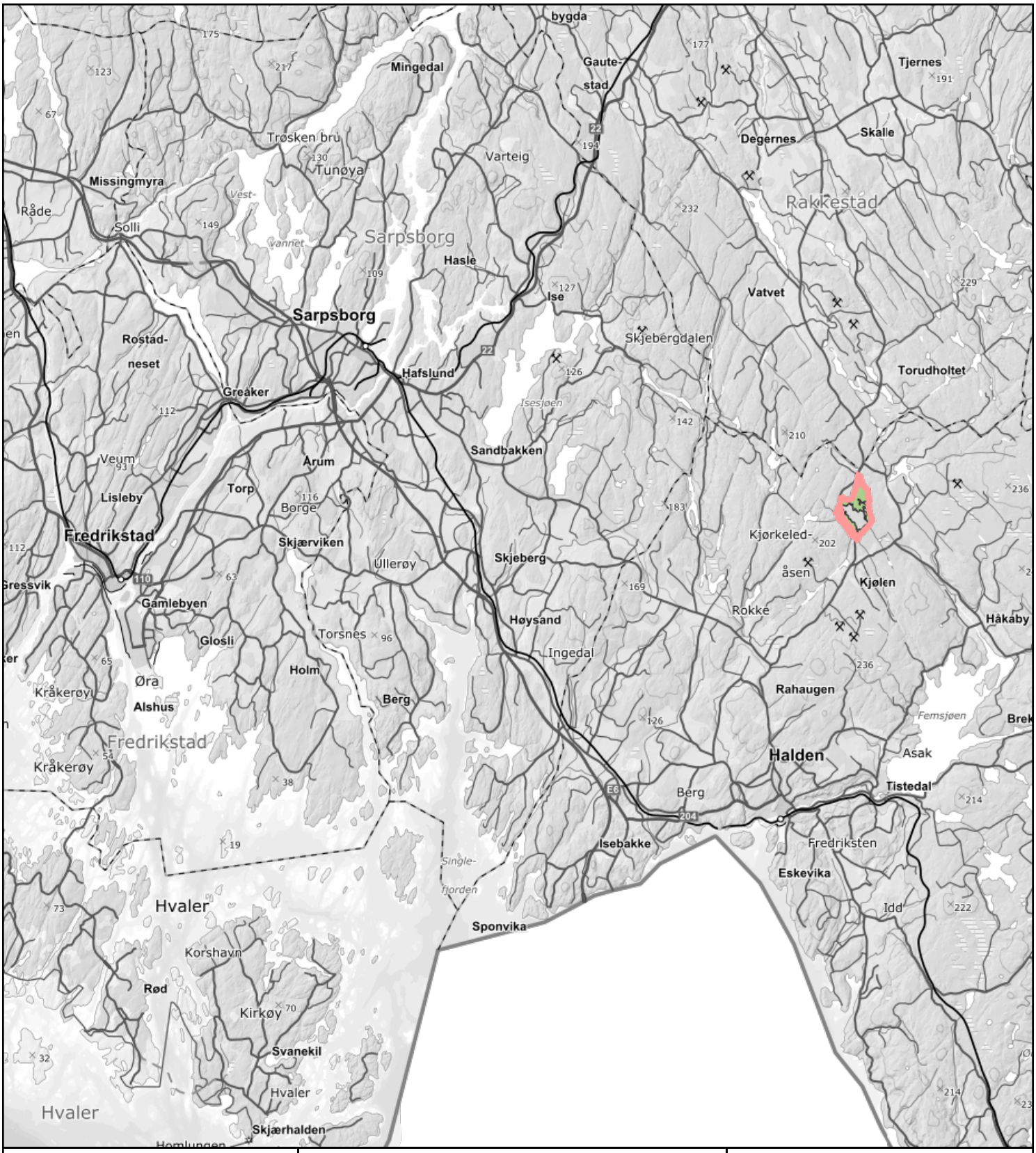


0 2 4 6km

Målestokk 1: 200000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.07.2026 10:22
Eiendomsdata verifisert: 27.07.2026 10:22

GÅRDSKART 3101-131/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	27.2	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	27.2
⅄	Produktiv skog *	1097.2	1097.2
	Annet markslag	583.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	594.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1719.1	1719.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 500 1500m

Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 27.07.2026 10:24

Eiendomsdata verifisert: 27.07.2026 10:22

GÅRDSKART 3101-131/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

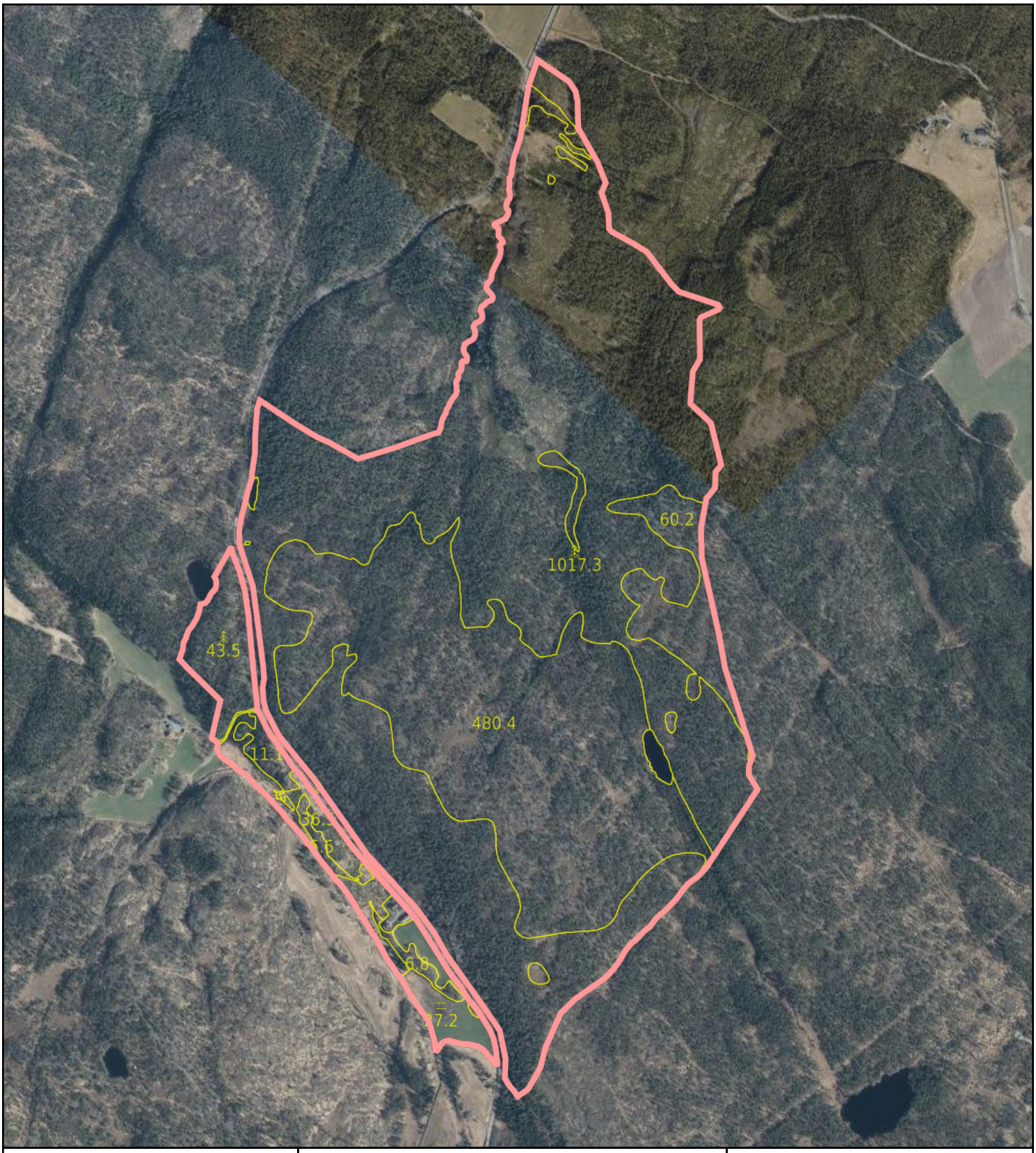
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	27.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	27.2
	Produktiv skog *	1097.2	1097.2
	Annet markslag	583.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	594.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1719.1	1719.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 27.07.2026 10:25

Eiendomsdata verifisert: 27.07.2026 10:22

GÅRDSKART 3101-131/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	27.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	27.2
	Produktiv skog *	1097.2	1097.2
	Annet markslag	583.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	594.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1719.1	1719.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.07.2026 10:26
Eiendomsdata verifisert: 27.07.2026 10:22

GÅRDSKART 3101-131/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

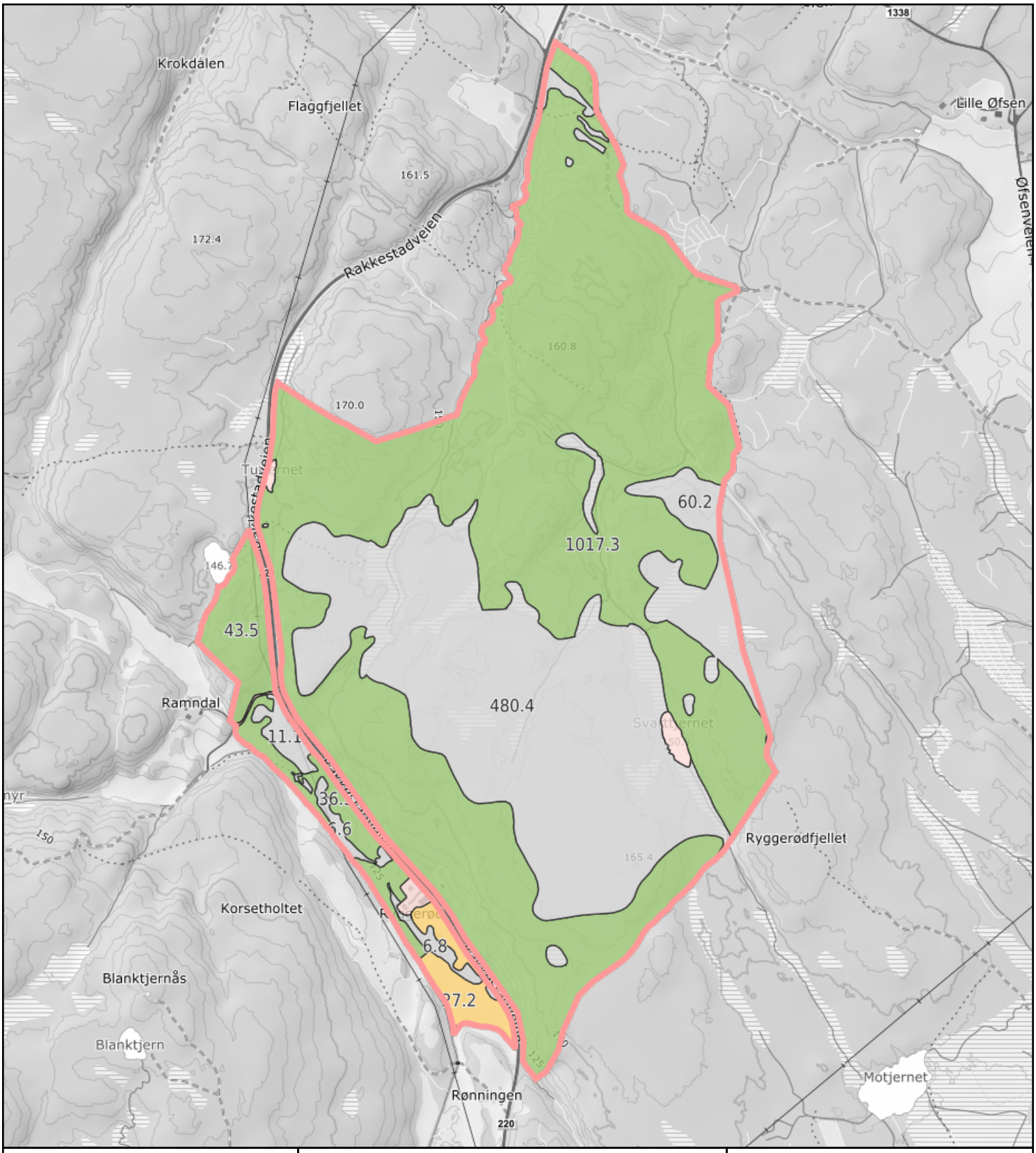
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	27.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	27.2
	Produktiv skog *	1097.2	1097.2
	Annet markslag	583.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	594.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1719.1	1719.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 27.07.2026 10:27

Eiendomsdata verifisert: 27.07.2026 10:22

GÅRDSKART 3101-131/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	27.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	27.2
	Produktiv skog *	1097.2	1097.2
	Annet markslag	583.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	594.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1719.1	1719.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m

Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.07.2026 10:28
Eiendomsdata verifisert: 27.07.2026 10:22

GÅRDSKART 3101-131/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	27.2	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	27.2
🌲	Produktiv skog *	1097.2	1097.2
	Annet markslag	583.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	594.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1719.1	1719.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.07.2026 10:28
Eiendomsdata verifisert: 27.07.2026 10:22

GÅRDSKART 3101-131/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

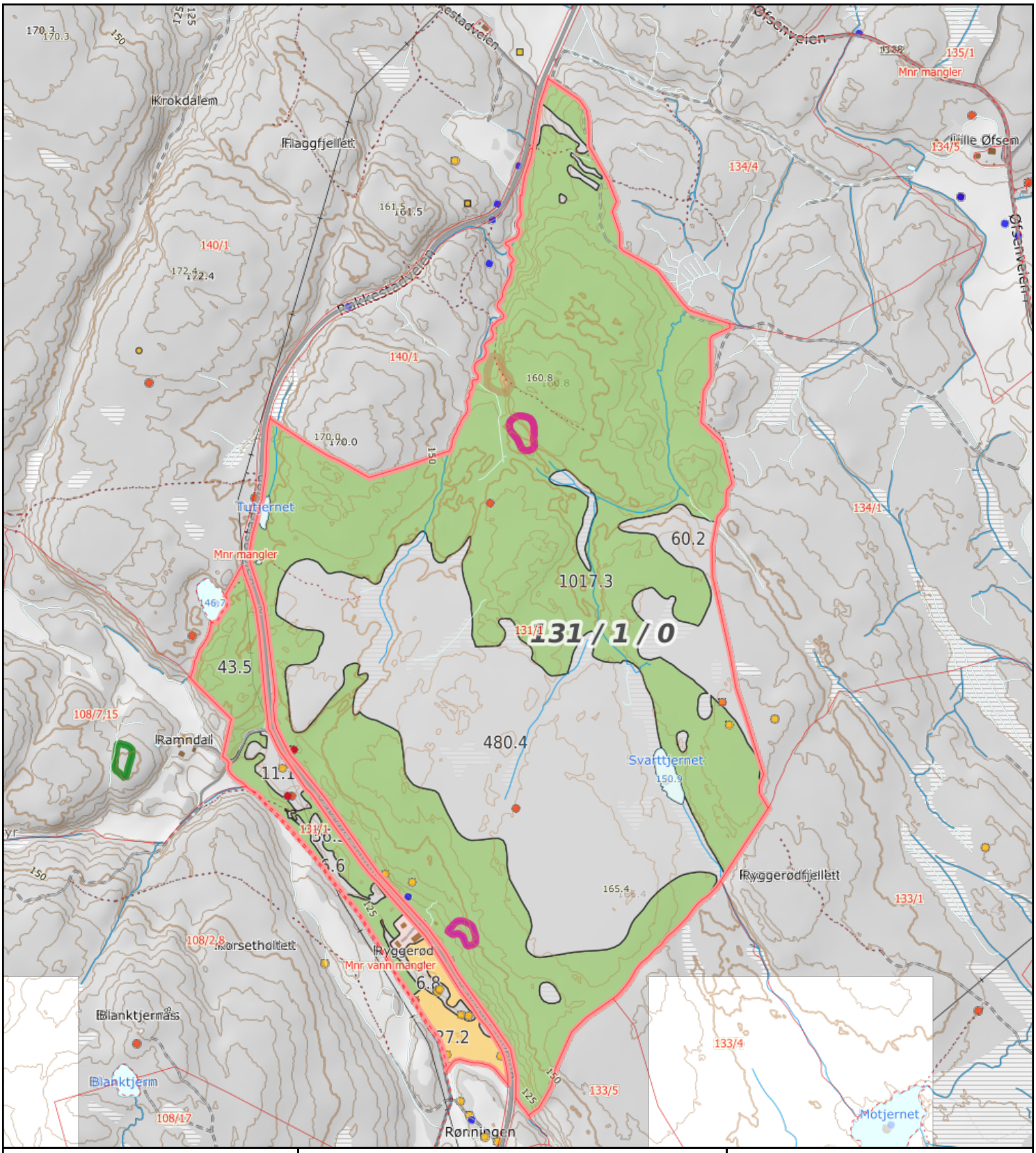
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	27.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	27.2
	Produktiv skog *	1097.2	1097.2
	Annet markslag	583.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	594.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1719.1	1719.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 27.07.2026 10:47

Eiendomsdata verifisert: 27.07.2026 10:22

GÅRDSKART 3101-131/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	27.2	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	27.2
⅄	Produktiv skog *	1097.2	1097.2
	Annet markslag	583.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	594.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1719.1	1719.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Rakkestadveien 684

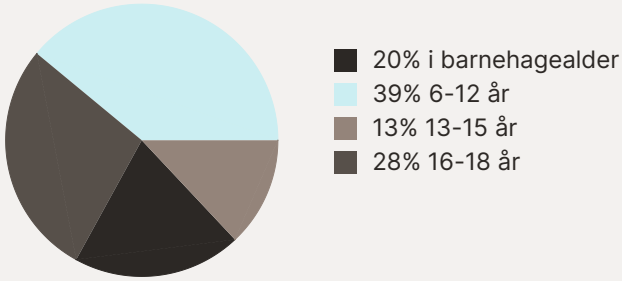
Offentlig transport

Østerbokrysset Linje 634	18 min 1.7 km
Halden stasjon Linje RE20	16 min 13.7 km

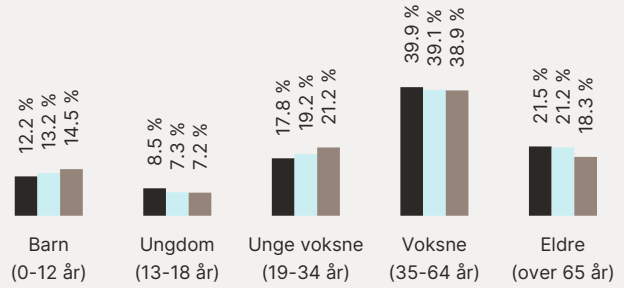
Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser	11 min 10.9 km
Låby skole (1-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	12 min 12.4 km
Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	13 min 12.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	11 min 11.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	14 min 12.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	14 min 12.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	18 min 15.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rokke	516	223
Kommune: Halden	31 444	16 266
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rokke barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 10 km
Brekkerød barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 10.1 km
Skogkanten Dyr & naturbarnehage (... 55 barn	9 min 10.5 km

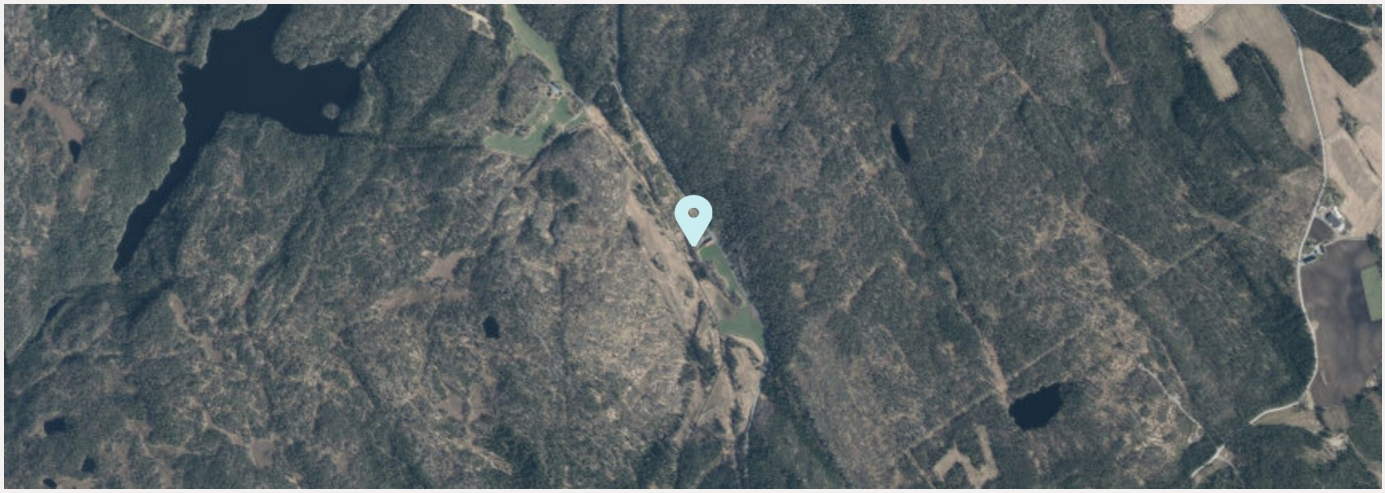
Dagligvare

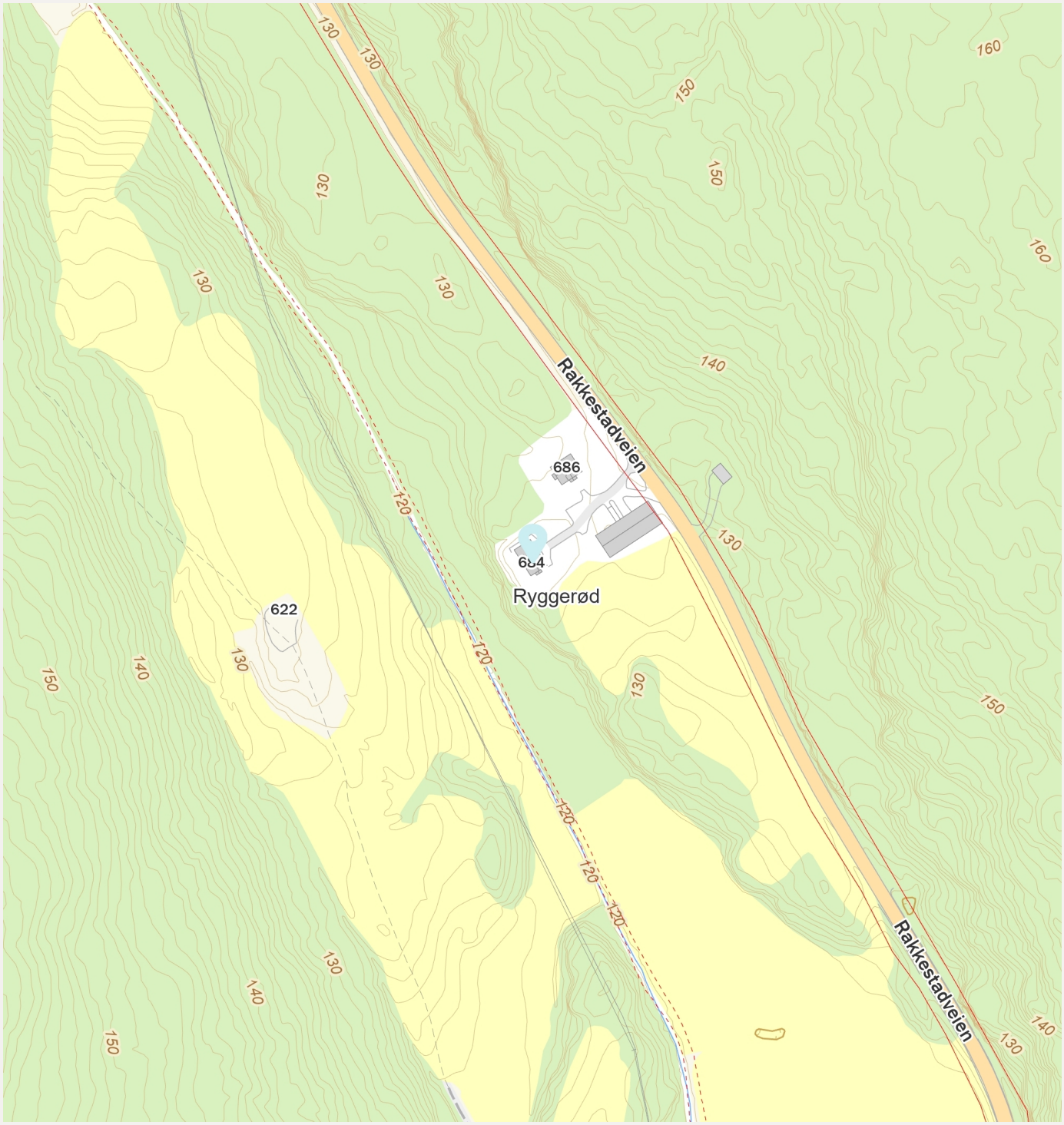
Kiwi Brødløs	9 min
Rema 1000 Brødløs PostNord	10 min 10.9 km

