERSGT. 4, HALDEN · TLF. 88322

Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: / 19

Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.



Halden Kommune
Regulerings- og
byggesaksavdelingen
Svenskegt. 6

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl)
av 14.juni 1985 §99, nr.1

Saksnr	Løpenr
02/00893	23504/02

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
F. Jørgensen A/S **Nils Ankersgate 4** **1776 HALDEN**	**Egil Sandtorp** **Lensmann J. Knudsens vei 5** **1769 HALDEN**

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Lensmann J. Knudsens vei 5, 1769 HALDEN	**164**	**3**		

Spesifikasjon

Tiltakets art

Omlegging av vann og avløp til separatsystem – utkobling av septiktank

Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Saksnr
Regulerings- og byggesaksavdelingen	23.10.2002	39/02

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Halden	23.10.2002	Øystein Gaulin avdelingsingeniør

Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett

	Funksjon	
	Funksjon	
	Funksjon	

Kopi:
Stenersrød, Lene

Renseanlegget

GODKJENT 23/10-2002
Halden Kommune, Byggesakseksjonen

HALDEN KOMMUNE
Arkivsaksnr 02/893 | Dok.nr. 5
Kommunens stempel
15 JUL 2002
Ark.kode P 164/3
Ark.kode S L62
Avdeling REB | Saksbeh. OYG
Kassasjonsår | Gradering

FERDIGMELDING FOR VA-ANLEGG

Eiendommens adresse: Lensmann J Knudsen vei 5 Sandtorp	Gnr: 164	Bnr: 3	Fnr:
Tiltakshavers navn: Egil	Adresse: Lensmann J Knudsens vei 5		
Ansvarlig rørlegger: F. Jørgensen	Adresse: Nils Ankersgt. 4		

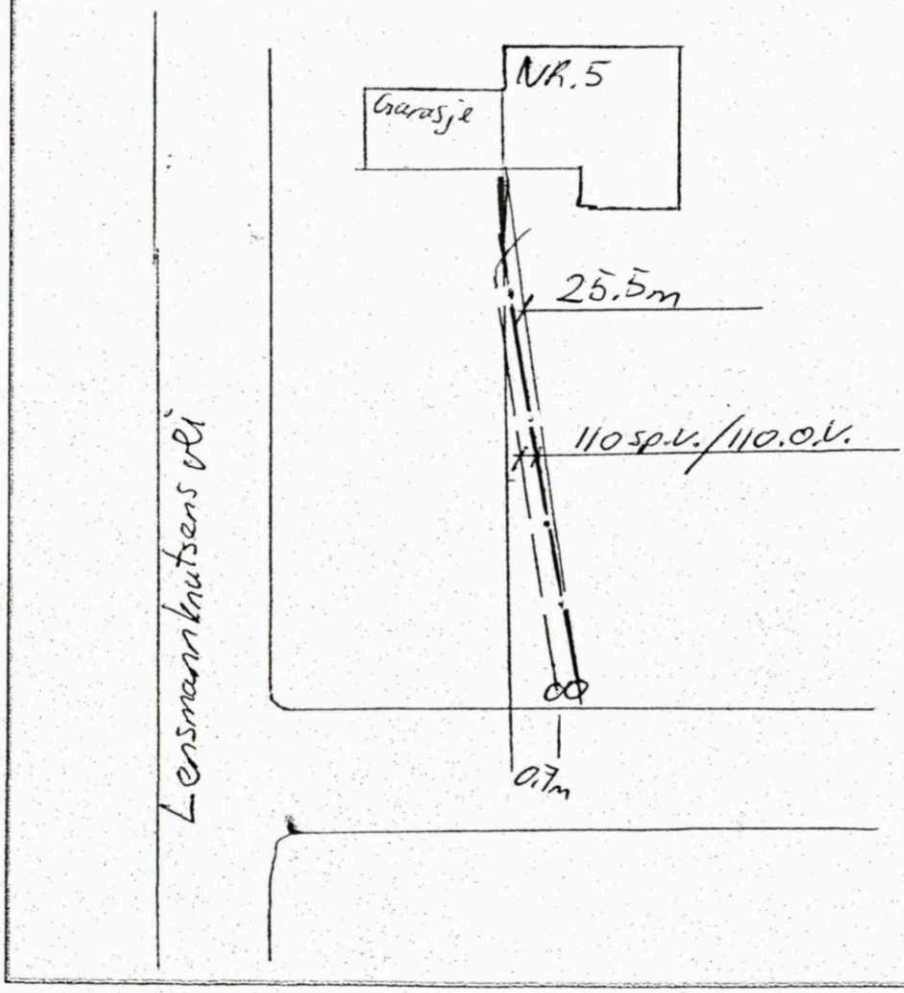
Tiltak på eiendommen:

er utført i henhold til tillatelsen og arbeidet meldes herved ferdig.