Sport

Østerbo Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 4.9 km
Hjortsberg skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 10.8 km
Spenst Halden avd. Brødløs	10 min
SKY Fitness Halden	14 min

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





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

Verditakst for landbrukseiendom

Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN

HALDEN kommune

gnr/bnr 131/1

Markedsverdi

9 000 000



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12585-1122 **Referansenummer:** HC1583

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thor Bertrand Grønnerød **Vår ref:**

Medlem av Norsk takst

Gyldig rapport

09.07.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Thor Bertrand Grønnerød
Uavhengig Takstingeniør
thor@witek.no
481 81 496

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Ryggerød er en landbrukseiendom beliggende i Rokkeområdet i Halden kommune. Eiendommen består av et samlet areal på ca. 1 719 daa fordelt på jordbruksarealer, produktiv skog, uproduktiv skog samt tun- og bebygde arealer. Eiendommen har adkomst direkte fra Rakkestadveien (fv. 220) og fremstår som en tradisjonell skog- og jordbrukseiendom med godt etablert tun.
Tunet består av våningshus, eldre kårbolig, driftsbygning/låve samt et vognskjul.
Eiendommen har et begrenset jordbruksareal, men betydelige skogressurser dominert av lav bonitet. Eiendommen vurderes samlet som en typisk kombinert skog- og småbruksenhet i området.
Arealopplysninger er hentet fra gårdskart fra NIBIO.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	27,2	8 750	238 000
Skog	1 632,0	2 000	3 264 000
Uproduktiv skog og utmark	48,3	300	14 490
Jakt og fiske			210 000
Driftsbygninger			800 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 000 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			500 000
Eiendommens totale verdi			**9 026 490**

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Undertegnede takstingeniør Thor B. Grønnerød har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen Ryggerød i Halden kommune. Thor B. Grønnerød omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg i det åpne markedet og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
SARPSBORG 1723

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
24.4.2026	15:00	17:00	Thor Bertrand Grønnerød	Takstingeniør
			Gard-Gjermund Wold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	131	1	0	1719009,7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rakkestadveien 684

Hjemmelshaver

Wold Camilla, Wold Gard-Gjermund

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring AS	7443282 / 10	Risiko	1 671 071	6 953

Kommentar

Driftsbygning- 1. risiko

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring AS	7443259 / 13	Risiko	557 024	

Kommentar

Hovedbygning- årlig premie inkludert i den for kårboligen- 1. risiko

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring AS	7443311 / 5	Fastsum	400 000	634

Kommentar

Miljøforsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring AS	7443259 / 13	Fullverdi	12 521 040	14 265

Kommentar

Kårbolig- hvoedbolig på gården i dag- fullverdi

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring AS	7443295 / 7	Risiko	542 361	2 844

Kommentar

Løsøre/avling- 1. risiko

Arealgrunnlag

Arealer fra NIBIO Gårdskart. Kart er hentet ut den 09.05.2026, og ligger vedlagt denne rapporten.

I de saker hvor det ikke foreligger skogbruksplan, blir tall fra NIBIO benyttet.
Der hvor skogbruksplan foreligger, vil bonitetsfordeling og arealer fra denne bli benyttet, da tallene fra skogen her normalt vil være mer korrekte.

Kartet med arealer er vedlagt denne rapporten.
Eiendommen består i følge NIBIO gårdskart av totalt 1719,1 dekar fordelt på:
27,2 dekar Fulldyrka jord
1097,2 dekar Produktiv skog (varierende bonitet)
583,1 dekar Uproduktiv skog, myr og annet
11,6 dekar Tun og bebygd areal, vann

Skogbruksplanen forteller om et totalareal på 1720 dekar hvorav produktivt skogareal er på 1632 dekar.

Arealene fremstår samlet sett som en rasjonell og driftsteknisk god enhet med arealene liggende i en stor teig.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Ryggerød ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Halden kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Eiendommen vurderes å være odlingsjord i henhold til bestemmelsene i Odelsloven §§ 1 og 2. Etter odelsloven foreligger odel når en eiendom kan nyttes til landbruksdrift og enten har minst 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, eller minst 500 dekar produktiv skog. På bakgrunn av tilgjengelige arealopplysninger og eiendommens karakter som landbrukseiendom vurderes disse vilkårene å være oppfylt. Eiendommen anses dermed å ha odelsrettslig status. Eventuelle spørsmål knyttet til konkret odelsrekkefølge, odelshevd, løsningsrett eller utøvelse av odelsrett er juridiske forhold som ligger utenfor takstens mandat og er ikke særskilt vurdert.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa.
Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.
Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen

- har mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, eller
- mer enn 500 dekar produktiv skog.

Ved konsesjonspliktig overdragelse kan eiendommen være underlagt offentlig priskontroll etter bestemmelsene i konsesjonsloven.
Eventuell vurdering av konsesjonsmyndighetenes prisfastsettelse ligger utenfor denne takstens mandat.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5

annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Den dyrkede marka er utleid i sin helhet til nabo for kr. 250,- pr. dekar.
Avtale om jordleie gjelder i utgangspunktet for 10 år av gangen, men det er ingen langsiktig avtale pr. i dag.

Kommentar til grunnboksbladet

Det foreligger blant annet følgende registrerte heftelser:

- Bestemmelse om veg
- Kraftlinjer
- Diverse eldre grensereguleringer og deleforretninger
- Tinglyst pant til Sparebank 1

Grunnboksutskrift er datert 09.05.2026.

Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Kårrettigheter

Det foreligger ingen kårrettigheter for denne eiendommen.

Generelt om eiendommen

Ras og skred	☐ Ja	☑ Nei
Kulturminner	☐ Ja	☑ Nei
Flom	☑ Ja	☐ Nei

Noen deler av arealene på eiendommen er merket på NVEs aktsomhetskart for flom, i tilknytning til vann og vassdrag. Dette vurderes ikke å ha direkte innvirkning på verdiansettelsen slik eiendommen fremstår og benyttes i dag. Ved fremtidige tiltak kan det imidlertid bli stilt krav til dokumentasjon, sikringstiltak eller begrensninger i arealbruk. Eventuelle tiltak må avklares med relevante myndigheter og tilpasses gjeldende regelverk.

Kvikkleire

☑ Ja ☐ Nei

Noen deler av arealene på eiendommen er merket på NVEs aktsomhetskart for kvikkleire.
Det er indikasjoner på eller registrert forekomst av kvikkleire eller sprøbruddmateriale i området. Forholdet vurderes ikke å ha direkte betydning for eiendommens verdi i denne sammenheng, basert på dagens bruk og forutsetninger. Det presiseres imidlertid at grunnforholdene kan medføre krav til geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak ved fremtidige terrenginngrep eller utbygging. Slike tiltak må prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Naturtyper

☑ Ja ☐ Nei

Det er registrert verdifulle naturtyper på eller i tilknytning til eiendommen. Disse forholdene vurderes ikke å påvirke verdiansettelsen under gjeldende bruk og forutsetninger. Det presiseres at forekomstene kan medføre restriksjoner ved inngrep eller endret arealbruk, og hensyn må tas ved planlegging og gjennomføring av tiltak i tråd med gjeldende regelverk.

Rødliste arter og nasjonalarter

☑ Ja ☐ Nei

Det er registrert forekomster av rødlistearter og/eller nasjonale forvaltningsarter på eiendommen. De registrerte observasjonene vurderes ikke å ha direkte betydning for eiendommens verdi i denne sammenheng, da de ikke påvirker eiendommens utnyttelse innenfor dagens bruk og forutsetninger. Det presiseres imidlertid at forekomstene kan medføre restriksjoner eller krav ved fremtidige tiltak, herunder utbygging, terrenginngrep eller endret arealbruk. Eventuelle tiltak må derfor avklares med relevante myndigheter og gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk, herunder naturmangfoldloven.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger langs fylkesvei 220, nord i Halden kommune. I et typisk jord- og skogbruksområde. Avstand til nærbutikk er 9 km, til barnehage 10 km, til skole 13 km, og til Halden sentrum 11 km.
Tunet ligger inntil Fylkesvei 220, og har direkte adkomst fra den.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	27,2 daa	**27,2 daa**
Skog av høy bonitet	94,8 daa	
Skog av middels bonitet	112,2 daa	
Skog av lav bonitet	890,2 daa	**1 097,2 daa**
Uproduktiv skog	563,6 daa	
Myr	18,8 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,4 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,3 daa	**583,1 daa**
Bebygd, vann, bre	11,6 daa	**11,6 daa**
Sum		**1 719,1 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	27,2	Nei		350	9 520

Sum jordbruksareal	**27,2**		**9 520**
		Verdi	**238 000**

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har ca. 27,2 daa fulldyrka jord. Arealene ligger i hovedsak samlet i tilknytning til tunområdet og langs veien.
Jordene fremstår som forholdsvis lettdrevne med moderat helling og tilfredsstillende arrondering for maskinell drift. Området er typisk for regionen med morenejord og innslag av lettere jordarter.
Driftsforholdene vurderes som tilfredsstillende for gras- og kornproduksjon i mindre skala. Et område nord og vest for tunet er et tidligere jorde, hvor de de senere årene er blitt produsert juletrær. Dette området er dyrkbart, og utgjør ca. 38 dekar.

Omtrent halve det dyrkede arealet består av gode jordressurser med tilfredsstillende produksjonsevne og gode dyrkingsforhold. Jordkvalitet, topografi og drenering gir grunnlag for rasjonell jordbruksdrift og stabile avlinger, selv om enkelte begrensninger kan forekomme sammenlignet med de beste jordressursene.
Resten av arealet består av middels gode jordressurser med moderate dyrkingsegenskaper og et noe begrenset produksjonspotensial. Jordforhold, terreng eller drenering kan medføre utfordringer for drift og avlingsnivå, og arealet er ofte best egnet til mindre krevende vekster eller ekstensiv drift.

Det dyrkes hovedsakelig gras på arealene i dag, og avlingsnivået vurderes som normalt for området.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	48,3		**Verdi pr. daa**	300	**Sum verdi**	Kr. 14 490
Hogstklasse	1	2	3	4	5	**Sum**
	458,0 daa	177,0 daa	8,0 daa	79,0 daa	910,0 daa	1 632,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	**Kr. 80**				**Total skogsverdi**	**Kr. 3 264 000**
					Total verdi skog/utmark	**Kr. 3 278 490**

Stående kubikkmasse	**Gran m³ u.b.**	740,0		
	Furu m³ u.b.	7 700,0		
	Lauv m³ u.b.	1 350,0		
	Tilvekst m³ u.b.	125,0	**Arstall for skogstaksten**	2026
	Prod, evne m³ u.b.	457,0	**Innestående skogfondkonto, pr.**	Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Eiendommen har betydelige skogressurser og fremstår som en typisk skogeiendom for regionen nordøst i Halden kommune.
Skogarealene er i hovedsak samlet og gir gjennomgående tilfredsstillende arrondering for ordinær skogsdrift. Terrenget varierer fra slakt til moderat kupert terreng med enkelte partier med svakere tilgjengelighet og lavere produksjonsevne. Det er i forbindelse med avvirkning vinteren 2024-2025 opparbeidet en romslig og god velteplass for tømmerdriften, med god adkomst og direkte adkomst fra Rakkestadveien.
Skogbruksplan datert 04.03.2026 er lagt til grunn for vurderingen.

Eiendommen omfatter totalt ca. 1 632 daa produktiv skog. Den produktive skogen er dominert av lavere boniteter, hovedsakelig bonitet 8 og 11, men det forekommer også mindre arealer med middels og høy bonitet, særlig i lavereliggende og bedre drenerte partier.
Skogen er altså i hovedsak dominert av lav og middels bonitet, med tyngdepunkt på bonitet 8 og 11. Dette innebærer moderat produksjonsevne og relativt lange omløpstider, særlig for furudominert skog. Samtidig gir store sammenhengende arealer stabile langsiktige skogressurser og betydelig volum over tid.
Arealene med høyere bonitet forekommer hovedsakelig i lavereliggende og bedre drenerte partier nær innmark og bekkedrag.

Skogen er sterkt dominert av furu, med mindre innslag av gran og lauvskog. Dette fremgår tydelig av skogbruksplanens volumberegninger.
Furu utgjør om lag 82 % av total kubikkmasse, mens gran utgjør ca. 6 % og lauvskog ca. 12 %. Dette er typisk for tørre og svakere boniteter i området.
Furuskogen vurderes generelt som relativt stabil og godt tilpasset voksestedene. Lauvinnslaget forekommer særlig i yngre bestand og i områder med høyere fuktighet.
Skogbruksplanen viser en høy andel eldre skog, men også en betydelig andel skog i hogstklasse I, da det er hugget en del de siste årene; ca, 3500 kbm i 2025 og da ca. 1800 kbm. denne våren (ikke ferdig på takseringstidspunktet).

Eiendommen har fortsatt betydelige arealer i hogstklasse V, noe som gir grunnlag for fremtidige avvirkninger over tid. Samtidig

medfører den store andelen yngre hogstklasse I-arealer etter gjennomført hogst økt behov for investeringer i foryngelse og ungskogpleie de kommende årene. Etter årets hogst vil hogstklassefordelingen være som i tabellen over her.

Skogbruksplanen oppgir en samlet produksjonsevne på ca. 457 m³ u.b. pr. år, tilsvarende ca. 0,28 m³ u.b. pr. daa produktiv skog. Gjennomsnittlig tilvekstprosent er oppgitt til ca. 1,3 %. Dette vurderes som normalt for en eiendom med høy andel lav bonitet og furudominert skog.
Etter gjennomført sluttavvirkning vurderes den kortsiktige årlige tilveksten å ligge på om lag 125–130 m³ u.b. pr. år, mens den langsiktige produksjonsevnen opprettholdes gjennom etablering av ny skog.

Skogarealene vurderes å ha gjennomgående tilfredsstillende driftsforhold for ordinær skogsdrift. Det forekommer enkelte partier med svakere tilgjengelighet og mer marginal økonomi grunnet lav bonitet og terrengforhold.
Skogsbilveinettet i området vurderes som tilfredsstillende for normal drift, og eiendommen har tilgjengelighet mot offentlig veinett via Rakkestadveien.

Skogbruksplanen beskriver et betydelig behov for foryngelse etter planlagte og gjennomførte hogster. Det fremgår at ca. 999 daa vil ha foryngelsesbehov i planperioden 2025–2035 dersom foreslåtte hogster gjennomføres.
Videre fremgår det at:

- furubestand i hogstklasse V foreslås forynget ved frøtrestilling og naturlig foryngelse
- granbestand på enkelte boniteter foreslås plantet eller naturlig forynget
- markberedning bør vurderes på hogstflater
- enkelte bestand bør prioriteres for avvirkning grunnet lav tetthet eller redusert tilvekst

Det må påregnes investeringer i planting, markberedning og ungskogpleie etter gjennomførte sluttavvirkninger.

Samlet vurdering av skogen
Skogen på Ryggerød vurderes som en stor og relativt typisk skogeiendom for regionen, med betydelige arealer furudominert skog på lave og middels boniteter. Eiendommen har store sammenhengende arealer og betydelige stående verdier, men også moderat produksjonsevne som følge av bonitetsforholdene.
Gjennomført sluttavvirkning våren 2026 har redusert stående volum og kortsiktig avkastningsgrunnlag, men eiendommen har fortsatt betydelige restverdier i stående skog og langsiktig produksjonspotensial.
Skogen vurderes samlet å ha tilfredsstillende økonomisk og driftsmessig kvalitet sett opp mot beliggenhet, bonitet og regionale forhold.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 8 400	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 210 000

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er benyttet kr. 5 pr. dekar i beregningen av verdien av jakt og fiske pr. år. Verdien er kapitalisert med 4% kapitaliseringsrentefot.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Bolighus

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold

Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse

Våningshuset er opplyst oppført i 1988. Boligen har full kjeller, hovedetasje og innredet 2. etasje. Planløsningen fremstår romslig og funksjonell.

Kjeller er oppført i pusset Leca (lettklinkerblokker), med støpt gulv.
1. og 2. etasje er oppført i bindingsverk med stående utvendig kledning. Taket er saltak med A-takstoler, tekket med enkeltkrummet tegltakstein.

Oppvarming skjer ved vannbåren varme i gulv i 1. etasje, 2. etasje og gang i kjeller. Oppvarming av vann skjer med vedfyring eller strøm. Anlegger for vannbåren varme har behov for oppgraderinger.
Det er elektriske varmekabler i bad i 2. etasje. Det er stor peis for vedfyring i stue, og det er installert ny luft-til-luft varmepumpe i 2024.

Oppgradering i 2025 var nytt og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, nyere overflater, lyse gulv, oppgraderte innvendige overflater. Det er også opplyst at det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken. Sikringsskapet fremstår moderne med automatsikringer.

Utvendig fremstår huset som godt vedlikeholdt med stående trekledning, takstein og normalt vedlikeholdsnivå. Det er likevel registrert råte og svakheter ved balkong/overbygg over inngangsparti, og dette bør påregnes å skiftes i sin helhet, sammen med reparasjon av trapp/ skiferheller.
Enkelte utvendige trekonstruksjoner og detaljer må påregnes vedlikeholdt eller utbedret.

Samlet vurderes våningshuset som eiendommens klart mest verdifulle bygning. Den har god bruksmessig standard, funksjonell planløsning og tilfredsstillende teknisk standard for alder, med positive oppgraderinger de senere år.

I forbindelse med salg utarbeides det en tilstandsrapport for boligen, og det henvises til denne for mer detaljerte opplysninger om boligens konstruksjoner og bygningsdeler.



Tilbygg/modernisering

2025	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning av typen KEO SCAL (Tysk), oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med nytt kjøkken.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	99			99	

1. Etasje	107			107	
2. Etasje	76			76	6
SUM	**282**				**6**
SUM BRA	**282**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang med trapp, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, teknisk rom		
1. Etasje	Gang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, bad		
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad, kott		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken - kjøkkeninnredning og en del fornying av det elektriske anlegget i den forbindelse.

Åpenbare ulovligheter

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

Driftsbygninger på eiendommen

Kårbolig



Anvendelse

Eldre bolig som har stått tom en del år.

Byggeår

1933

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, men er usikkert.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Kjeller	102,0
1. etasje	102,0
2. etasje	102,0
SUM BTA	**306**

Kommentar til areal

Bygningenes arealer er beregnet etter bruttoareal (BTA). Dette innebærer at hele bygningens ytre mål inngår i arealet, inkludert yttervegger i alle etasjer.

Standard

Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold

Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid, vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Kårbolig, eldre våningshus, opplyst oppført ca. 1932/1933, men litt usikkert årstall.
Våningshuset er oppført i 1 1/2 - etasje på kjeller av betong med støpt dekke som gulv.
Innvendige pussede/ støpte vegger i kjeller.

1. og 2. etasje er oppført i trekonstruksjon, trolig bindingsverk med stående utvendig kledning.
Saltak, tekket med tegltakstein.

Teglsteinspiper, oppvarming skjer med vedfyring. Det er opplyst at tak og pipe ble utbedret tidlig rundt 1990.

Elektrisk anlegg er koblet ut i andre etasje. Dårlig sanitære forhold, bad/våtrom må etableres, avløpsanlegg må etableres.
Det må påregnes vesentlige kostnader til oppgradering av fasader, kledning, vinduer, innvendige overflater, kjøkken og våtrom.

Teknisk og funksjonell standard vurderes som lav. Bygningen har likevel en viss bruksverdi som eldre bolighus og som del av tunmiljøet.

Verdien begrenses vesentlig av alder, teknisk tilstand, behov for total oppgradering og usikkerhet knyttet til skjulte skader i eldre konstruksjoner og fremstår i dag som eldre og med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for å kunne tilfredsstille dagens krav til bostandard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Låve



Anvendelse

Lager

Byggeår

1920

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Kjeller	50,0
1. Etasje	340,0
Mellomlåve/ kjørebro	340,0
SUM BTA	**730**

Kommentar til areal

Bygningenes arealer er beregnet etter bruttoareal (BTA). Dette innebærer at hele bygningens ytre mål inngår i arealet, inkludert yttervegger i alle etasjer.

Standard

Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold

Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse

Driftsbygningen er en eldre tradisjonell kjørebrulåve, opplyst oppført ca. 1920.

Bygningen er oppført med vegger i grovt bindingsverk og rødsteinsmur, dels på pilarer og dels på kjellervegger i betong.
Eldre fjøsdel er oppført i doble mursteinsvegger og delvis betong-/ treskiller.

Bygningen inneholder fjøs, stall, lagerarealer og låvedel, med kjørebru til øvre plan - en tradisjonell kjørebrulåve.

Bygningen har tradisjonell landbrukskonstruksjon med pilarer eller murte og støpte deler i underetasje, og trekonstruksjoner i overbygningen. Utvendig er bygningen kledd med rød trekledning. Taket er saltak tekket med profilerte plater og et mindre parti med teglstein. Taket fremstår relativt godt vedlikeholdt, med nyere platetekking og enkelte lyse takplater. Deler av fasadene fremstår også oppgradert.

Bygningen har stor bruksflate og kan benyttes til lager, garasje, redskap og enklere landbruksformål. Den er imidlertid ikke tilpasset moderne husdyrproduksjon eller rasjonell landbruksdrift uten betydelige ombygginger. Det er observert råte i noen bunnstokker og konstruksjoner i deler av bygget, samt at bygningen har begrenset bruksverdi grunnet utidsmessighet.

Bygningen vurderes å ha en viss praktisk verdi som lager- og redskapsbygg, men lav teknisk og økonomisk verdi. Verdi begrenses av alder, vedlikeholdsbehov, utidsmessig planløsning og usikkerhet knyttet til eldre konstruksjoner.

Tilbygg/modernisering

1970	Modernisering	Lagt om halve taket
2005	Modernisering	Lagt om andre halvdel av taket
2010	Modernisering	Kledd om deler av sydvegg
2020	Modernisering	Kledd om vestvegg

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er en landbruksbygning oppført på begynnelsen av 1900-tallet og tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Vognskjul



Anvendelse

Lager

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	39,0
SUM BTA	**39**

Kommentar til areal

Bygningenes arealer er beregnet etter bruttoareal (BTA). Dette innebærer at hele bygningens ytre mål inngår i arealet, inkludert yttervegger i alle etasjer.

Standard

Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold

Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse

Vognskjul er opplyst oppført ca. 1975. Tidligere takst beskriver bygningen som oppført i bindingsverk på ringmur, med stående panel, pulttak tekket med aluminiumsplater og dobbel slagport. Oppgitt bruttoareal er 39 m².

Bygningen er enkel og tilpasset lagring av mindre redskaper, utstyr og materiell. Den har begrenset teknisk og økonomisk verdi, men har nytteverdi for eiendommen som tilleggsareal for landbruksdrift og tunbruk.

Standard vurderes som enkel. Vedlikeholdstilstanden vurderes som normal for type og alder.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 580 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 950 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**4 000 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**4 000 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Kårbolig	5 500 000	3	2	350 000
Låve	3 650 000	4	2	300 000
Vognskjul	300 000	7	6	150 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**800 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:
1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks¬- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter på disse.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammenfallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.
Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Kr 9 000 000

Miljø og bærekraft

Miljø og bærekraft

Innen landbrukstaksering er det økende fokus på bærekraftige tiltak og miljøvennlige løsninger som kan redusere gårdsdriftens fotavtrykk. En eiendom som vurderes blir ikke bare vurdert for økonomisk verdi, men også for sine tiltak og strategier innenfor bærekraft og

energiforbruk. På denne eiendommen er kårboligen/ eneboligen fra 1988, og har innstallert varmepumpe og vannbåren varme med fyringsanlegg. Dette kan bidra til redusert energibruk og gir positive miljøgevinster. Andre potensielle tiltak for en mer bærekraftig drift vil kunne inkludere forbedret energiløsninger, vannhåndtering, og økt bruk av naturvennlige materialer i bygg og vedlikehold. Å vurdere miljøtiltak på landbrukseiendommer kan være et viktig steg for å møte fremtidige krav til bærekraft. Det gir også eiere muligheten til å bidra til et lavere miljøavtrykk i landbruket over tid.

For landbrukseiendommer er tiltak som energieffektivisering av bygninger (f.eks. etterisolering, solceller), vannhåndtering (som regnvannssamling), og bruk av fornybare energikilder (solcellepaneler, biogass) aktuelle for å redusere miljøbelastningen. Jordforbedring gjennom grønngjødsel og beiteplanlegging bidrar til karbonbinding. Redusert bruk av kjemikalier, bevaring av kantvegetasjon, og dyrevelferdstiltak fremmer biologisk mangfold. Effektiv avfallshåndtering og kompostering styrker også bærekraften. Slike tiltak øker eiendommens verdi og oppfyller nye krav til miljøhensyn i landbruket.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	09.05.2026	Kartverket	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Arealoversikt	09.05.2026	NIBIO Gårdskart	Gjennomgått	1	Ja
Situasjonskart	09.05.2026	Kommunekart.	Gjennomgått	1	Ja
Statens Kartverk	09.05.2026	Kartverket, seeiendom	Gjennomgått	4	Nei
Forsikringsavtale	28.12.2025	Hjemmelshaver	Gjennomgått	21	Nei
Tidligere takst	26.01.2023	Hjemmelshaver	Gjennomgått	17	Nei
Skogbruksplan		Hjemmelshaver	Gjennomgått	93	Nei
Hogstuttak vår 2026-virkeskontrakt		Hjemmelshaver	Gjennomgått	17	Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Verdivurdering av landbrukseiendom i forbindelse med salg på det åpne markedet. Tilstandsanalyse av våningshus med oppmåling.
Boligene og uthusene på eiendommen er enkelt beskrevet i denne landbrukstaksten over eiendommen. Bolighusene er ytterligere beskrevet i hver sin tilstandsrapport.

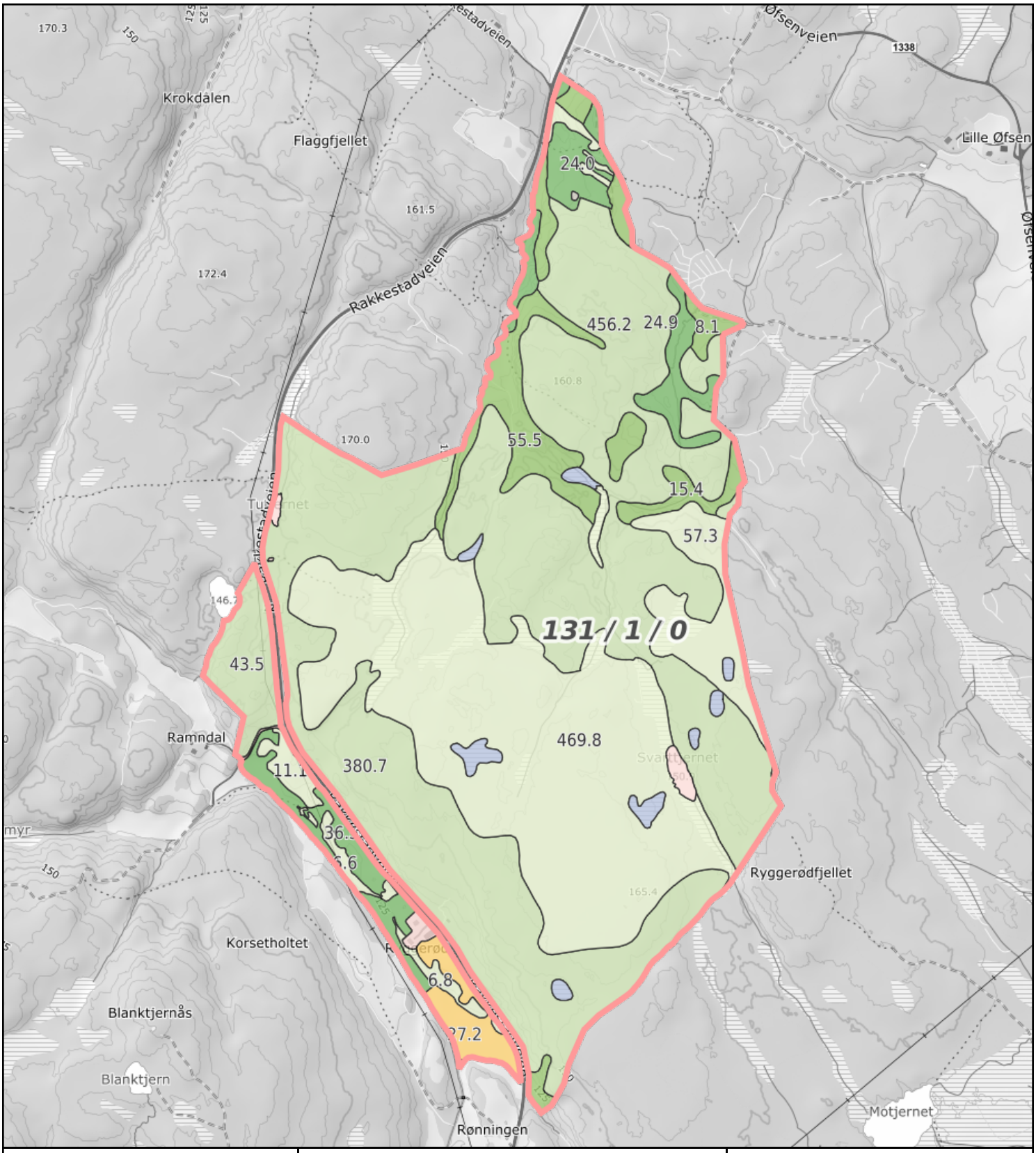
Taksten er utført av en uavhengig takstmann som ikke har bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen, og den er gjort etter beste skjønn og overbevisning.
Beskrivelsen bygger på egen befaring, opplysninger gitt under denne, samt fremlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan være feil i opplysningene.

Forutsetninger for arealberegninger
Verdisetting av landbrukseiendommer følger konsesjonsloven og gjeldende rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet. Det innebærer at evt. boligbebyggelse på landbrukseiendommer verdsettes etter andre prinsipper enn ved ordinær boligtaksering.

Ved arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes bruttoareal (BTA) uavhengig av formålet med taksten. Driftsbygninger og øvrige eldre landbruksbygg er ofte store, uregelmessige og kan ha mange rom, vinkler, tilbygg og konstruksjonsvariasjoner. I tillegg forekommer det gjerne betydelige forskjeller i veggtykkelser og skjevheter i konstruksjonen. Slike forhold gjør nøyaktig oppmåling krevende og kan gi større avvik enn det som normalt tillates etter avhendingslovens regler om arealsvikt.

Arealvurderingene må derfor bygge på en større grad av faglig skjønn, og mindre avvik i oppgitte mål vil normalt ikke påvirke takstverdien. Før et eventuelt salg bør potensielle kjøpere gjøres oppmerksom på dette.

Takstingeniøren hadde fri adgang til eiendommens arealer og bebyggelse. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger, da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.
Det presiseres at takstmann ikke har elektrofaglig bakgrunn, og anbefaler at det på generelt gunnlag anbefales å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson for grundigere undersøkelser.



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 09.05.2026 17:37

Eiendomsdata verifisert: 09.05.2026 17:36

GÅRDSKART 3101-131/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
131/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	27.2	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≣	Innmarksbeite	0.0	27.2
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	94.8	
M	Skog av middels bonitet	112.2	
L	Skog av lav bonitet	890.2	1097.2
i	Uproduktiv skog	563.6	
≒	Myr uten skog	18.8	
	Åpen jorddekt fastmark	0.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.3	583.1
	Bebygd, samf., vann, bre	11.6	
	Ikke kartlagt	0.0	11.6
	Sum	1719.1	1719.1

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Halden kommune



Rakkestadveien 684

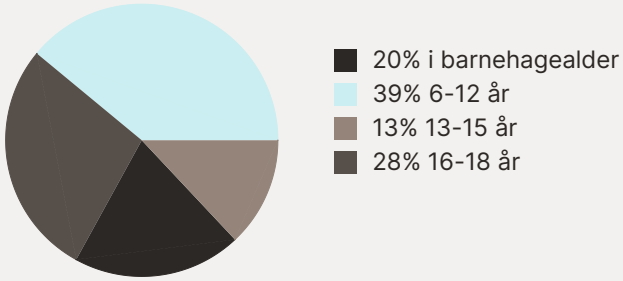
Offentlig transport

Østerbokrysset Linje 634	18 min 1.7 km
Halden stasjon Linje RE20	16 min 13.7 km

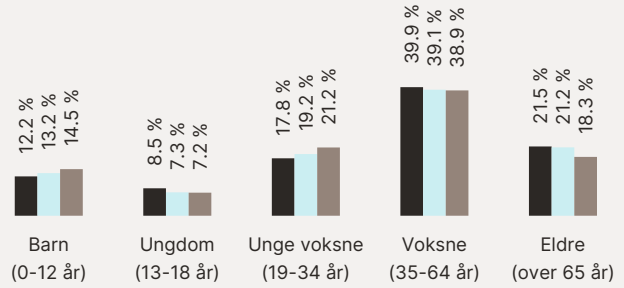
Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser	11 min 10.9 km
Låby skole (1-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	12 min 12.4 km
Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	13 min 12.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	11 min 11.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	14 min 12.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	14 min 12.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	18 min 15.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rokke	516	223
Kommune: Halden	31 444	16 266
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rokke barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 10 km
Brekkerød barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 10.1 km
Skogkanten Dyr & naturbarnehage (... 55 barn	9 min 10.5 km

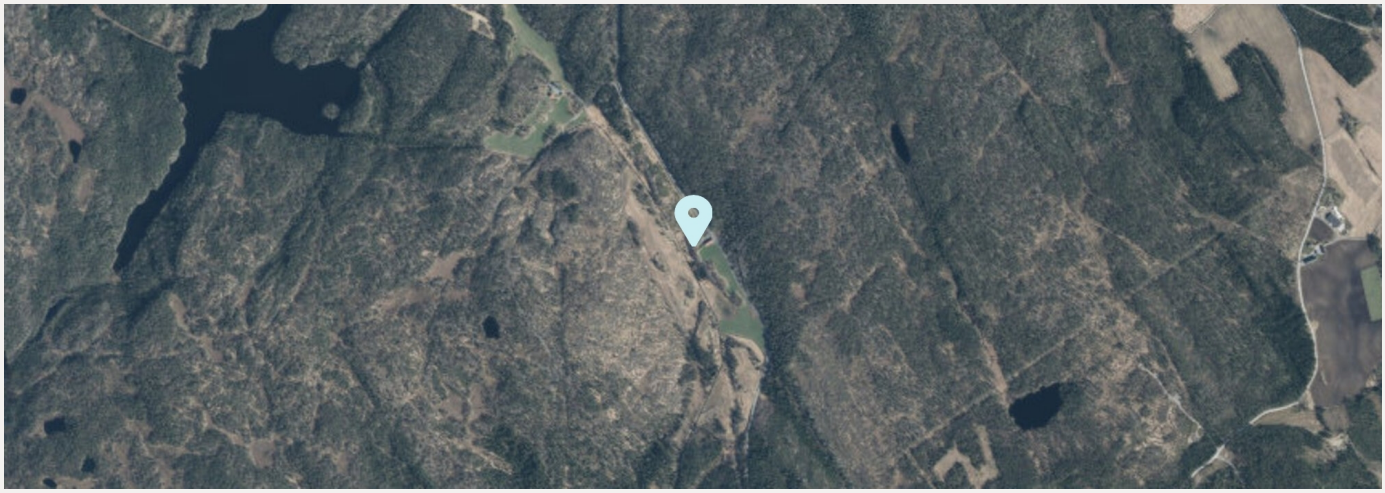
Dagligvare

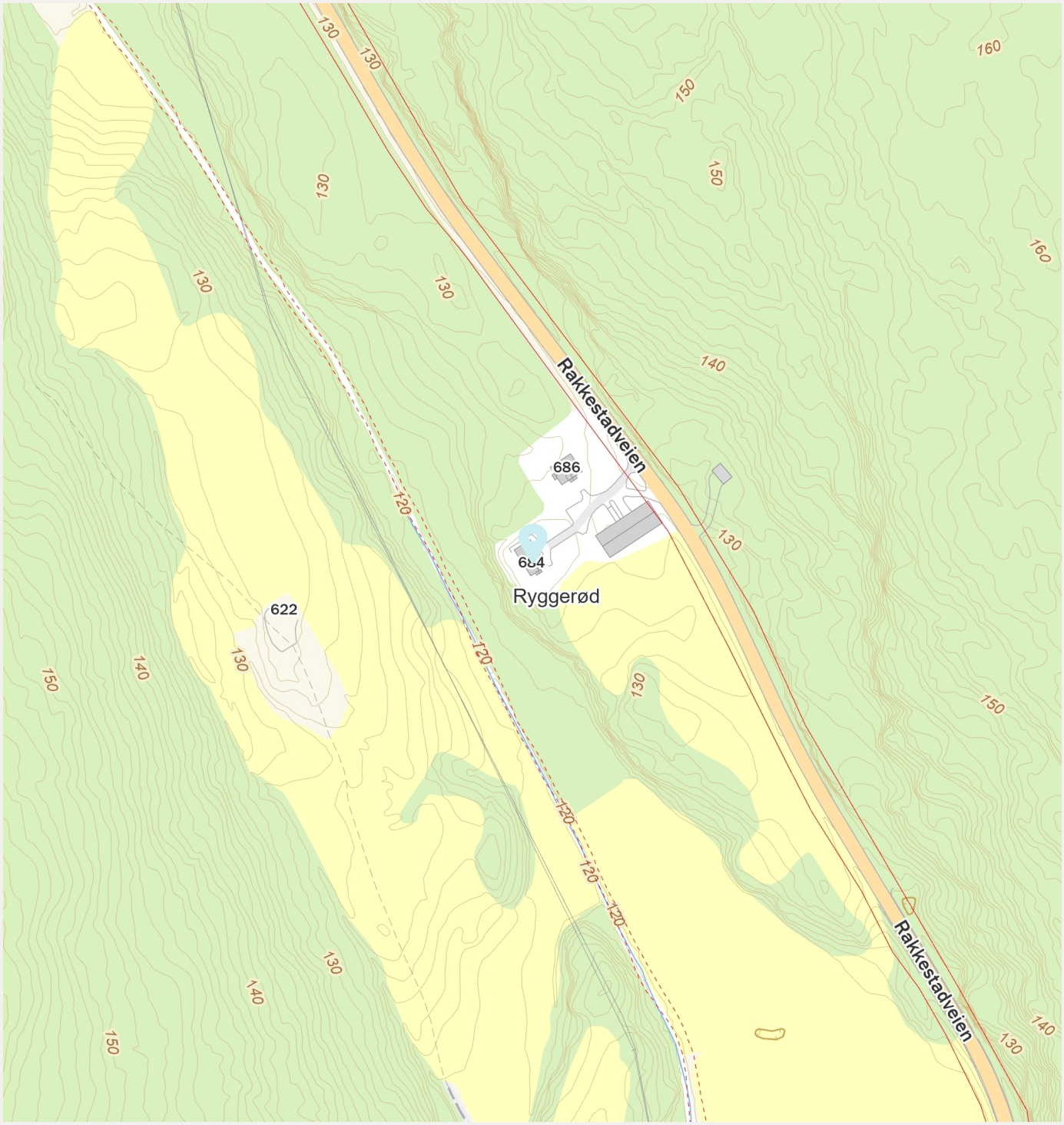
Kiwi Brødløs	9 min
Rema 1000 Brødløs PostNord	10 min 10.9 km

Sport

Østerbo Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 4.9 km
Hjortsberg skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 10.8 km
Spenst Halden avd. Brødløs	10 min
SKY Fitness Halden	14 min

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våningshus
Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN
HALDEN kommune
gnr. 131, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20999-1080 **Eiendomsverdi ref nr:** MF1520

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Patrick Raknes Brest

Witek™
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest
Uavhengig Takstingeniør
patrick@witek.no
994 35 627

Norsk takst

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1988 og fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår og konstruksjon. Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere årene, blant annet nytt kjøkken, utskifting av kjøkkenvinduer, oppgradering av det elektriske anlegget og utvendig overflatebehandling. Samtidig er det registrert flere forhold med TG2 og TG3 som hovedsakelig skyldes alder, slitasje og manglende dokumentasjon på enkelte bygningsdeler. Det gjelder blant annet våtrom, balkong, takkonstruksjon, vinduer og enkelte tekniske installasjoner, hvor det må påregnes vedlikehold, nærmere undersøkelser og fremtidige utbedringer. Det er også registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet som anbefales utbedret. Samlet vurderes boligen å være i brukbar teknisk stand ut fra alder, men kjøper bør være innforstått med at det må påregnes løpende vedlikehold og investeringer i takt med bygningens videre aldring

Våningshus - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er trevinduer med 3-lags glass.
Kjellervinduene er av tre og har 3-lags glass.
Kjøkkenvinduene er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er malt tofløyet hovedytterdør.
Det er balkong ført i trekonstruksjoner.
Det er platting på terreng med heller.
Boligen har trapper i betongkonstruksjon med fliser og trapp i trekonstruksjoner.
Kjellernedgangen er utført med betongvegger og betongtrapp, og er dekket av et hengslet trelokk. Trelokket fremstår med værslitasje, og konstruksjonen gir begrenset beskyttelse mot nedbør.
Kjellerdøren er plassert i bunnen av nedgangen uten synlig oppkant eller tilfredsstillende fuktsikring mot vanninntrenging
Det er registrert omfattende råteskader i konstruksjonen til inngangspartiet. Ved kontroll viste det seg at treverket var kraftig nedbrutt bak overflatebehandlingen, med betydelig svekket trekvalitet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er utført med parkett, laminat og flis.
Veggene er utført med tapet og trepanel, og himlingen er utført med trepanel.
Det er elementpipe, peisovn Det er peisovn i et pipeløp og varmesystem i det andre.
Feieluke er i kjeller.
Gulvet er av betong med fliser. Veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er lakkert tretrapp med tepper i trinnene

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Det er ukjent vanntett sjikt på vegger. Synlig vanntett sjikt er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av kvarts. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, dampovn, oppvaskkum av kompositt, vinskap, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvak
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Beskrivelse av eiendommen

Det er synlige avløpsrør av plast.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Det er naturlig ventilasjon.
Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg bestående av sentral fyr som driftes av ved eller elektrisitet (Focus V35), akkumulatortanker, ekspansjonskar og tilhørende rørinstallasjoner. Rør og tanker er isolert. Anlegget fremstår som et eldre varmeanlegg med tradisjonell oppbygning. Det er ikke utført funksjonstesting av anlegget utover visuell inspeksjon, og vurderingen omfatter derfor kun synlige forhold.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvann blir varmet opp av varmesentral.
Det er vannbåren gulvvarme til diverse rom i boligen.
63 AHS med diverse jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter.
Sikringsskap er plassert i gang.
Boligen har brannvarslere og slukkeutstyr.
Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, vannbåren varme samt vedfyring.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.
Boligen har sentralstøvsuger.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Tomteforholdet har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate som fundament.
Det er drennerende masser rundt eiendommen.
Avløpsledning er opplyst å være ABS plastrør (brukt på 1970 og 1980 -tallet), men det er ikke innlagt avløp. Vannledning er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen skjer fra privat brønn.
Pumpe system står i kårboligen.
Septiktank med ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er fremlagt byggetegninger for boligen, og disse er kontrollert mot dagens planløsning og bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tegningene er godkjent av kommunen.