Halden, 11 7 2002

Hans Jensen
Signatur ansvarlig rørlegger

Skisse



Skatteetaten

Dato
09.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM ERIK MYHRE
FUGLESANGEN 15 H0101
1792 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 164 Bnr 3 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lensmann J Knudsens vei 5, 1769 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 924 037
Som sekundærbolig:	kr 3 696 148

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lensmann J Knudsens vei 5

Nabolaget Harekas/Sommero/Øberg - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	1 min 0.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle E-verket Linje 33, 302, 303, 304, 306	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 2.9 km

BARNEHAGER

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	16 min 1.3 km
Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Risum	8 min
Rema 1000 Risum	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Tista Senter	6 min
Apotek 1 Ørnen Halden	5 min
Halden Vinmonopol	6 min

SPORT

Risum ungdomsskole	15 min
Folkvang skole	21 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	6 min
Nivå Trening	6 min

«Stille og rolig, lite biltrafikk. Beboere av varierende sivilstatus og alder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

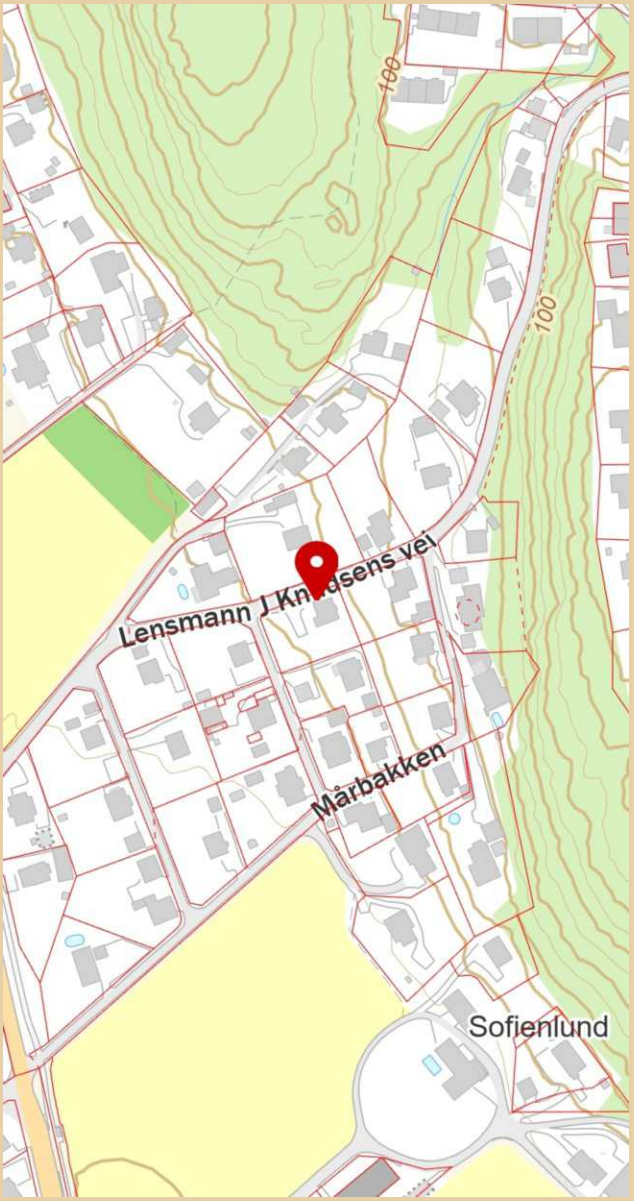
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lensmann J Knudsens vei 5, 1769 Halden
Gnr. 164, Bnr. 3, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250112

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 478 68 585

E-post: kim.myhre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