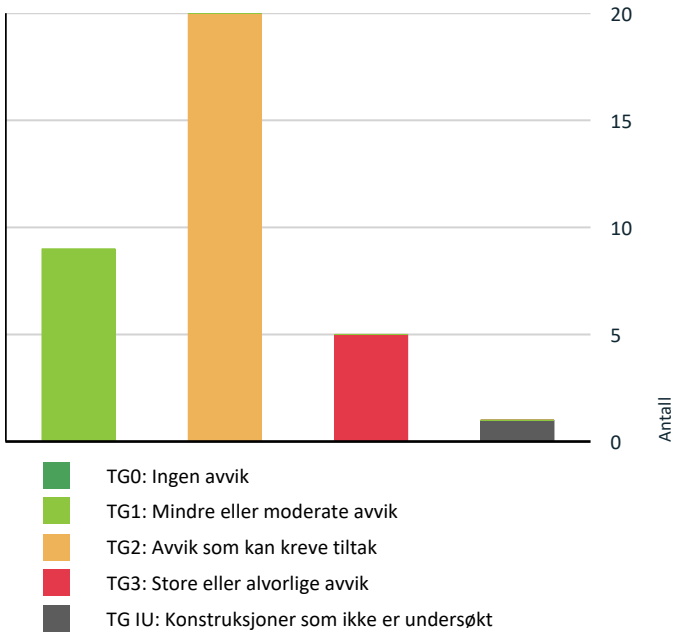
Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Bad, toalettrom og badstue er på tegningene vist som separate rom, mens disse i dag er slått sammen og innredet som ett bad.

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunens byggesaksarkiv, og eventuelt omsøkes dersom dagens løsning ikke er godkjent.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

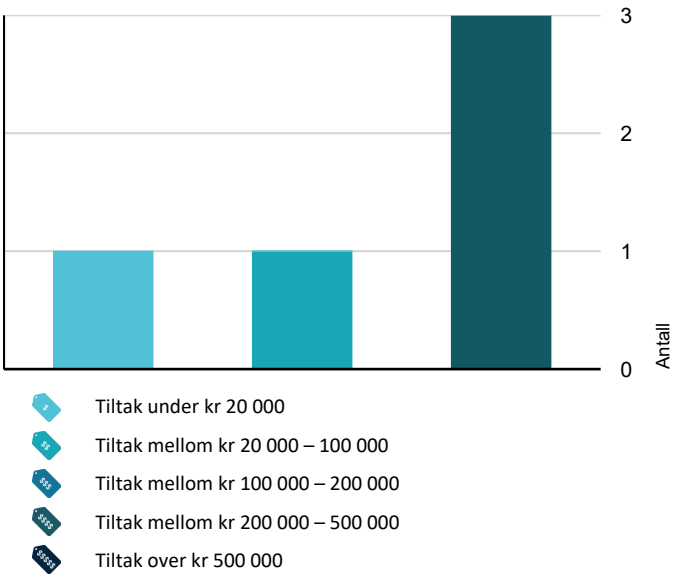
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Kjellerlem** Gå til side
- **Utvendig > Inngangsparti** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt utvendig
2026	Modernisering	Høytrykkspylt og renset tak.
2025	Modernisering	Totalrenovert kjøkken vår/sommer, egeninnsats, KEO Kjøkken Fredrikstad, Elisenberg Elektro AS, Comfort Halden.
2024	Modernisering	Byttet vinduer på kjøkken, egeninnsats.
2024	Modernisering	Montert elbillader husvegg, Elisenberg Elektro AS.
2024	Modernisering	Bygget om fra 2 sikringsskap og strømmålere til 1, Elisenberg Elektro AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen i deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Ett vindu i stue lar seg ikke åpne ved normal betjening.

Konsekvens/tiltak

• Fukt som suges opp i endeved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Vinduet har redusert funksjon, noe som kan påvirke muligheten for lufting og rømningsforhold dersom vinduet er tiltenkt som rømningsvei. Det anbefales å justere eller reparere vinduet slik at normal funksjon gjenopprettes.

Tilstandsrapport







TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduene er av tre og har 3-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er et vindu med knust utvendig glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Knust glass medfører økt risiko for fuktinntrengning, redusert varmeisolasjon og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på vinduet og tilstøtende bygningsdeler

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer kjøkken

Beskrivelse

Kjøkkenvinduene er malte vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt tofløyet hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren er malt.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull overflatebehandling gir et redusert estetisk uttrykk

Tilstandsrapport





TG 2 Balkongdører

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong ført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet rekkverk.
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å bytte rekkverk og tekking på balkong, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng med heller.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper i betongkonstruksjon med fliser og trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løse fliser på utvendig trapp. Flisene har mangelfull heft mot underlaget, noe som indikerer svikt i festemassasje og/eller påvirkning fra frost og fukt over tid.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser medfører økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere, og kan utgjøre en snublefare. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vann trenge inn under flisene og forårsake ytterligere frostsprengning og nedbrytning av underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å fjerne løse fliser og kontrollere underlaget for skader. Skadet underlag bør utbedres før flisene legges på nytt med egnet frostbestandig festemasse og fugemasse. Dersom skadene er omfattende, bør hele trappebelegget vurderes rehabilitert.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport







TG 2 Kjellerlem

Beskrivelse

Kjellernedgangen er utført med betongvegger og betongtrapp, og er dekket av et hengslet trelokk. Trelokket fremstår med værslitasje, og konstruksjonen gir begrenset beskyttelse mot nedbør. Kjellerdøren er plassert i bunnen av nedgangen uten synlig oppkant eller tilfredsstillende fuktsikring mot vanninntrenging

Vurdering av avvik:

• Kjellernedgangen mangler tilfredsstillende fuktsikring mot kjellerdøren. Løsningen innebærer risiko for at regn- og smeltevann kan samles i nedgangen og trenge inn mot dør og tilstøtende konstruksjoner. Trelokket fremstår heller ikke som en tett løsning mot nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fuktsikring og begrenset beskyttelse mot nedbør øker risikoen for vanninntrenging ved kraftig regn eller snøsmelting. Dette kan føre til fuktskader på dør, terskel og tilstøtende konstruksjoner, samt økt belastning på kjellerrommet.
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende fuktsikring ved kjellerdøren, eksempelvis med oppkant, beslag og tetting rundt dørkonstruksjonen. Videre bør det vurderes tiltak for å lede vann bort fra nedgangen, som etablering eller forbedring av drenering/sluk. Trelokket bør også utbedres eller erstattes med en tettere løsning for å redusere vannbelastningen.



TG 2 Inngangsparti

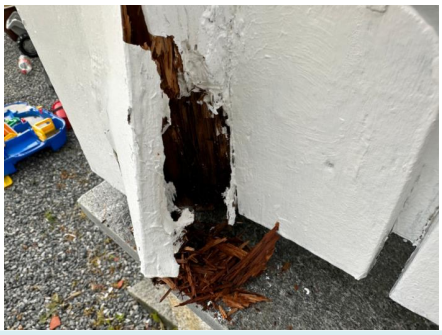
Beskrivelse

Det er registrert omfattende råteskader i konstruksjonen til inngangspartiet. Ved kontroll viste det seg at treverket var kraftig nedbrutt bak overflatebehandlingen, med betydelig svekket trekvalitet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Inngangsparti har omfattende råteskader som følge av langvarig fuktpåvirkning. Skaden har redusert treverkets styrke og bæreevne.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadene medfører redusert bæreevne og stabilitet i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, vil nedbrytningen fortsette og kunne føre til ytterligere svekkelse av den bærende konstruksjonen samt økt risiko for følgeskader.
Det anbefales å skifte ut den råteskadede trevirke. Samtidig bør årsaken til fuktpåvirkningen utbedres, blant annet ved å kontrollere beslag, vannavrenning, endeved og avstand til underlaget, slik at ny råtedannelse forhindres.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv er utført med parkett, laminat og flis.

Vedlikehold ol;
Vedlikehold og oppgradering av gulvoverflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Gulvene fremstår med normal alder- og bruksslitasje uten vesentlige skader. Det anbefales ordinært vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet og trepanel, og himlingen er utført med trepanel.

Vedlikehold ol;
Vegg- og himlingsoverflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte merker og kosmetiske forhold som er naturlig ut fra overflatenes alder og bruk. Vedlikehold og eventuell oppgradering må vurderes ut fra brukerens egne ønsker og behov.

Radon

Beskrivelse

Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Aktsomhetskartet gir kun en generell vurdering av radonfare og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bolig. Radonkonsentrasjonen påvirkes også av bygningens konstruksjon, ventilasjon og lokale grunnforhold. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået er gjennom radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peisovn Det er peisovn i et pipeløp og varmesystem i det andre.
Feieluke er i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med fliser. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.









Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp med tepper i trinnene

Tilstandsrapport

Trappen er hel og funksjonell, men det registreres noe alminnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert museekskrementer på loft, noe som indikerer at det har vært eller er aktivitet fra mus i konstruksjonen. Omfanget av aktiviteten kunne ikke fastslås ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter mus i form av museekskrementer på loft. Dette viser at konstruksjonen har vært tilgjengelig for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Forekomst av mus kan medføre tilgrising, lukt og hygieniske utfordringer. Mus kan også forårsake skader på isolasjon, dampsperre, elektriske installasjoner og andre bygningsdeler. Dersom skadedyraktiviteten er pågående, kan skadeomfanget øke over tid. Det anbefales å undersøke om det foreligger aktiv museaktivitet og lokalisere eventuelle inngangspunkter. Åpninger bør tettes, og loftet bør rengjøres for museekskrementer. Ved pågående aktivitet anbefales det å kontakte skadedyrbekjemper for nødvendig bekjempelse og oppfølging.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt på vegger. Synlig vanntett sjikt er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i stue mot dusj, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn.

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i stue mot vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av kvarts. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, dampovn, oppvaskkum av kompositt, vinskap, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvak

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for svekkelser og skader. Dette kan medføre lekkasjer eller rørbrudd, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostnadskrevende utbedringer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Eldre avløpsrør har økt risiko for slitasje, lekkasjer, tilstopping og rørbrudd som følge av alder. Eventuelle skader kan medføre fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner samt behov for reparasjoner og utskiftning. Jevnlig kontroll anbefales, og utskiftning må påregnes over tid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg bestående av sentral fyr som driftes av ved eller elektrisitet (Focus V35), akkumulatortanker, ekspansjonskar og tilhørende rørinstallasjoner. Rør og tanker er isolert. Anlegget fremstår som et eldre varmeanlegg med tradisjonell oppbygning. Det er ikke utført funksjonstesting av anlegget utover visuell inspeksjon, og vurderingen omfatter derfor kun synlige forhold.

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann blir varmet opp av varmesentral.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme til diverse rom i boligen.

Vurdering av avvik:
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

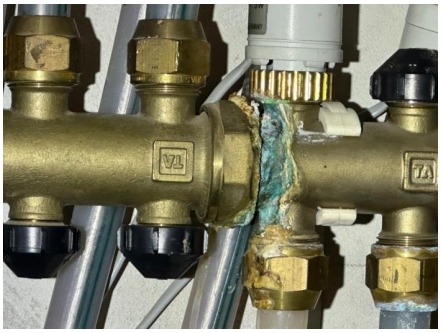
Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området.

Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

63 AHS med diverse jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter.
Sikringsskap er plassert i gang.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarslere og slukkeutstyr.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, vannbåren varme samt vedfyring.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Tilstandsrapport

Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge eier er byggegrunnen er av fjell.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate som fundament.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å kartlegge sprekker i grunnmur, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er drennerende masser rundt eiendommen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledning er opplyst å være ABS plastrør (brukt på 1970 og 1980-tallet), men det er ikke innlagt avløp. Vannledning er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen skjer fra privat brønn.

Pumpe system står i kårboligen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank med ukjent type.

Vurdering av avvik:
- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

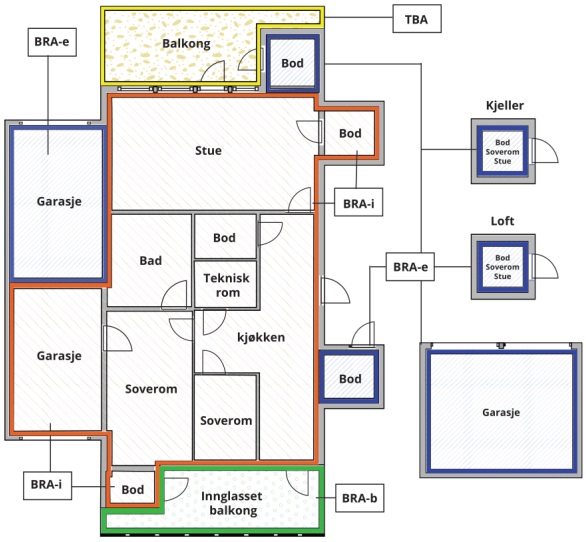
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	76			76	8
1. etasje	107			107	
Kjeller	99			99	
SUM	**282**				**8**
SUM BRA	**282**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott, garderobe		
1. etasje	Bad, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken, gang m/trapp		
Kjeller	Gang m/trapp, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er fremlagt byggetegninger for boligen, og disse er kontrollert mot dagens planløsning og bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tegningene er godkjent av kommunen.

Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Bad, toalettrom og badstue er på tegningene vist som separate rom, mens disse i dag er slått sammen og innredet som ett bad.

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunens byggesaksarkiv, og eventuelt omsøkes dersom dagens løsning ikke er godkjent.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	131	1		0	1719009.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rakkestadveien 684

Hjemmelshaver

Wold Camilla, Wold Gard-Gjermund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et landlig område i Halden kommune, med spredt bolig- og landbruksbebyggelse. Området fremstår som rolig med gode oppvekst- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort kjøreavstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Enkel adkomst til overordnet veinett og gode pendlermuligheter til Halden sentrum og omkringliggende områder. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til skog, mark og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plenarealer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapport

Kårbolig
Rakkestadveien 686, 1764 HALDEN
HALDEN kommune
gnr. 131, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12585-1126 **Eiendomsverdi ref nr:** UG1984

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thor Bertrand Grønnerød **Vår ref:** Thor Bertrand Grønnerød

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Thor Bertrand Grønnerød

Uavhengig Takstingeniør

thor@witek.no

481 81 496

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre kårbolig fra ca. 1933 som etter opplysning ikke har vært bebodd på om lag 20 år. Bygningen fremstår med gjennomgående lav teknisk standard og omfattende elde. Manglende oppvarming, vedlikehold og bruk har medført et betydelig generelt forfall de senere årene. Taket skal være omlagt rundt 1990, men det meste av bygningen for øvrig fremstår uten vesentlige moderniseringer. Tilstandsvurderingene må derfor ses i sammenheng med bygningens lange periode uten ordinær bruk, og det må påregnes omfattende rehabilitering før boligen igjen kan tas i normal bruk.

Det er registrert omfattende avvik både utvendig, innvendig og i kjeller. Særlig alvorlig er fuktinntrengning i kjeller, angrep av treborende insekter i bærende trekonstruksjoner, omfattende museaktivitet, sterkt nedslitte vinduer/dører/kledning, eldre tekniske installasjoner og manglende funksjonskontroll av vann, avløp og elektrisk anlegg. Vann og strøm var ikke tilkoblet ved befaring, og flere installasjoner kunne derfor ikke funksjonstestes.

Bygningen fremstår som et omfattende rehabiliteringsobjekt hvor det må påregnes full rehabilitering før normal boligbruk.

Soverom i 1. etasje har tidligere vært benyttet som bad/vaskerom med dusjkabinett, WC, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke bygget opp som våtrom og vurderes derfor ikke som våtrom. Sanitærinstallasjonene fremstår som sekundære installasjoner uten dokumentert våtromsoppbygging og vurderes som lett reversible.

Kårbolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med teglstein. Fra loft ser vi undertak i treflis, under raft og takutstikk utvendig ser vi trepanel. Undertak er trolig trepanel med takpapp som tettesjikt under takstein, og at takpanel er lagt over laget med treflis, men dette må undersøkes nærmere.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har stående bordkledning.
Det er trevinduer med 1-lags glass og 1 + 1 lags glass.
Ytterdørene er utført i treverk med 1-lags glass.
Utvendig betongtrapp opp til hoveddør med skader og manglende rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu eller gran som er malt, eller har belegg.
Innvendig har vegger med trepanel, panelplater og malte plater.
Himlingene har malte plater, malte glatte flater og trepanel.
Innvendig etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Det er to piper i teglstein, vedovner i 1. og 2. etasje, peis med innsats i 1. etasje og bakerovn med åpen grue i kjeller.
Gulv og vegger i kjeller er av betong/mur.
Det er malte tretrapper til 2. etasje og til kjeller.
Aktivitet fra både gnagere og treborende insekter er registrert, og må bekjempes.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking og fuktmåling er ikke utført. Rommet har etter opplysning stått ute av bruk som bad i om lag 20–25 år eller lenger, og fremstår i dag som et tidligere våtrom med svært begrenset funksjon.
Veggkonstruksjonene består hovedsakelig av betongvegger, supplert med enkelte lettvegger som må påregnes revet ved en eventuell fremtidig rehabilitering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller er av eldre dato og er utdatert. Rommet består hovedsakelig av pussede betongvegger, lettvegger og betonggulv, med panelt himling. Innredning med servant og WC.
Toalettrom må totalrenoveres for å kunne oppnå en normal funksjon etter dagens krav. Det har ikke vært i bruk på 20-25 år.

Toalettrom i 2. etasje er innredet med WC og servant. Veggene er kledd med eldre baderomsplater, gulvet har belegg og himlingen er malt platehimling. Innredning og sanitærutstyr er av eldre dato.
Toalettrom må totalrenoveres for å kunne oppnå en normal funksjon etter dagens krav. Det har ikke vært i bruk på nærmere 20 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) på de innvendige vannledningene.
Det er avløpsrør i støpejern fra før 1990 og plastrør.
Bygget har naturlig ventilasjon.
Det er en eldre vegghengt varmtvannstank i toalettrom i 2. etasje og en i bad i kjeller. Begge beredere er utdaterte, og må skiftes.
Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget. El. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.
Sikringsskap plassert i kott i 2. etasje.
Boligen har stått tom i mange år, og brannvarslere og slokkeutstyr er ikke oppdatert eller vedlikeholdt de senere år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Tomteforholdene har avløpsledning i PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) med alder ukjent, tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledning er av plast (PEL eller PE) med alder ukjent og tilknyttet privat brønn.
Septiktank av ukjent type. Installasjonsår er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Kårbolig

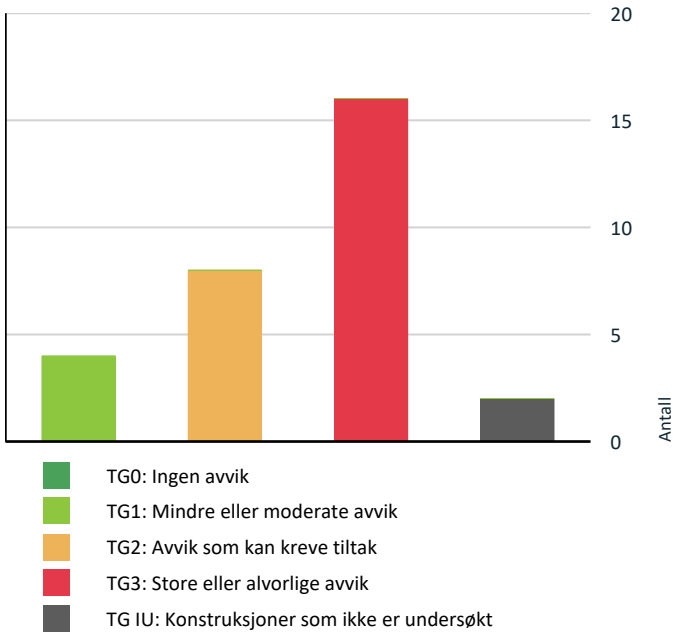
- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er oppført før dagens krav til byggesaksbehandling.
Det foreligger derfor ikke tegningsmateriale.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

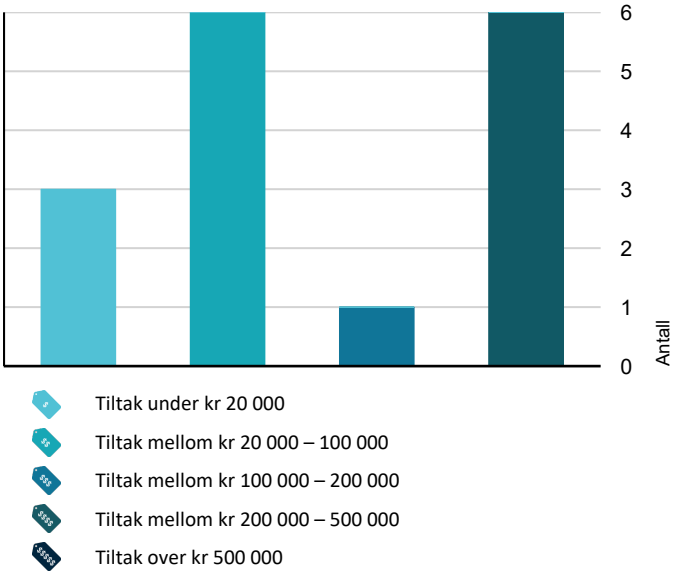
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt).

Oppsummering av avvik

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

Kårbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Avvik: Det er observert skader og flygehull etter borebiller i kjeller. Det er tegn på at angrepene er aktive da det observeres borestøv under noen av de skadede områdene. Det er hovedsakelig angrep i rom med bakerovn/ åpen grue, hvor vi observerer skader som går 1-3 cm inn i store bærende bjelker og i noen sidebjelker.

  Det er observert soppdannelser (mulig begynnende råte) i bjelke ved yttervegg i rom mot nord-øst. Her observeres fuktinntrengning gjennom yttervegg og langs fjell, noe som gir vedvarende høy luftfuktighet i denne enden av kjellerrommet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Opprinnelig hovedhuset på gården. Betegnes i dag som kårbolig.

Standard
Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå. Fra loft ser vi undertak i treflis, det ser tørt ut fra undersiden/loftsiden. Under raft og takutstikk utvendig ser vi trepanel. Undertak er trolig trepanel med takpapp som tettesjikt under takstein, og at takpanel er lagt over laget med treflis, men dette må undersøkes nærmere. Eier opplyser at taket ble lagt om ca. 1990, muligens noe tidligere.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det mangler nedløpsrør fra takrennene på bakvegg, og på frontvegg går de bare delvis ned langs vegg. Dette medfører dårlig bortføring av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For undertak er over halvparten av normert levetid oppbrukt, og utskifting av taktekking nærmer seg. Taktekking og undertak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle lekkasjer eller begynnende skader. For å oppnå TG 0 eller 1 må undertak og tekking skiftes, men det er vanskelig å si eksakt tidspunkt for dette.
Takrenner må utbedres og kompletteres, det må påregnes noe utskifting.
Kostnadsestimat er beregnet for utskifting og komplettering av takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Plattform for feier må monteres.

Nedløp må kompletteres og føres ned til bakken og bort fra bygningskropp, jfr. punkt taktekking - takrenner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert omfattende pløser og avflassing på maling på kledning samt vanlig elde, sprekker og værslitasje. Rust fra gammel spiker er synlig.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kledning har omfattende slitasje etter manglende vedlikehold, og det er noen spredte råteskader. Det mangler lufting under kledning og det er ikke musesperre. Vinduer og ytterdør er i meget dårlig forfatning og må skiftes ut. Det anbefales at huset kles om samtidig. Det bør da samtidig etterisolerte og det må etableres lufting bak kledning, samt musesperre.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 1-lags glass og 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist store skader på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Bolig med gamle vinduer kan mye av av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.
- Store skader på vinduer kan føre til redusert tetthet og funksjon, noe som kan gi varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Dette kan igjen medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.
- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.
- Det må påregnes at vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det må påregnes at vinduer må skiftes ut.

• Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

• Det må påregnes at vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes at vinduer må skiftes ut. Alle vinduer har enkle glass, noen med ekstra ramme innvendig. Vinduene er generelt i meget dårlig forfatning, og må skiftes ut. Utskifting av vinduer må sees i sammenheng med utskiftning av ytterdør og kledning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført i treverk med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det må påregnes at dører må skiftes ut.

• Det må påregnes at dører må skiftes ut.

• Det må påregnes at dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp opp til hoveddør har omfattende skader, og må skiftes ut. Den mangler også rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

Utvendig trapp må repareres, eller skiftes ut. Trappen har omfattende skader som oppsprekking og frostsprengning med påfølgende forvitring av trappetrinn. Trappen har ikke fall som leder vann vekk fra trinnene.









INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av furu eller gran som er malt, eller har belegg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger med trepanel, panelplater og malte plater. Himlingene har malte plater, malte glatte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Det er sprekker rundt skjøter i takplater på kjøkken.



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Innvendig etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Avvik: Det er observert skader og flygehull etter borebiller i kjeller. Det er tegn på at angrepene er aktive da det observeres borestøv under noen av de skadede områdene. Det er hovedsakelig angrep i rom med bakerovn/ åpen grue, hvor vi observerer skader som går 1-3 cm inn i store bærende bjelker og i noen sidebjelker.

Det er observert soppdannelser (mulig begynnende råte) i bjelke ved yttervegg i rom mot nord-øst. Her observeres fuktinntrengning gjennom yttervegg og langs fjell, noe som gir vedvarende høy luftfuktighet i denne enden av kjellerrommet.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Spor etter aktivitet fra borebiller i bjelkelaget indikerer at konstruksjonen er utsatt for skadedyrangrep, som forekommer ved gunstige fukt- og temperaturforhold. Fortsetter aktiviteten kan dette over tid føre til redusert bæreevne i trekonstruksjonene og behovet for kostbare utbedringer stiger.

Det anbefales at det gjennomføres kontroll av skadedyrfirma for nærmere vurdering og at tiltak for å stoppe angrepene iverksettes snarest. Det anbefales også å sikre riktige fuktforhold i kjeller for å redusere risiko for ny aktivitet.

Det må også gjøres tiltak for å redusere luftfuktigheten i naborom, hvor det er soppdannelser i hovedbjelke gjennom rommet, da dette kan utvikle seg til råte og nedbrytelse av bjelken over tid.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er stort sett rette og solide. Det var, ved stikkprøvekontroll i flere rom i hver etasje, ikke påvist store skjevheter.
Det ble observert noe gynging i ett soverom i 2. etasje - rom over kjøkken. Det kan være grunnen til at takplater i kjøkken er sprukket opp i skjøter.
Det er også observert angrep av borebille i bjelkelag i kjeller, hovedsakelig i rom med åpen grue og bakerovn. Her ser angrep ut til å være aktive, og må stanses, for å unngå ytterligere svekkelser i konstruksjonen.
I rommet på innsiden siger det noe vann inn langs fjell og vegg mot øst, som skaper høy luftfuktighet i rommet. Her er det observert soppdannelser i takbjelke, som igjen kan føre til råteskader. Utbedringer må foretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og huset ligger i et område med moderat - lav radon aktsomhet iflg. Norges geologiske undersøkelse sitt temakart for radonforekomst og radon-aktsomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er to piper i teglstein, vedovner i 1. og 2. etasje, peis med innsats i 1. etasje og bakerovn med åpen grue i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Huset har vært ubebodd i mange år. Det anbefales derfor at feiervesenet kontaktes for en grundig gjennomgang av piper og avvik før piper og ildsteder benyttes.









TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

• Det er påvist setningsskader (skrå sprekker).

Konsekvens/tiltak

• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Tilstandsrapport

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

• Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

• Setningsskader med skrå sprekker indikerer bevegelser i fundament eller bærende konstruksjoner. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i alvorlige tilfeller svekket stabilitet.

• Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og omfang. Det bør vurderes tiltak for stabilisering av konstruksjonen, og sprekkene bør utbedres etter at årsaken er håndtert.

Det trenger fukt inn i eller flere steder. Mot øst går fjellet inn i bygningen. Store deler av dette er støpt inn med med betong, men i ett rom ser vi noe fjell i dagen. Her var det fuktig på befaringsdagen. Det ble observert fuktinntrengning flere steder. Det anbefales å grave rundt hele huset og fornye drenering, og etablere løsninger for å føre vann vekk fra kjellergulv og kjellervegger. Det bør også etableres god ventilering av kjellerrommene for å forebygge sopp- og insektsangrep.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper til 2. etasje og til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

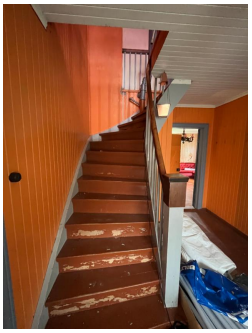
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Eldre, malte heltretrapper med malingsflassing og slitasje. Rekkverk i gang i 2. etasje er 88 cm høyt. Det er ikke håndløper langs vegg.





Trapp til kjeller.

TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det registrert flere forhold knyttet til biologiske skadegjørere i bygningen. Det ble påvist omfattende forekomst av museekskrementer i kjeller, samt spor etter mus på loft og kjøkken, noe som indikerer at bygningen over tid har vært utsatt for aktivitet fra gnagere. I tillegg ble det registrert omfattende angrep av treborende insekter i deler av de bærende trekonstruksjonene i kjelleren. Flere bjelker hadde et stort antall flygehull, betydelige nedbrytningsskader og redusert fasthet ved stikkprøvekontroll med syl.

Samlet vurderes de registrerte forholdene å representere et vesentlig avvik fra normal bygningsmessig tilstand. Aktivitet fra både gnagere og treborende insekter kan medføre hygieniske utfordringer, skjulte skader og redusert funksjon eller bæreevne i trekonstruksjoner. Det anbefales derfor en samlet kartlegging av skadeomfanget, skadedyrbekjempelse, tetting av inntrengningspunkter og kontroll av alle berørte trekonstruksjoner før videre bruk eller rehabilitering av bygningen.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

• Det er konstatert vesentlige skader fra skadedyr.

• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Angrep av borebiller i bjelker i kjeller.

• Vesentlige skader fra skadedyr kan føre til nedbrytning og svekkelse av konstruksjonen.

• Omfanget må kartlegges, skadene utbedres og det må gjennomføre tiltak for å hindre videre angrep.

• Det ble registrert omfattende angrep av treborende insekter i flere av de bærende trebjelkene i kjelleren. Bjelkene har et stort antall flygehull og lokale områder med betydelig nedbrutt trevirke. Det ble også registrert boremel på gulv under bjelkene, noe som kan indikere relativt nylig eller pågående aktivitet. Ved stikkprøvekontroll kunne syl presses 10–30 mm inn i treverket på de mest angrepne områdene, noe som viser at treets fasthet er vesentlig redusert lokalt.

• Omfattende insektangrep kan medføre betydelig reduksjon av trevirkets styrke og bæreevne. Den registrerte nedbrytningen gjør at konstruksjonens faktiske tilstand ikke kan fastslås fullt ut ved visuell kontroll alene. Dersom angrepet fortsatt er aktivt, vil nedbrytningen fortsette og kunne føre til ytterligere svekkelse av bærekonstruksjonen. Det må også tas høyde for at skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befaring.

• Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det ble ved befaring registrert omfattende forekomst av museekskrementer i kjeller, med størst konsentrasjon langs vegger, ved innredning og i tekniske rom. Det ble også registrert museekskrementer på loft og i kjøkken, noe som indikerer at gnagere har hatt tilgang til flere deler av bygningen. Mengden ekskrementer i kjelleren tilsier at aktiviteten har vært betydelig og sannsynligvis pågått over en lengre periode.

• Omfattende aktivitet fra mus medfører økt risiko for hygieniske forhold som følge av urin og ekskrementer, samt luktproblemer og forurensning av bygningsdeler. Mus kan i tillegg forårsake skader på isolasjon, dampsperrer, elektriske installasjoner og andre bygningskomponenter ved gnaging og reirbygging. Når det registreres aktivitet i flere etasjer, indikerer dette at bygningen ikke er tilstrekkelig sikret mot inntrenging av skadedyr. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke over tid.

Tilstandsrapport

Treborende insekter;
Det anbefales at konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig med kompetanse innen skadedyr og trekonstruksjoner. Omfanget av insektangrepet og eventuell pågående aktivitet bør kartlegges. Ved bekreftet aktivt angrep bør nødvendig skadedyrbehandling gjennomføres. Bjelker med vesentlig redusert styrke må repareres eller skiftes ut etter prosjektering av kvalifisert fagperson. Før reparasjon bør årsaken til gunstige forhold for borebiller, herunder forhøyet fuktbelastning eller tidligere fuktskader, kartlegges og utbedres.

Mus/ gnagere;
Det anbefales at bygningen gjennomgås systematisk for å lokalisere alle mulige inntrengningspunkter. Åpninger og gjennomføringer i grunnmur, yttervegger, gesimser, takutstikk og rundt tekniske installasjoner bør tettes med egnede materialer som hindrer gnagere i å komme inn. Eksisterende museaktivitet bør bekjempes ved bruk av feller eller av autorisert skadedyrbekjemper. Samtlige museekskrementer og eventuelle reirmaterialer bør fjernes på en hygienisk forsvarlig måte, og berørte områder rengjøres og desinfiseres. Etter gjennomførte tiltak anbefales kontroll for å verifisere at aktiviteten er opphørt.

Den registrerte museaktiviteten og de omfattende angrepene av treborende insekter viser at kjelleren over tid har vært utsatt for biologiske skadegjørere. Samlet øker dette risikoen for skjulte skader i trekonstruksjonene. Det anbefales derfor en helhetlig gjennomgang av alle tilgjengelige bærende trekonstruksjoner før det planlegges videre bruk eller rehabilitering av bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ekskrementer fra mus



Ekskrementer fra mus

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

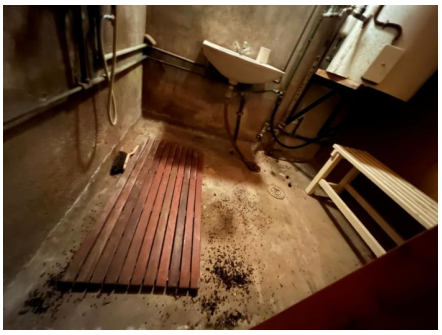
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet er av eldre dato og har etter opplysning ikke vært benyttet på 20–25 år eller lenger. Rommet er ikke oppført som et moderne våtrom og har ingen dokumentert fuktsikring. Dusjing har tidligere foregått direkte på betonggulv. Badet vurderes å være utrangert og må totalrehabiliteres dersom rommet skal benyttes som våtrom igjen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført. Rommet har etter opplysning stått ute av bruk som bad i om lag 20–25 år eller lenger, og fremstår i dag som et tidligere våtrom med svært begrenset funksjon. Veggkonstruksjonene består hovedsakelig av betongvegger, supplert med enkelte lettvegger som må påregnes revet ved en eventuell fremtidig rehabilitering. Det ble opplyst at dusjing tidligere har foregått direkte på betonggulvet uten dokumenterte moderne fuktsikringsløsninger. På bakgrunn av rommets alder, brukshistorikk og forventet rehabiliteringsbehov vurderes hulltaking og fuktmåling å ha begrenset diagnostisk verdi og er derfor ikke gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med betydelig slitasje, alderspreg og begrenset funksjonalitet. Boligen har etter opplysning stått ubebodd i om lag 15 år, muligens lenger, og vannforsyningen var frakoblet på befaringsdagen. Innredning, benkeplater, hvitevarer og tekniske installasjoner har passert forventet levetid, og funksjonen kunne ikke kontrolleres. Kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens standard når det gjelder materialvalg, funksjonalitet og tekniske løsninger.
På grunn av høy alder, lang tids manglende bruk og ukjent funksjon på vann- og avløpsinstallasjoner må det påregnes at kjøkkenet er modent for full utskifting. Det kan ikke utelukkes skjulte skader eller svikt i vanninstallasjoner, avløp eller elektriske komponenter som følge av alder og manglende bruk. Det anbefales å totalrenovere kjøkkenet ved neste oppgradering av boligen. Dette omfatter utskifting av kjøkkeninnredning, benkeplater, hvitevarer, armatur og tilhørende vann-, avløps- og elektriske installasjoner etter dagens forskriftskrav. Før kjøkkenet tas i bruk igjen bør samtlige tekniske installasjoner kontrolleres og funksjonstestes av kvalifiserte fagpersoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.
- Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkkenventilatoren er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til kapasitet og funksjon. Ventilatoren anbefales skiftet ved rehabilitering av kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med pussede betongvegger, betonggulv og panelhimling. Rommet er av eldre dato og har ikke vært benyttet på om lag 20–25 år. Vann var frakoblet ved befaring og sanitærinstallasjonene kunne ikke funksjonstestes. Rommet har ingen mekanisk ventilasjon eller annen dokumentert ventilasjonsløsning.
Rommet fremstår som utrangert og tilfredsstiller ikke dagens krav til standard eller ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

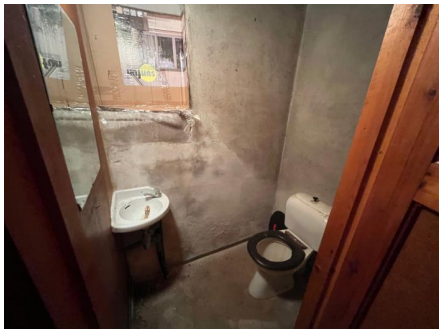
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.
- Det ble registrert fuktmerker og mindre avskalling i puss på nedre del av yttervegg, noe som er typisk for eldre kjellervegger med fukttransport gjennom betong og murverk. Forholdet bør vurderes nærmere ved en eventuell rehabilitering av rommet.
- Toalett er defekt
- Det anbefales å totalrehabilitere toalettrommet dersom det skal tas i bruk igjen. Dette omfatter oppgradering av overflater, etablering av tilfredsstillende ventilasjon samt utskifting eller kontroll av vann-, avløps- og sanitærinstallasjoner. Betongvegger og gulv bør vurderes som del av en samlet rehabilitering av kjelleretasjen.

Toalettrommet er av eldre utførelse, har vært ute av bruk over lang tid og tilfredsstiller ikke dagens tekniske standard. Vannforsyningen var frakoblet ved befaring, funksjon kunne derfor ikke kontrolleres, og rommet mangler ventilasjon. Det må påregnes full rehabilitering før rommet kan benyttes som sanitærrom.
Det ble registrert fuktmerker og mindre avskalling i puss på nedre del av yttervegg, noe som er typisk for eldre kjellervegger med fukttransport gjennom betong og murverk. Forholdet bør vurderes nærmere ved en eventuell rehabilitering av rommet.
Rommet må totalrehabiliteres dersom det skal benyttes som toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom mår totalrenoveres for å kunne oppnå en normal funksjon etter dagens krav. Det har ikke vært i bruk på 20-25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Konsekvens/tiltak

• Skader på toalett kan føre til lekkasje eller funksjonssvikt, med risiko for vannskader.

• Toalett må skiftes ut.

Se foregående punkt; "Overflater og konstruksjon".

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen avtrekk eller ventilasjon i dette rommet. Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Se beskrivelse under punkt; "Overflater og konstruksjon".

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ligger i 2. etasje og er innredet med WC og servant. Veggene er kledd med eldre baderomsplater, gulvet har belegg og himlingen er malt platehimling. Innredning og sanitærutstyr er av eldre dato. Etter opplysning har rommet ikke vært benyttet på om lag 15 år eller lenger. Vannforsyningen var frakoblet ved befaring, og funksjonen til sanitærinstallasjonene kunne derfor ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet fremstår med normal aldersslitasje og preg av lang tids manglende bruk. Sanitærutstyr og overflater er eldre, og det må forventes begrenset restlevetid. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaring, men vanninstallasjonene var frakoblet og kunne derfor ikke funksjonstestes. Rommet har enkel ventilasjon via ventil/luftespalte og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til ventilasjon og utførelse.

Tilstandsrapport

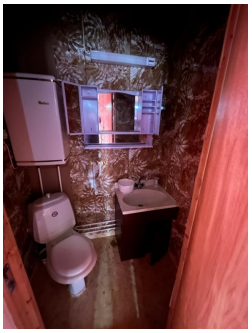
Konsekvens/tiltak

• På grunn av rommets alder og lange periode uten bruk foreligger det usikkerhet knyttet til funksjon og tilstand på sanitærinstallasjonene. Eventuelle feil eller lekkasjer vil først kunne avdekkes når vann tilkobles og anlegget settes i normal drift. Rommet har begrenset standard etter dagens krav og må påregnes oppgradert ved en framtidig modernisering av boligen.

• Det anbefales å kontrollere vann- og avløpsinstallasjonene før rommet tas i bruk. Ved rehabilitering av boligen bør toalettrommet oppgraderes med nye overflater, sanitærutstyr og eventuelt forbedret ventilasjon.

Rommet vurderes som utrangert og må totalrehabiliteres før videre bruk. Sanitærinstallasjonene kunne ikke funksjonstestes og det må forventes utskifting av sanitærinstallasjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom må totalrenoveres for å kunne oppnå en normal funksjon etter dagens krav. Det har ikke vært i bruk på rundt 15 år. Se foregående punkt; "Overflater og konstruksjon".

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen avtrekk eller ventilasjon i dette rommet. Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Se beskrivelse under punkt; "Overflater og konstruksjon".

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) på de innvendige vannledningene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og rørbrudd som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Jevnlig kontroll anbefales, og utskiftning må påregnes over tid.
Det anbefales utskifting av innvendige vannrør i forbindelse med renovering av hele bygget.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990 og plastrør.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Eldre avløpsrør har økt risiko for slitasje, lekkasjer, tilstopping og rørbrudd som følge av alder. Eventuelle skader kan medføre fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner samt behov for reparasjoner og utskiftning. Jevnlig kontroll anbefales, og utskiftning må påregnes over tid. I forbindelse med rehabilitering av huset bør innvendige avløpsrør skiftes og utbedres.

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• I forbindelse med oppgradering av hele boligen, bør ventilasjon av bygget oppgraderes.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en eldre vegghengt varmtvannstank i toalettrom i 2. etasje og en i bad i kjeller. Begge beredere er gamle. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør, da vann ikke var tilkoblet ved befaringen. Strøm var heller ikke tilkoblet.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

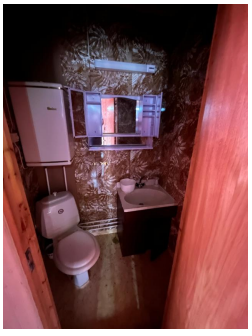
• Varmtvannstank bør skiftes ut.

• Ved renovering av boligen må det installeres ny varmtvannstank.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Varmtvannstankene har ikke vært i bruk siste 15-25 årene. I forbindelse med renovering av boligen må utskiftning av varmtvannstanker gjøres, og sees i sammenheng med fornying av rørsystemer, bad, toalettrom og kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Sikringsskap plassert i kott i 2. etasje.

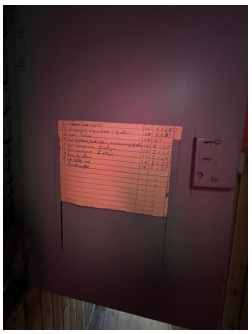
Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Hovedstrøminntaket til gården er på låven. Det vil være naturlig å skifte ut det elektriske anlegget i forbindelse med en renovering av boligen. Boligen står foran en totalrenovering.





⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har stått tom i mange år, og røykvarslere og håndslokkeutstyr er ikke oppdatert eller vedlikeholdt de senere år.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

I forbindelse med en renovering av boligen, vil det være naturlig å installere nye røykvarslere og håndslokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng", og det må gjøres en totalvurdering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Skaden må utbedres.
- Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tomteforholdene har avløpsledning i PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) med alder ukjent, tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledning er av plast (PEL eller PE) med alder ukjent og tilknyttet privat brønn.

Vurdering av avvik:
- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Etter hvert som stikkledninger for vann og avløp blir eldre øker risikoen for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

Det anbefales å sende vannprøver til test ved laboratorium for å innhente dokumentasjon av vannkvalitet.

I forbindelse med renovering av bygningen vil det være naturlig å gå igjennom og utbedre evt. feil og mangler i forbindelse med vann- og avløpsledninger.

TG IU Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type. Installasjonsår er ukjent.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

• Avvik: Det er observert skader og flygehull etter borebiller i kjeller. Det er tegn på at angrepene er aktive da det observeres borestøv under noen av de skadede områdene. Det er hovedsakelig angrep i rom med bakerovn/ åpen grue, hvor vi observerer skader som går 1-3 cm inn i store bærende bjelker og i noen sidebjelker.

Det er observert soppdannelser (mulig begynnende råte) i bjelke ved yttervegg i rom mot nord-øst. Her observeres fuktinntrengning gjennom yttervegg og langs fjell, noe som gir vedvarende høy luftfuktighet i denne enden av kjellerrommet.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Plattform for feier må monteres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

Tilstandsrapport

• Spor etter aktivitet fra borebiller i bjelkelaget indikerer at konstruksjonen er utsatt for skadedyrangrep, som forekommer ved gunstige fukt- og temperaturforhold. Fortsetter aktiviteten kan dette over tid føre til redusert bæreevne i trekonstruksjonene og behovet for kostbare utbedringer stiger.

Det anbefales at det gjennomføres kontroll av skadedyrfirma for nærmere vurdering og at tiltak for å stoppe angrepene iverksettes snarest. Det anbefales også å sikre riktige fuktforhold i kjeller for å redusere risiko for ny aktivitet.

Det må også gjøres tiltak for å redusere luftfuktigheten i naborom, hvor det er soppdannelser i hovedbjelke gjennom rommet, da dette kan utvikle seg til råte og nedbrytelse av bjelken over tid.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

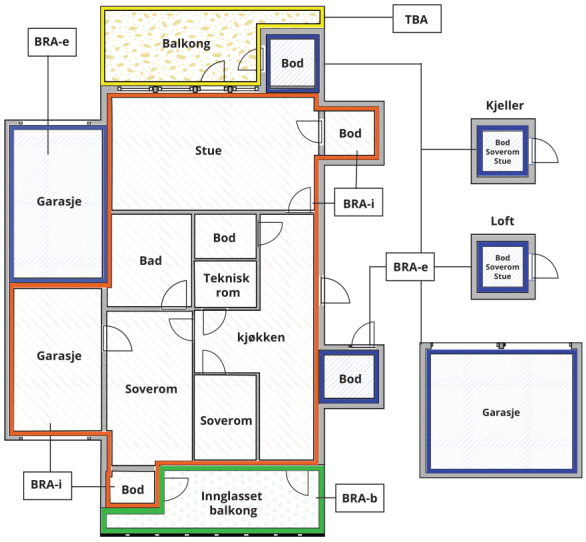
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Arealer

Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	69			69	
1. Etasje	89			89	
2. Etasje	73			73	
SUM	**231**				
SUM BRA	**231**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, toalettrom, bad		
1. Etasje	Kjøkken, stue, stue 2, soverom - benyttet som bad og vaskerom, hall m/trapp		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, kott, kott 2, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygningen er oppført før dagens krav til byggesaksbehandling. Det foreligger derfor ikke tegningsmateriale.

Nyere håndverkstjenester

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Thor Bertrand Grønnerød	Takstingeniør
	Patrick Brest	Takstingeniør
	Gard-Gjermund Wold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	131	1		0	1719009.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rakkestadveien 684

Hjemmelshaver

Wold Camilla, Wold Gard-Gjermund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rokke i Halden, langs Rakkestadveien. Se ytterligere beskrivelse i landbrukstakst.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Borebrønn. Vanninntak og pumpe er i kjeller på denne bygningen (kårbolig), og blir herfra fordelt til våningshuset.

Tilknytning avløp

Avløp til lukket tank. Blir tømt årlig. Tidligere har det vært pålegg om renseanlegg, men det er ikke blitt fulgt opp fra kommunens side siste 10 årene. Dagens eier har ikke mottatt noen pålegg om dette.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Noe fall mot nordvest.,

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har ingen tinglyste heftelser eller andre forhold av betydning for tilstandsrapporten.

Boligen har stått ubebodd i om lag 15 år. Manglende oppvarming, vedlikehold og bruk har medført et betydelig generelt forfall. Tilstandsvurderingene må derfor ses i sammenheng med bygningens lange periode uten ordinær bruk, og det må påregnes omfattende rehabilitering før boligen igjen kan tas i normal bruk.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Skogbruksplan

for

Hovedgårds- og bruksnummer: 131/1 Plannummer: 3101001310001
HALDEN kommune
Østfold fylke

Bruksnavn: RYGGERØD

Eier:
Gard-Gjermund Wold
1764 HALDEN

Takstår: 2025
Planperiode: 2025 - 2035

VIKEN
SKOG

INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord 4

1 Eiendomsoversikt 5

2 Sammendrag av foreslåtte tiltak 6

2.1 Hogst . . . 6

2.2 Foryngelse - planting og naturlig foryngelse . . . 6

2.3 Ungskogpleie . . . 7

3 Teigoversikt 8

3.1 Kartutsnitt og nøkkeltall for teig nummer 1 . . . 8

4 Annen eiendomsinformasjon 9

4.1 Nøkkelbiotoper i samsvar med norsk PEFC skogstandard . . . 9

4.2 Driftsveilengde terrengtransport . . . 9

4.3 Bestandshelning fordelt på areal og volum . . . 10

5 Hovedtall for eiendommen og hogstkvantumsprognose 11

5.1 Hovedtall for eiendommen . . . 11

5.2 Hovedtall pr. teig . . . 12

5.2.1 Teig nr. 1 . . . 12

5.3 Skogareal . . . 13

5.3.1 Hogstklassefordeling . . . 13

5.4 Stående kubikkmasse . . . 15

5.5 Volumtilvekst . . . 17

5.6 Beregningsresultat etter balansekvantumsmetoden . . . 18

5.7 Foryngelsesareal . . . 22

5.8 Beregningsresultat for hogstkvantum . . . 23

5.9 Foryngelsesareal . . . 27

6 Enkel bestandsliste 28

Teig nr: 1 . . . 28

7 Komplett bestandsliste 30

8 Behandlingsforslag 37
8.1 Foryngelseshogst 37
8.2 Foryngelse og planting 42
8.3 Ungskogpleie 44

9 Nøkkelbiotoper 45
9.1 Nøkkelbiotop nummer 210 45
9.2 Nøkkelbiotop nummer 211 47
9.3 Nøkkelbiotop nummer 212 49
9.4 Nøkkelbiotop nummer 1046 51
9.5 Nøkkelbiotop nummer 1047 53
9.6 Nøkkelbiotop nummer 1048 55

Vedlegg 57

Askim, februar 2026

Til skogeiere i Rakkestad og Berg

Leveranse av skogbruksplan

Vi har nå gleden av å oversende skogbruksplanen for deres skogeiendom, både som en leveranse til dere som kunder og som en del av avslutningen for områdetaksten som ble startet i 2023 og som avsluttes nå.

Takstmetode og nøyaktighet m.m. er beskrevet i eget avsnitt i skogbruksplanen. Metode og leveranse er i henhold til inngått avtale med lokalt takstutvalg om takstprosjektet. Alle registreringer og beregninger er utført i tråd med det som er beskrevet i bestillingsbrosjyren, våre kontrakter med dere og prosjekt-beskrivelsen for oppdraget.

Vi håper du blir fornøyd med skogbruksplanen, og at de tallene og forslagene vi har kommet fram til vil bli til nytte i forvaltningen av skogeiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at som en del av leveransen inngår gratis bruk av planen på vår internettportal for skogbruksplaner, www.dinskog.no, ett år frem fra *denne* leveransen. For å logge seg inn på planen kreves brukernavn og passord. Dette ble sendt som egen epost i forbindelse med førsteutkast av skogbruks-planen. Kontakt support@dinskog.no når du trenger hjelp med brukernavn og passord. Andelseiere i Viken Skog vil fortsatt ha gratis tilgang til sin skogbruksplan også etter gratisperiodens utløp.

Vi er interessert i tilbakemelding fra deg som bruker av skogbruksplanen, både papirutgaven og de digitale løsningene. Ta gjerne kontakt med prosjektleder Malin Sørensen på telefon 478 81 220 eller mso@viken.skog.no om du har synspunkter på innholdet.

Hvis det skulle være eventuelle feil eller mangler i skogbruksplanen, rapporteres disse så raskt som mulig til oss. For å unngå eventuelle misforståelser tar vi kun imot skriftlige klager og da i brevs form *og gjerne via e-post*. Om klagen gjelder feil på eiendomsgrenser, må disse dokumenteres (tinglyste eller privatrettslige avtaler) og vedlegges i forsendelsen. Vær vennlig å oppgi plannummer som står nederst på de aller fleste sidene i planen, fullt navn, adresse og telefonnummer. Henvendelser sendes til mso@viken.skog.no alternativt; Viken Skog SA v Malin Sørensen, Rakkestadveien 41, 1814 Askim

Resultatet fra utvelgelsesmøte angående revisjon av nøkkelbiotoper, der alle skogeiere i forkant fikk mulighet til å innlevere merknader, er innarbeidet i denne leveransen. Om du som skogeier fortsatt er uenig i resultatet av utvalgsprosessen for nøkkelbiotoper, og krever en ny behandling skal klagesaken nå sendes til Viken Skog v Svein Dypsund, Rakkestadveien 41, 1814 Askim evt. e-post til km@viken.skog.no

Tilbud om kurs i bruk av planen vil bli gitt i samråd med takstutvalget. Tidspunkt og sted vil vi informere om senere når det er avtalt. Innholdsmessig vil kurset ta for seg skogbruksplanens innhold og oppbygging og hvordan den kan utnyttes best mulig.

Faktura kommer i egen forsendelse. En kopi av planen vil bli sendt i digital utgave til skogbrukssjefen i kommunen. Statsforvalteren utbetaler tilskudd til skogeiers skogfondskonto så snart alle leveranser er foretatt og godkjent, og i god tid før faktura fra oss kommer.

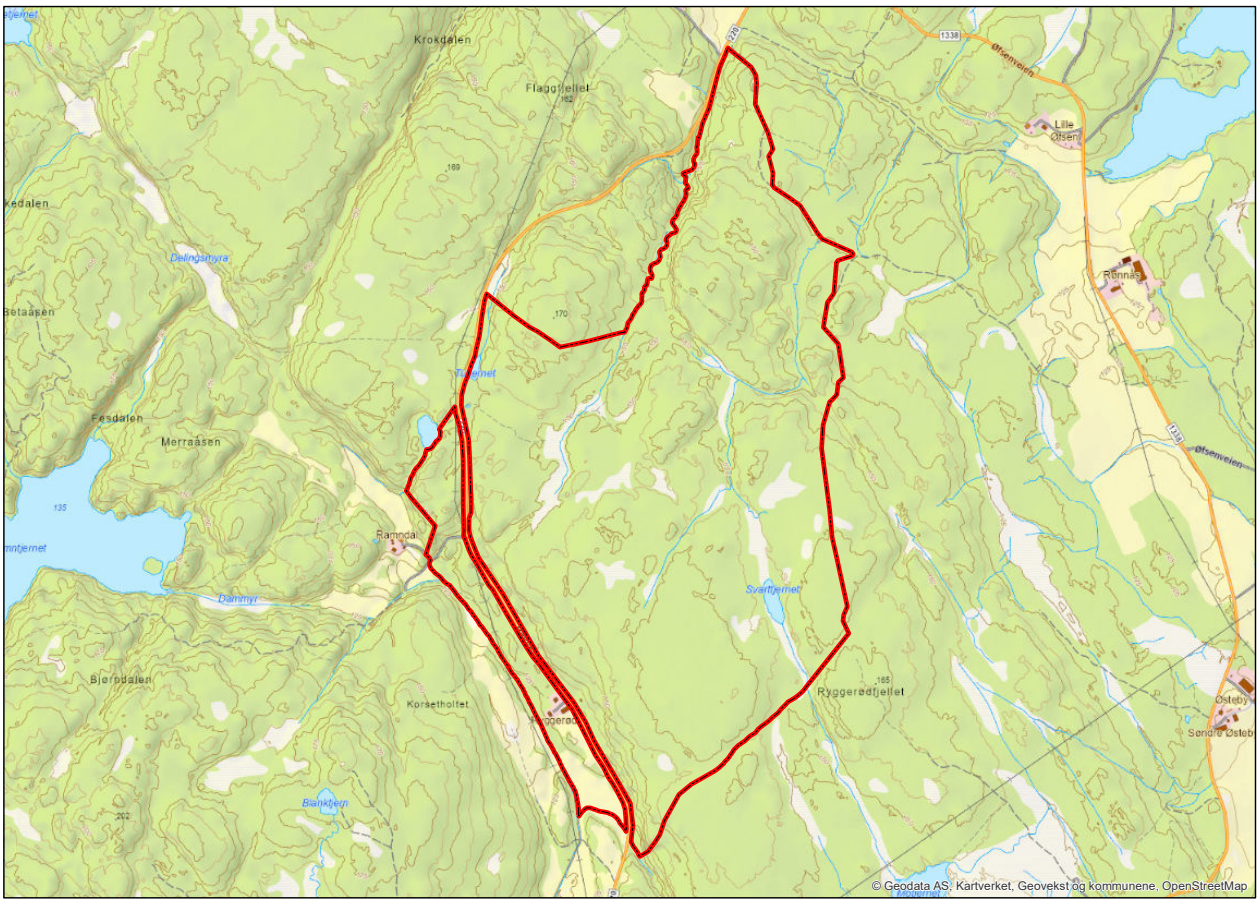
Med vennlig hilsen
Viken Skog SA
Malin Sørensen



1 Eiendomsoversikt

Teignr.	Gardsnr.	Bruksnr.	Teignavn	Areal i dekar, produktivt	Areal i dekar, totalt	Totalt volum i m3
1	131	1	Ryggerød	1 632	1 720	11 610
			Totalt	**1 632**	**1 720**	**11 610**

Tabell 1: Teiger for plannummer 3101001310001



2 Sammendrag av foreslåtte tiltak

2.1 Hogst

Hva kan hogges?

Salgsvolum i neste planperiode, 2025 - 2035 (fratrukket topp, bult og miljøhensyn, anslagsvis 85 % av bruttotallet): 8 544 m3.

Verdi av hogstmoden skog i 10-års perioden: 4 272 000 kr (gitt en pris på 500 kr per m3 * 8 544 m3).

NB: I tillegg kommer eventuelt 0 m3 tynning. Det bør gjøres en økonomisk og biologisk vurdering før tynning besluttes.

Hogstmoden skog:

Trærne er blitt så store eller gamle at det er mer lønnsomt å hogge dem enn å la dem vokse videre.

2.2 Foryngelse - planting og naturlig foryngelse

Hvor mange dekar skog må forynges?

- Registrert behov for foryngelse ved oppstart (2025) av planperioden: 240 daa

- Behov for foryngelse (forutsatt foreslått hogst) i planperiode 2025 - 2035: 999 daa

I tillegg til dette kan det være registrert bestand hvor det er behov for suppleringsplanting. Dette er arealer hvor foryngelsen ikke er god nok. Dette framkommer i listen over behandlingsforslag i kapittel 8.

Foryngelse av skog kan skje på to måter:

1. Planting
2. Planlagt naturlig foryngelse med tilrettelegging for dette

Markberedning bør vurderes i alle bestand som skal forynges

Skogeier har lovmessig plikt til å sørge for foryngelse etter hogst.

2.3 Ungskogpleie

Hvor mange dekar ungskogpleie foreslås?

Tabellen under viser ungskogpleiebehov ved oppstart (2025) av planperioden.

Registrerte ungskogpleiebehov - dagens behov		
Må	Bør	Kan
25 daa	0 daa	0 daa

Tallet under viser areal som på takseringstidspunktet var usikkert med hensyn til ungskogpleiebehov, men hvor det kan bli behov i løpet av få år. Dette må vurderes etter befaring i det enkelte bestand.

Ytterligere areal som må vurderes for ungskogpleie
0 daa

Ungskogpleie
I begrepet ligger både fjerning av uønsket vegetasjon (f.eks. lauv) og regulering av avstand mellom trærne.

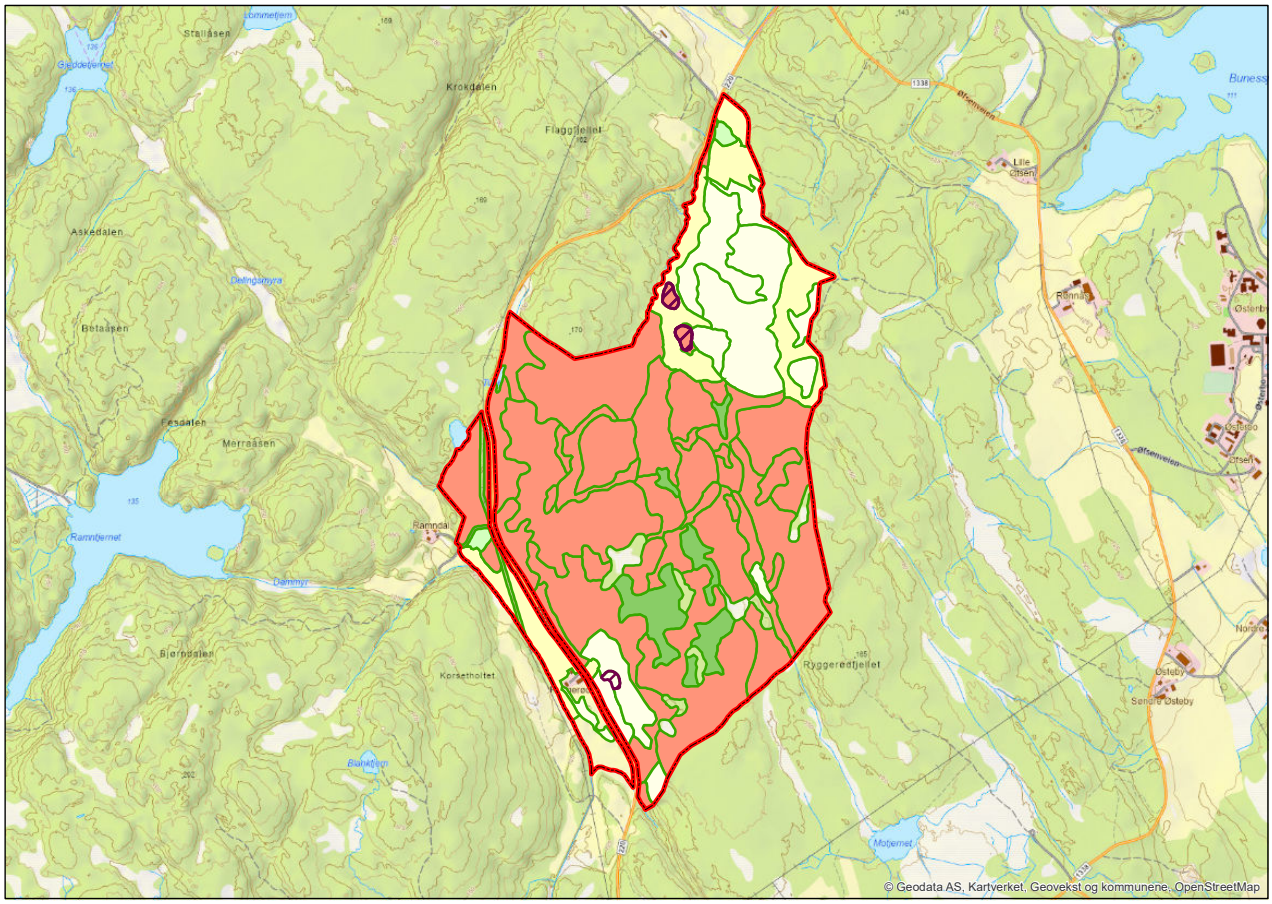
Ungskogpleie er en av de mest lønnsomme investeringer skogeieren kan gjøre.

Skogfond og tilskudd

Det er viktig å være klar over at bruk av skogfond til investeringer i skogen reduserer den reelle kostnaden. En del tiltak gis det også tilskudd til.

3 Teigoversikt

3.1 Kartutsnitt og nøkkeltall for teig nummer 1



Behandlingsforslag	Areal, daa	% av areal i hogstklasse 1-5
Planting	20	1
Ungskogpleie	25	2
Tynning	0	0
Foryngelseshogst	999	61
Sum i hogstklasse 1-5	**1 636**	

Hogstklasse	Areal, daa	Volum, m3
1	273	23
2	180	0
3	8	106
4	79	283
5	1 096	11 198
Sum i hogstklasse 1-5	**1 636**	**11 610**

4 Annen eiendomsinformasjon

4.1 Nøkkelbiotoper i samsvar med norsk PEFC skogstandard

I dette avsnittet vises status og omfang av nøkkelbiotoper for eiendommen. Du vil finne mer detaljert informasjon lenger ut i planen hvis det finnes nøkkelbiotoper på eiendommen. En eventuell forskjell i brutto- og nettoareal kan forklares med at noen type livsmiljøer overlapper hverandre.

Nøkkelbiotoper	Forvaltning urørt	Forvaltning hogstuttak	Sum
Antall	6	0	6
Sum bruttoareal	19.4 daa	0.0 daa	19.4 daa
Sum nettoareal	9.0 daa	0.0 daa	9.0 daa
Sum nettoareal i % av skogarealet	1	0	0.52
Sum skogareal i daa	**1 720**		

4.2 Driftsveilengde terrengtransport

For alle produktive bestand er det utført en enkel beregning av hvor langt det er til nærmeste bilveg. Det er en beregning av transportavstanden i terrenget fra bestandet, gjennom terrenget og frem til bilvegen. Dette er ikke eksakte verdier og vil variere med vær- og føreforhold og valg av driftsteknisk utstyr. De utførte beregningene er basert på erfaringstall fra Vikens skogsdrifter og entreprenører.

Hvis den gjennomsnittlige driftsveglengden i hogstklasse 4 og 5 er over 700 meter bør du vurdere å bygge skogsbilveg(er). Nytten av en skogsbilvei øker med økende areal og tømmervolum.

Gjennomsnittlig avstand til veg for	Antall meter
Alle bestand	553
Granskog bestand	518
Furuskog bestand	601
Bestand i hogstklasse 5, gran og furu	639
Bestand i hogstklasse 4, gran og furu	700
Bestand i hogstklasse 3, gran og furu	64

4.3 Bestandshelning fordelt på areal og volum

For alle bestand er det beregnet gjennomsnittlig terrenghelning. De respektive bestands arealer og volumer er vist i tabellen under her.

Terreng med helning større enn 30 % er i de aller fleste tilfeller svært vanskelig å drive i, både teknisk og økonomisk mindre lønnsomt. Er det for din eiendom et stort areal eller volum i denne gruppen bør du vurdere vegbygging.

Helning klasser	Totalt areal i daa	Totalt volum i m3	Areal i hkl 5	Volum i hkl 5	Areal i hkl 4	Volum i hkl 4
0-20%	1 660	11 059	1 061	10 692	79	283
20-30%	54	418	28	373	0	0
>30%	6	133	6	133	0	0
Sum	1 720	11 610	1 096	11 198	79	283

5 Hovedtall for eiendommen og hogstkvantumsprognose

5.1 Hovedtall for eiendommen

Produktivt skogareal:	1 632	daa		
Myr	37	daa		
Skrapskogmark	4	daa		
Impediment	4	daa		
Veier, kraftgater	10	daa		
Vann	2	daa		
Annet areal	31	daa		
Totalt areal for eiendommen:	1 720	daa		
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)	23	m^3		
Volum i hogstklasse 3	106	m^3	1	%
Volum i hogstklasse 4	283	m^3	2	%
Volum i hogstklasse 5	11 198	m^3	96	%
Totalt volum:	11 610	m^3		
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	7.1	m^3/daa		
Volumtilvekst i hogstklasse 3	5	m^3	3	%
Volumtilvekst i hogstklasse 4	5	m^3	3	%
Volumtilvekst i hogstklasse 5	146	m^3	94	%
Total volumtilvekst i hogstklasse 3 til 5:	156	m^3		
Tilvekstprosent i hogstklasse 3	4.7	%		
Tilvekstprosent i hogstklasse 4	1.8	%		
Tilvekstprosent i hogstklasse 5	1.3	%		
Gjennomsnittlig tilvekstprosent i hogstklasse 3 til 5:	1.3	%		
Produksjonsevne totalt:	457	m^3		
Produksjonsevne pr daa:	0.28	m^3/daa		

Alle volumtall er bruttotall uten bark, men inklusiv topp og avfall. **Netto nyttbart virke er i størrelsesorden 15 - 20 % lavere. Ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere.**

5.2 Hovedtall pr. teig

5.2.1 Teig nr. 1

Totalt areal:	1 720	daa
Produktivt skogareal:	1 632	daa
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.):	23	m^3
Volum i hogstklasse 3:	106	m^3
Volum i hogstklasse 4:	283	m^3
Volum i hogstklasse 5:	11 198	m^3
Total kubikkmasse:	11 610	m^3
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	7.1	m^3/daa
Total volumtilvekst i hogstklasse 3 til 5:	156	m^3
Gjennomsnittlig tilvekst/daa produktivt areal:	0.10	m^3/daa
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	1.3	%
Produksjonsevne totalt:	457	m^3
Produksjonsevne pr daa:	0.28	m^3/daa

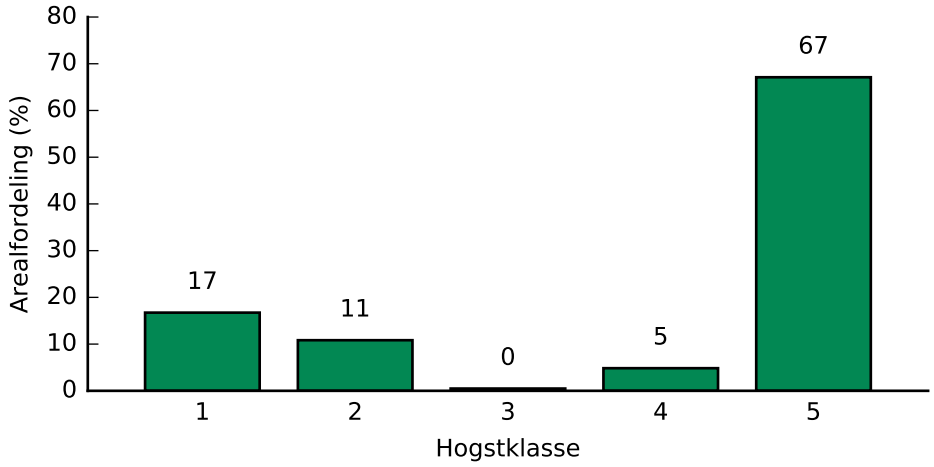
Alle volumtall er bruttotall uten bark, det vil si at de ikke er redusert for topp og avfall.

5.3 Skogareal

5.3.1 Hogstklassefordeling

Tabell 2: Hogstklassefordelingen av det produktive arealet

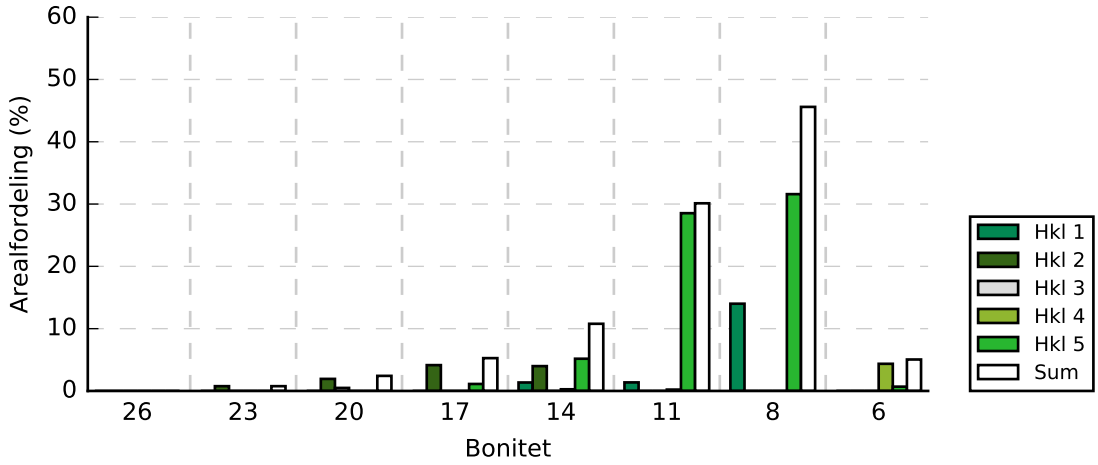
Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%
1	Skog under foryngelse	273	17
2	Foryngelse og ungskog	177	11
3	Yngre produksjonsskog	8	0
4	Eldre produksjonsskog	79	5
5	Gammel skog	1 095	67
	Sum produktiv skog	**1 632**	**100**



Figur 1: Prosentvis hogstklassefordeling av det produktive arealet

Tabell 3: Produktivt skogareal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23		13				13	1
20		32	8			40	2
17		68			18	86	5
14	22	65		4	84	176	11
11	22			4	466	492	30
8	229				516	744	46
6				71	11	82	5
Sum daa	**273**	**177**	**8**	**79**	**1 095**	**1 632**	
%	**17**	**11**	**0**	**5**	**67**		**100**



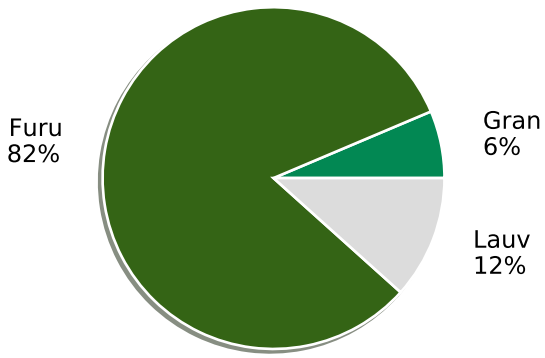
Figur 2: Produktivt skogareal fordelt prosentvis på bonitet og hogstklasse

5.4 Stående kubikkmasse

Tabell 4: Stående kubikkmasse i m^3 fordelt på treslag

Treslag	I prognose	Utenfor prognose	Uproduktiv skog	Sum	%
Gran	740			740	6
Furu	9 517			9 517	82
Lauv	1 353			1 353	12
Sum	**11 610**			**11 610**	
%	**100**				**100**

I kolonne "Utenfor prognose" inngår bestand med skogtype 3. For mer informasjon om reduksjon i prognose vises det til GEOSKOG dokumentasjon i siste del av skogbruksplan.



Figur 3: Kubikkmassens fordeling på treslag

Tabell 5: Stående kubikkmasse i m^3 - hogstklasse 1 og 2

	Bonitet						
	6	8	11	14	17	20	23
Overstandere, frøtrær o.l.		23					

Tabell 6: Stående volum fordelt på bonitet, hogstklasse og treslag

Bonitet	Treslag	Hogstklasse					Sum m^3
		1	2	3	4	5	
26	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
23	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
20	Gran			79			79
	Furu			15			15
	Lauv			13			13
	Sum			**106**			**106**
17	Gran					124	124
	Furu					135	135
	Lauv					77	77
	Sum					**336**	**336**
14	Gran				55	343	398
	Furu					687	687
	Lauv					322	322
	Sum				**55**	**1 352**	**1 407**
11	Gran				1	90	92
	Furu				20	4 979	4 999
	Lauv				7	624	631
	Sum				**28**	**5 693**	**5 721**
8	Gran					48	48
	Furu	23				3 435	3 458
	Lauv					296	296
	Sum	**23**				**3 779**	**3 802**
6	Gran						
	Furu				190	34	224
	Lauv				10	4	13
	Sum				**200**	**38**	**237**
Sum m^3	**Gran**			**79**	**57**	**605**	**740**
	Furu	**23**		**15**	**210**	**9 270**	**9 517**
	Lauv			**13**	**17**	**1 323**	**1 353**
	Sum	**23**		**106**	**283**	**11 198**	**11 610**

5.5 Volumtilvekst

Tabell 7: Volumtilvekst fordelt på bonitet, hogstklasse og treslag

Bonitet	Treslag	Hogstklasse					Sum m^3
		1	2	3	4	5	
26	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
23	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
20	Gran		6	4			10
	Furu			1			1
	Lauv			1			1
	Sum		**6**	**5**			**11**
17	Gran					1	1
	Furu					0	0
	Lauv					0	0
	Sum					**1**	**1**
14	Gran				1	6	7
	Furu					12	12
	Lauv					5	5
	Sum				**1**	**22**	**23**
11	Gran					1	1
	Furu					66	66
	Lauv					8	8
	Sum					**76**	**76**
8	Gran					1	1
	Furu					42	42
	Lauv					4	4
	Sum					**47**	**47**
6	Gran						
	Furu				4		4
	Lauv				0		0
	Sum				**4**		**4**
Sum m^3	**Gran**		**6**	**4**	**1**	**8**	**19**
	Furu			**1**	**4**	**120**	**125**
	Lauv			**1**	**0**	**17**	**18**
	Sum		**6**	**5**	**5**	**146**	**162**

5.6 Beregningsresultat etter balansekvantumsmetoden

Tabell 8: Årlig hogstkvantum fordelt på treslag og hogsttype, summert for alle bestand (i m^3/år). Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Hogsttype	Gran	Furu	Lauv	Sum hogst
1	2029	Tynning				
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	7	217	29	253
2	2034	Tynning				
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	14	203	35	253
3	2039	Tynning				
		Frøtre/skjermtre		6		6
		Fjellskog				
		Hovedhogst	3	214	30	246
4	2044	Tynning	16		6	23
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	55	138	36	230
5	2049	Tynning	45		14	59
		Frøtre/skjermtre	1	41	6	48
		Fjellskog				
		Hovedhogst	19	119	11	148
6	2054	Tynning				
		Frøtre/skjermtre	2	46	8	56
		Fjellskog				
		Hovedhogst		187	10	197
7	2059	Tynning				
		Frøtre/skjermtre	2	83	13	98
		Fjellskog				
		Hovedhogst		147	8	155
8	2064	Tynning	9	1	2	11
		Frøtre/skjermtre	3	24	3	30
		Fjellskog				
		Hovedhogst	5	180	27	211
9	2069	Tynning				
		Frøtre/skjermtre		35	2	37
		Fjellskog				
		Hovedhogst	7	185	24	216
10	2074	Tynning	87	8	21	116
		Frøtre/skjermtre		64	3	67
		Fjellskog				
		Hovedhogst	14	38	17	70

Tabell 8 fortsetter: Årlig hogstkvantum fordelt på treslag og hogsttype, summert for alle bestand (i m^3/år). Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Hogsttype	Gran	Furu	Lauv	Sum hogst
11	2079	Tynning	1	1	6	8
		Frøtre/skjermtre		14	1	15
		Fjellskog				
		Hovedhogst	59	118	54	231
12	2084	Tynning	3	2	1	6
		Frøtre/skjermtre	0	12	1	14
		Fjellskog				
		Hovedhogst	143	53	37	233
13	2089	Tynning	0		0	0
		Frøtre/skjermtre	2	55	5	62
		Fjellskog				
		Hovedhogst	146		45	191
14	2094	Tynning	15	4	4	22
		Frøtre/skjermtre	1	80	5	86
		Fjellskog				
		Hovedhogst	111		34	145
15	2099	Tynning	2	4	1	6
		Frøtre/skjermtre	0	83	6	89
		Fjellskog				
		Hovedhogst	123		35	158
16	2104	Tynning	19	19	5	42
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	175	30	64	268
17	2109	Tynning	9	33	4	46
		Frøtre/skjermtre		20	1	21
		Fjellskog				
		Hovedhogst	176	13	54	243
18	2114	Tynning	13	47	7	66
		Frøtre/skjermtre		27	1	28
		Fjellskog				
		Hovedhogst	157		54	211
19	2119	Tynning	13	47	11	71
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	45	10	16	71
20	2124	Tynning	40	75	19	134
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	71	5	17	92

Tabell 9: Årlig hogstkvantum fordelt på hogsttype, summert for alle bestand (i m^3/år). Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Tynning	Frøtre/Skjermtre	Fjellskog	Hovedhogst	Sum hogst
1	2029				253	253
2	2034				253	253
3	2039		6		246	253
4	2044	23			230	253
5	2049	59	48		148	255
6	2054		56		197	253
7	2059		98		155	253
8	2064	11	30		211	253
9	2069		37		216	253
10	2074	116	67		70	253
11	2079	8	15		231	253
12	2084	6	14		233	253
13	2089	0	62		191	253
14	2094	22	86		145	253
15	2099	6	89		158	253
16	2104	42			268	310
17	2109	46	21		243	310
18	2114	66	28		211	306
19	2119	71			71	142
20	2124	134			92	226

Tabell 10: Utvikling av Biomasse, CO_2 og energi for stående skog, summert for alle bestand. Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Biomasse (tonn/år)	CO_2 (tonn/år)	Energi (MWh/år)		
				Gran	Furu	Lauv
1	2029	2 058	3 773	719	5 871	1 148
2	2034	1 964	3 601	844	5 440	1 065
3	2039	1 885	3 456	1 053	4 932	1 045
4	2044	1 814	3 325	1 049	4 697	988
5	2049	1 798	3 295	1 132	4 510	1 030
6	2054	1 745	3 199	1 448	3 904	1 124
7	2059	1 721	3 155	1 803	3 386	1 221
8	2064	1 580	2 897	2 141	2 586	1 182
9	2069	1 521	2 789	2 533	1 972	1 224
10	2074	1 545	2 833	2 627	1 954	1 243
11	2079	1 471	2 697	2 848	1 567	1 123
12	2084	1 492	2 735	2 795	1 636	1 166
13	2089	1 576	2 890	2 704	2 007	1 180
14	2094	1 635	2 997	2 685	2 231	1 197
15	2099	1 686	3 090	2 649	2 426	1 226
16	2104	1 596	2 925	2 356	2 532	1 086
17	2109	1 615	2 960	2 064	2 966	1 013
18	2114	1 628	2 984	1 806	3 340	942
19	2119	1 781	3 265	1 977	3 683	1 020
20	2124	1 910	3 502	2 005	4 082	1 085

Tabell 11: Inntekter og kostnader fordelt på ulike perioder, summert for alle bestand (i NOK/år). Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Rånetto hogst	Kulturkostnader	Skoginntekt
1	2029	63721	37519	26202
2	2034	72853	48215	24638
3	2039	67126	38654	28472
4	2044	70695	38268	32428
5	2049	70109	58996	11113
6	2054	59371	63151	-3780
7	2059	55043	26981	28062
8	2064	53926	43556	10370
9	2069	50155	34717	15438
10	2074	58905	14017	44888
11	2079	70083	24729	45354
12	2084	114413	35287	79126
13	2089	109925	36718	73207
14	2094	98046	36200	61846
15	2099	105660	23648	82012
16	2104	107440	47046	60394
17	2109	103226	49334	53892
18	2114	99778	19957	79821
19	2119	32510	15561	16949
20	2124	61364	18293	43072

Tabell 12: Kapitalverdi og laveste verditilvekstprosent for ulike perioder, summert for alle bestand

Periode	År	Kapitalverdi (NOK)	Laveste verditilvekstprosent etter hogst
1	2029	1013466	-0.15
2	2034	960186	0.96
3	2039	989929	0.91
4	2044	1005237	0.00
5	2049	1003207	0.00
6	2054	1107428	0.00
7	2059	1302714	0.00
8	2064	1369893	0.00
9	2069	1536232	0.00
10	2074	1703723	0.70
11	2079	1750640	0.84
12	2084	1802701	2.05
13	2089	1694193	2.02
14	2094	1597998	1.86
15	2099	1543289	1.68
16	2104	1379034	2.11
17	2109	1296709	2.09
18	2114	1233779	1.87
19	2119	1031184	2.38
20	2124	1110680	0.00

5.7 Foryngelsesareal

Tabell 13: Periodisk foryngelsesareal i dekar fordelt på arealgrupper. Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Bonitet	Hogstklasse	Perioder (År)									
		1 (2029) 11 (2079)	2 (2034) 12 (2084)	3 (2039) 13 (2089)	4 (2044) 14 (2094)	5 (2049) 15 (2099)	6 (2054) 16 (2104)	7 (2059) 17 (2109)	8 (2064) 18 (2114)	9 (2069) 19 (2119)	10 (2074) 20 (2124)
23	2	0.0 0.0	0.0 10.9	0.0 1.6	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
20	3	0.0 1.5	0.0 6.4	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
20	2	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 3.4	0.0 14.0	0.0 14.0	0.0 0.2	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
17	5	0.0 0.0	5.7 0.0	0.1 0.0	12.5 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 5.8	0.0 7.8
17	2	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 18.7	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 16.6	0.0 27.8	0.0 4.6	0.0 0.0
14	5	0.0 6.1	0.0 0.0	0.0 0.0	27.9 0.0	19.2 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	8.5 0.0	8.4 0.0	14.4 0.0
14	4	0.0 4.4	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
14	2	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 44.2	0.0 20.8	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
14	1	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 13.4	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 8.8
11	5	78.5 13.6	97.5 0.0	94.5 0.0	26.6 0.0	39.4 0.0	89.0 0.0	26.7 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
11	4	0.0 3.5	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
11	1	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 6.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
8	5	42.5 42.8	4.3 0.0	24.2 0.0	27.8 0.0	0.0 0.0	18.9 0.0	86.7 0.0	136.5 0.0	132.0 0.0	0.0 0.0
8	1	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
6	5	11.3 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
6	4	0.0 13.2	0.0 58.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0

5.8 Beregningsresultat for hogstkvantum

Tabell 14: Årlig hogstkvantum fordelt på treslag og hogsttype, summert for alle bestand (i m^3/år). Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Hogsttype	Gran	Furu	Lauv	Sum hogst
1	2029	Tynning				
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	103	1 325	204	1 632
2	2034	Tynning				
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	0	12	2	14
3	2039	Tynning				
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	14			14
4	2044	Tynning	16		6	23
		Frøtre/skjermtre	6	23	8	37
		Fjellskog				
		Hovedhogst				
5	2049	Tynning	45		14	59
		Frøtre/skjermtre	3	218	26	247
		Fjellskog				
		Hovedhogst		18	1	19
6	2054	Tynning				
		Frøtre/skjermtre	0	2	1	2
		Fjellskog				
		Hovedhogst	39	7	6	52
7	2059	Tynning				
		Frøtre/skjermtre	1	288	17	306
		Fjellskog				
		Hovedhogst				
8	2064	Tynning				
		Frøtre/skjermtre		15	1	15
		Fjellskog				
		Hovedhogst				
9	2069	Tynning				
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	79		26	105
10	2074	Tynning	87	8	21	116
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst				

Tabell 14 fortsetter: Årlig hogstkvantum fordelt på treslag og hogsttype, summert for alle bestand (i m^3/år). Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Hogsttype	Gran	Furu	Lauv	Sum hogst
11	2079	Tynning	11	6	10	27
		Frøtre/skjermtre		21	1	22
		Fjellskog				
		Hovedhogst	184		60	244
12	2084	Tynning	9	21	10	40
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	96		30	126
13	2089	Tynning	12	2	2	16
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst				
14	2094	Tynning	7	1	1	9
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst				
15	2099	Tynning	16	10	6	31
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst				
16	2104	Tynning	17	44	8	69
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	257	47	127	432
17	2109	Tynning	69	198	33	300
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	300		103	403
18	2114	Tynning	0	2	0	2
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	10	24	5	39
19	2119	Tynning				
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	71	10	10	90
20	2124	Tynning	99	240	46	385
		Frøtre/skjermtre				
		Fjellskog				
		Hovedhogst	132	135	42	308

Tabell 15: Årlig hogstkvantum fordelt på hogsttype, summert for alle bestand (i m^3/år). Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Tynning	Frøtre/Skjermtre	Fjellskog	Hovedhogst	Sum hogst
1	2029				1 632	1 632
2	2034				14	14
3	2039				14	14
4	2044	23	37			60
5	2049	59	247		19	325
6	2054		2		52	54
7	2059		306			306
8	2064		15			15
9	2069				105	105
10	2074	116				116
11	2079	27	22		244	293
12	2084	40			126	166
13	2089	16				16
14	2094	9				9
15	2099	31				31
16	2104	69			432	500
17	2109	300			403	704
18	2114	2			39	41
19	2119				90	90
20	2124	385			308	693

Tabell 16: Utvikling av Biomasse, CO_2 og energi for stående skog, summert for alle bestand. Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Biomasse (tonn/år)	CO_2 (tonn/år)	Energi (MWh/år)		
				Gran	Furu	Lauv
1	2029	540	990	310	1 420	246
2	2034	627	1 150	457	1 545	299
3	2039	738	1 353	597	1 735	383
4	2044	854	1 566	791	1 881	467
5	2049	900	1 651	922	1 887	500
6	2054	775	1 421	1 089	1 221	514
7	2059	967	1 773	1 465	1 400	682
8	2064	828	1 517	1 883	441	764
9	2069	945	1 733	2 068	613	847
10	2074	1 142	2 094	2 256	982	1 013
11	2079	1 165	2 136	2 001	1 354	958
12	2084	1 317	2 414	2 080	1 776	1 028
13	2089	1 635	2 998	2 497	2 316	1 257
14	2094	1 966	3 604	2 961	2 911	1 489
15	2099	2 310	4 235	3 444	3 524	1 740
16	2104	2 196	4 025	2 961	3 950	1 347
17	2109	1 967	3 605	2 107	4 227	1 007
18	2114	2 269	4 160	2 470	4 866	1 179
19	2119	2 532	4 641	2 662	5 551	1 338
20	2124	2 266	4 155	2 304	5 033	1 177

Tabell 17: Inntekter og kostnader fordelt på ulike perioder, summert for alle bestand (i NOK/år). Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Periode	År	Rånetto hogst	Kulturkostnader	Skoginntekt
1	2029	342972	212489	130483
2	2034	-39	17144	-17182
3	2039	5633	19094	-13460
4	2044	16896	63523	-46627
5	2049	75801	35076	40725
6	2054	24208	74540	-50332
7	2059	43980	61676	-17696
8	2064	606	21020	-20414
9	2069	53456	64873	-11417
10	2074	20917	7783	13134
11	2079	125673	16735	108938
12	2084	60808	17282	43526
13	2089	2184	10048	-7864
14	2094	1752	0	1752
15	2099	7650	8764	-1114
16	2104	164584	24716	139867
17	2109	177764	34142	143622
18	2114	13742	22351	-8609
19	2119	34600	11270	23330
20	2124	174723	57620	117103

Tabell 18: Kapitalverdi og laveste verditilvekstprosent for ulike perioder, summert for alle bestand

Periode	År	Kapitalverdi (NOK)	Laveste verditilvekstprosent etter hogst
1	2029	666003	1.04
2	2034	64666	0.00
3	2039	160878	0.00
4	2044	253803	0.00
5	2049	527365	0.00
6	2054	407733	0.00
7	2059	724336	0.00
8	2064	928184	12.74
9	2069	1178090	9.70
10	2074	1422813	6.65
11	2079	1583759	5.52
12	2084	1291318	4.51
13	2089	1279362	4.19
14	2094	1522453	3.57
15	2099	1756182	3.09
16	2104	2041466	2.70
17	2109	1667282	2.38
18	2114	1214728	0.00
19	2119	1451245	0.00
20	2124	1565741	0.00

5.9 Foryngelsesareal

Tabell 19: Periodisk foryngelsesareal i dekar fordelt på arealgrupper. Årstall angir tidspunkt midt i gjeldende periode.

Bonitet	Hogstklasse	Perioder (År)									
		1 (2029) 11 (2079)	2 (2034) 12 (2084)	3 (2039) 13 (2089)	4 (2044) 14 (2094)	5 (2049) 15 (2099)	6 (2054) 16 (2104)	7 (2059) 17 (2109)	8 (2064) 18 (2114)	9 (2069) 19 (2119)	10 (2074) 20 (2124)
23	2	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	12.5 0.0	0.0 0.0
20	3	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	7.9 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 7.9
20	2	0.0 31.6	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
17	5	18.3 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 10.3	0.0 8.0	0.0 0.0	0.0 0.0
17	2	0.0 0.0	0.0 18.7	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 49.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
14	5	84.4 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 12.9	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 18.6	0.0 52.9
14	4	0.0 0.0	0.0 0.0	4.4 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
14	2	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 65.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
14	1	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 13.4	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 8.8
11	5	465.8 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
11	4	0.0 0.0	3.5 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
11	1	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 6.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
8	5	515.6 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 18.8	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
8	1	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
6	5	11.3 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0
6	4	0.0 0.0	29.2 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	41.9 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0

6 Enkel bestandsliste

Teig nr: 1

Teig nr	Bestand nr	Delnr	Areal	Bonitet	Hogst-klasse	Alder	Kubikkmeter uten bark				
							Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr.daa
1	1	0	6.0	B11	1A	-4					
1	2	0	31.6	G20	2B	19					
1	3	0	12.5	G23	2A	20					
1	4	0	4.6	B14	5A	90	10	5	36	52	11
1	5	0	4.3	G20	3A	42	43	12	6	61	14
1	6	0	34.3	F08	5A	174	18	311	37	366	11
1	7	0	3.8	F08	5B	148	0	20	1	21	6
1	8	0	108.2	F11	5A	145	0	1260	140	1400	13
1	9	0	19.8	F14	5A	106	86	224	34	345	17
1	10	0	26.6	F11	5A	136	0	257	29	286	11
1	11	0	24.4	F14	5A	91	77	212	96	385	16
1	12	0	38.6	F11	5A	136	0	357	19	376	10
1	13	0	135.0	F08	5A	151	0	798	42	840	6
1	14	0	2.8	F08	5A	151	0	32	2	34	12
1	15	0	4.3	F08	5A	151	0	57	3	60	14
1	16	0	19.5	F11	5A	138	13	188	67	269	14
1	17	0	8.5	B14	5A	94	16	26	62	104	12
1	18	0	13.4	B14	1A	-4					
1	19	0	2.2	G14	2A	12					
1	21	0	90.6	F11	5A	148	65	1045	196	1306	14
1	21	1	6.2	F08	1A	-14					
1	21	2	31.8	F08	1A	-14					
1	23	0	2.9	F11	5A	148	3	56	10	69	24
1	24	0	7.6	F08	5B	116	0	37	0	37	5
1	25	0	38.0	F06	4B	101	0	98	5	103	3
1	26	0	116.1	F08	5A	156	0	695	37	732	6
1	27	0	3.9	F06	4B	98	0	6	0	6	2
1	28	0	16.0	F06	4B	116	0	44	2	46	3
1	29	0	24.0	F11	5A	136	0	188	10	198	8
1	30	0	3.3	F08	5B	151	0	13	2	15	5
1	31	0	92.4	F11	5A	151	0	909	48	957	10
1	32	0	18.8	B08	5A	94	30	69	99	198	11
1	33	0	4.7	G08	1A	-4					
1	34	0	40.9	F08	5A	148	0	294	15	310	8
1	35	0	2.6	F08	5A	148	0	34	2	36	14
1	36	0	13.2	F06	4B	116	0	42	2	44	3
1	37	0	13.6	F11	5A	121	0	112	20	131	10
1	38	0	13.0	F08	5B	141	0	62	3	66	5
1	39	0	18.9	F08	5A	148	0	139	7	146	8
1	40	0	3.5	F11	4A	96	1	20	7	28	8
1	41	0	27.8	F08	5A	172	0	208	11	219	8
1	42	0	24.2	F08	5A	172	0	200	11	211	9

Teig nr	Bestand nr	Delnr	Areal	Bonitet	Hogst-klasse	Alder	Kubikkmeter uten bark				
							Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr.daa
1	43	0	2.8	F08	5A	172	0	38	2	40	14
1	44	0	6.4	F11	5A	151	8	47	24	79	12
1	45	0	8.7	F14	5A	126	14	111	31	157	18
1	46	0	18.6	G14	5A	126	139	108	62	310	17
1	47	0	2.4	G17	5A	126	30	24	13	67	28
1	48	0	11.3	F06	5A	141	0	34	4	38	3
1	49	0	59.5	F08	5A	155	0	427	22	450	8
1	50	0	9.0	F08	1A	-14					
1	51	0	49.0	G17	2A	1					
1	53	0	8.8	G14	1A	-4					
1	55	0	4.4	G14	4A	81	55	0	0	55	13
1	56	0	43.0	F11	5A	155	0	559	62	622	14
1	57	0	111.4	F08	1A	-14					
1	59	0	12.5	F08	1A	-1					
1	60	0	3.3	F17	5A	146	0	54	10	64	19
1	61	0	4.7	F17	5B	116	0	30	30	59	13
1	62	0	5.0	G17	5A	116	49	24	8	81	16
1	65	0	53.0	F08	1A	-1					
1	66	0	52.0	G14	2A	14					
1	67	0	16.4	F11	1A	-9					
1	68	0	21.9	G17	2A	25					
1	69	0	4.1	G20	3A	45	36	2	7	45	11
1	70	0	3.0	G17	5A	116	45	3	16	64	21
1	71	0	10.8	G14	2A	14					

7 Komplett bestandsliste

Teig nr: 1

Bestand						Areal	Hogstklasse 2					Hogstklasse 3-5																	
Best nr	Del nr	Bon	Hkl	Alder	Lengde til vei	Prod/ uprod	Totalt volum frø-trær o.l. i m^3	Totalt volum kant-soner o.l. i m^3	Treant. pr daa		Domin-erende høyde i meter	Volum i m^3					Volum middel-tre m/bark i dm^3	Middel-høyde i meter	Over-høyde i meter	Diameterfordeling av treantallet i %						Middel-diameter i cm	Middel-grunnflate i m^2 pr haa	Tre-antall pr daa
									f.r.	e.r.		Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr daa				5-9	11-17	19-25	27-33	35-41	43-55			
1	0	B11	1A	-4	75	6.0/0.0																							
X-koordinat: 296 661; **Y-koordinat**: 6 569 674; **Høyde over havet**: 125 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																				**Taksttype**: Fototakst								
2	0	G20	2B	19	65	31.6/0.0			0	220	8.2																	
X-koordinat: 296 503; **Y-koordinat**: 6 569 930; **Høyde over havet**: 128 m																				**Taksttype**: Fototakst								
3	0	G23	2A	20	122	12.5/0.0			170	250	4.2																	
X-koordinat: 296 322; **Y-koordinat**: 6 570 149; **Høyde over havet**: 126 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
4	0	B14	5A	90	56	4.4/0.1						10	5	36	52	11	183	15	18							20.5	21	62
X-koordinat: 296 327; **Y-koordinat**: 6 570 219; **Høyde over havet**: 130 m																				**Taksttype**: Fototakst								
5	0	G20	3A	42	48	4.2/0.1						43	12	6	61	14	124	14	17							16.2	24	115
X-koordinat: 296 289; **Y-koordinat**: 6 570 279; **Høyde over havet**: 130 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
6	0	F08	5A	174	123	34.3/0.0						18	311	37	366	11	260	15	18							23.3	18	41
X-koordinat: 296 242; **Y-koordinat**: 6 570 469; **Høyde over havet**: 142 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
7	0	F08	5B	148	26	3.8/0.0						0	20	1	21	6	185	13	14							21.0	11	30
X-koordinat: 296 311; **Y-koordinat**: 6 570 515; **Høyde over havet**: 149 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
8	0	F11	5A	145	448	108.2/0.0						0	1 260	140	1 400	13	341	17	19							25.3	20	38
X-koordinat: 296 665; **Y-koordinat**: 6 570 831; **Høyde over havet**: 153 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
9	0	F14	5A	106	82	19.8/0.0						86	224	34	345	17	335	18	21							24.5	25	52
X-koordinat: 296 413; **Y-koordinat**: 6 570 908; **Høyde over havet**: 152 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
10	0	F11	5A	136	79	26.6/0.0						0	257	29	286	11	234	14	17							22.3	18	46
X-koordinat: 296 368; **Y-koordinat**: 6 570 590; **Høyde over havet**: 151 m																				**Taksttype**: Lasertakst								

Teig nr: 1

Bestand						Areal	Hogstklasse 2					Hogstklasse 3-5																
Best nr	Del nr	Bon	Hkl	Alder	Lengde til vei	Prod/ uprod	Totalt volum frø-trær o.l. i m^3	Totalt volum kant-soner o.l. i m^3	Treant. pr daa		Domin-erende høyde i meter	Volum i m^3					Volum middel-tre m/bark i dm^3	Middel-høyde i meter	Over-høyde i meter	Diameterfordeling av treantallet i %						Middel-diameter i cm	Middel-grunnflate i m^2 pr haa	Tre-antall pr daa
									f.r.	e.r.		Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr daa				5-9	11-17	19-25	27-33	35-41	43-55			
11	0	F14	5A	91	607	24.4/0.0						77	212	96	385	16	242	16	18							21.9	25	65
X-koordinat: 296 653; **Y-koordinat**: 6 570 534; **Høyde over havet**: 152 m																										**Taksttype**: Lasertakst		
12	0	F11	5A	136	546	38.6/0.0						0	357	19	376	10	263	14	17							23.6	17	37
X-koordinat: 296 718; **Y-koordinat**: 6 570 579; **Høyde over havet**: 152 m																										**Taksttype**: Lasertakst		
13	0	F08	5A	151	566	135.0/0.0						0	798	42	840	6	201	12	14							22.4	13	31
X-koordinat: 296 589; **Y-koordinat**: 6 570 420; **Høyde over havet**: 155 m																										**Taksttype**: Lasertakst		
14	0	F08	5A	151	281	2.8/0.0						0	32	2	34	12	304	16	18							24.6	19	40
X-koordinat: 296 530; **Y-koordinat**: 6 570 416; **Høyde over havet**: 151 m																										**Taksttype**: Lasertakst		
15	0	F08	5A	151	328	4.3/0.0						0	57	3	60	14	270	17	19							22.5	21	51
X-koordinat: 296 571; **Y-koordinat**: 6 570 591; **Høyde over havet**: 150 m																										**Taksttype**: Lasertakst		
16	0	F11	5A	138	78	19.5/0.0						13	188	67	269	14	270	16	19							23.0	22	51
X-koordinat: 296 412; **Y-koordinat**: 6 570 274; **Høyde over havet**: 147 m																										**Taksttype**: Lasertakst		
17	0	B14	5A	94	27	8.5/0.0						16	26	62	104	12	244	17	22							22.0	19	50
X-koordinat: 296 549; **Y-koordinat**: 6 569 996; **Høyde over havet**: 138 m																										**Taksttype**: Fototakst		
18	0	B14	1A	-4	56	13.4/0.0																						
X-koordinat: 296 742; **Y-koordinat**: 6 569 722; **Høyde over havet**: 134 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																										**Taksttype**: Fototakst		
19	0	G14	2A	12	45	2.2/0.0			170	160	3.9																	
X-koordinat: 296 671; **Y-koordinat**: 6 569 837; **Høyde over havet**: 134 m																										**Taksttype**: Lasertakst		
21	0	F11	5A	148	253	90.6/0.0						65	1 045	196	1 306	14	343	17	20							25.3	22	42
X-koordinat: 296 705; **Y-koordinat**: 6 569 951; **Høyde over havet**: 146 m																										**Taksttype**: Lasertakst		

Teig nr: 1

Bestand						Areal	Hogstklasse 2					Hogstklasse 3-5																			
Best nr	Del nr	Bon	Hkl	Alder	Lengde til vei	Prod/ uprod	Totalt volum frø-trær o.l. i m^3	Totalt volum kant-soner o.l. i m^3	Treant. pr daa		Domin-erende høyde i meter	Volum i m^3					Volum middel-tre m/bark i dm^3	Middel-høyde i meter	Over-høyde i meter	Diameterfordeling av treantallet i %						Middel-diameter i cm	Middel-grunnflate i m^2 pr haa	Tre-antall pr daa
									f.r.	e.r.		Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr daa				5-9	11-17	19-25	27-33	35-41	43-55			
21	1	F08	1A	-14	97	6.2/0.0																								
X-koordinat: 296 890; **Y-koordinat**: 6 569 445; **Høyde over havet**: 146 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																				**Taksttype**: Fototakst								
21	2	F08	1A	-14	130	31.8/0.0																								
X-koordinat: 296 771; **Y-koordinat**: 6 569 784; **Høyde over havet**: 146 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																				**Taksttype**: Fototakst								
23	0	F11	5A	148	48	2.9/0.0						3	56	10	69	24	439	21	24							26.1	30	55
X-koordinat: 296 851; **Y-koordinat**: 6 569 400; **Høyde over havet**: 130 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
24	0	F08	5B	116	334	7.6/0.0						0	37	0	37	5	167	11	12							21.2	11	29
X-koordinat: 296 679; **Y-koordinat**: 6 570 190; **Høyde over havet**: 159 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
25	0	F06	4B	101	454	38.0/0.0						0	98	5	103	3	104	9	10							18.4	7	26
X-koordinat: 296 888; **Y-koordinat**: 6 570 035; **Høyde over havet**: 160 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
26	0	F08	5A	156	372	116.1/0.0						0	695	37	732	6	180	12	13							21.5	13	35
X-koordinat: 297 035; **Y-koordinat**: 6 569 820; **Høyde over havet**: 158 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
27	0	F06	4B	98	453	3.9/0.0						0	6	0	6	2	27	8	10							9.9	5	60
X-koordinat: 297 010; **Y-koordinat**: 6 569 822; **Høyde over havet**: 162 m; **Kommentar**: Deler av bestandet er kantsone mot myr/vann.																				**Taksttype**: Lasertakst								
28	0	F06	4B	116	619	16.0/0.0						0	44	2	46	3	106	9	10							18.5	8	27
X-koordinat: 297 086; **Y-koordinat**: 6 569 936; **Høyde over havet**: 160 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
29	0	F11	5A	136	808	24.0/0.0						0	188	10	198	8	258	14	16							23.9	15	32
X-koordinat: 297 262; **Y-koordinat**: 6 569 890; **Høyde over havet**: 154 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
30	0	F08	5B	151	1 065	3.3/0.0						0	13	2	15	5	131	10	12							19.4	11	35
X-koordinat: 297 300; **Y-koordinat**: 6 570 165; **Høyde over havet**: 155 m																				**Taksttype**: Lasertakst								

Teig nr: 1

Bestand						Areal	Hogstklasse 2					Hogstklasse 3-5																	
Best nr	Del nr	Bon	Hkl	Alder	Lengde til vei	Prod/ uprod	Totalt volum frø-trær o.l. i m^3	Totalt volum kant-soner o.l. i m^3	Treant. pr daa		Domin-erende høyde i meter	Volum i m^3					Volum middel-tre m/bark i dm^3	Middel-høyde i meter	Over-høyde i meter	Diameterfordeling av treantallet i %						Middel-diameter i cm	Middel-grunnflate i m^2 pr haa	Tre-antall pr daa
									f.r.	e.r.		Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr daa				5-9	11-17	19-25	27-33	35-41	43-55			
31	0	F11	5A	151	1 133	92.4/0.0						0	909	48	957	10	265	14	16							23.8	18	39
X-koordinat: 297 340; **Y-koordinat**: 6 570 214; **Høyde over havet**: 156 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
32	0	B08	5A	94	945	18.8/0.0						30	69	99	198	11	138	13	16							18.2	20	76
X-koordinat: 297 242; **Y-koordinat**: 6 570 179; **Høyde over havet**: 153 m																				**Taksttype**: Fototakst								
33	0	G08	1A	-4	949	4.7/0.0																						
X-koordinat: 297 249; **Y-koordinat**: 6 570 131; **Høyde over havet**: 155 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
34	0	F08	5A	148	924	40.9/0.0						0	294	15	310	8	205	13	15							22.0	14	37
X-koordinat: 297 127; **Y-koordinat**: 6 570 252; **Høyde over havet**: 156 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
35	0	F08	5A	148	1 049	2.6/0.0						0	34	2	36	14	362	17	20							25.6	20	38
X-koordinat: 297 154; **Y-koordinat**: 6 570 388; **Høyde over havet**: 155 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
36	0	F06	4B	116	787	13.2/0.0						0	42	2	44	3	140	10	12							20.1	8	24
X-koordinat: 297 041; **Y-koordinat**: 6 570 212; **Høyde over havet**: 158 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
37	0	F11	5A	121	665	13.6/0.0						0	112	20	131	10	194	13	15							21.4	18	50
X-koordinat: 296 942; **Y-koordinat**: 6 570 214; **Høyde over havet**: 159 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
38	0	F08	5B	141	545	13.0/0.0						0	62	3	66	5	163	11	13							21.1	11	31
X-koordinat: 296 854; **Y-koordinat**: 6 570 189; **Høyde over havet**: 160 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
39	0	F08	5A	148	759	18.9/0.0						0	139	7	146	8	221	13	15							22.7	15	35
X-koordinat: 296 910; **Y-koordinat**: 6 570 396; **Høyde over havet**: 157 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
40	0	F11	4A	96	836	3.5/0.0						1	20	7	28	8	123	11	13							18.6	18	65
X-koordinat: 296 926; **Y-koordinat**: 6 570 476; **Høyde over havet**: 155 m																				**Taksttype**: Lasertakst								

Teig nr: 1

Bestand						Areal	Hogstklasse 2					Hogstklasse 3-5																	
Best nr	Del nr	Bon	Hkl	Alder	Lengde til vei	Prod/ uprod	Totalt volum frø-trær o.l. i m^3	Totalt volum kant-soner o.l. i m^3	Treant. pr daa		Domin-erende høyde i meter	Volum i m^3					Volum middel-tre m/bark i dm^3	Middel-høyde i meter	Over-høyde i meter	Diameterfordeling av treantallet i %						Middel-diameter i cm	Middel-grunnflate i m^2 pr haa	Tre-antall pr daa
									f.r.	e.r.		Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr daa				5-9	11-17	19-25	27-33	35-41	43-55			
41	0	F08	5A	172	939	27.8/0.0						0	208	11	219	8	246	14	16							23.4	14	32
X-koordinat: 297 003; **Y-koordinat**: 6 570 734; **Høyde over havet**: 155 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
42	0	F08	5A	172	975	24.2/0.0						0	200	11	211	9	272	14	17							24.0	15	32
X-koordinat: 297 026; **Y-koordinat**: 6 570 507; **Høyde over havet**: 154 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
43	0	F08	5A	172	965	2.8/0.0						0	38	2	40	14	401	18	20							26.4	20	36
X-koordinat: 297 000; **Y-koordinat**: 6 570 618; **Høyde over havet**: 156 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
44	0	F11	5A	151	981	6.4/0.0						8	47	24	79	12	194	14	16							20.9	22	64
X-koordinat: 297 052; **Y-koordinat**: 6 570 403; **Høyde over havet**: 154 m																				**Taksttype**: Fototakst								
45	0	F14	5A	126	1 103	8.7/0.0						14	111	31	157	18	277	18	23							22.4	26	65
X-koordinat: 297 145; **Y-koordinat**: 6 570 506; **Høyde over havet**: 154 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
46	0	G14	5A	126	1 043	18.6/0.0						139	108	62	310	17	292	18	23							22.7	23	57
X-koordinat: 297 163; **Y-koordinat**: 6 570 700; **Høyde over havet**: 149 m; **Kommentar**: Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer																				**Taksttype**: Lasertakst								
47	0	G17	5A	126	1 112	2.4/0.0						30	24	13	67	28	394	22	31							23.6	32	72
X-koordinat: 297 123; **Y-koordinat**: 6 570 568; **Høyde over havet**: 152 m; **Kommentar**: Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer																				**Taksttype**: Lasertakst								
48	0	F06	5A	141	1 309	11.3/0.0						0	34	4	38	3	68	8	9							15.7	10	49
X-koordinat: 297 303; **Y-koordinat**: 6 570 501; **Høyde over havet**: 156 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
49	0	F08	5A	155	1 239	59.5/0.0						0	427	22	450	8	229	13	15							22.9	14	33
X-koordinat: 297 309; **Y-koordinat**: 6 570 597; **Høyde over havet**: 151 m																				**Taksttype**: Lasertakst								

Teig nr: 1

Bestand						Areal	Hogstklasse 2					Hogstklasse 3-5																		
Best nr	Del nr	Bon	Hkl	Alder	Lengde til vei	Prod/ uprod	Totalt volum frø-trær o.l. i m^3	Totalt volum kant-soner o.l. i m^3	Treant. pr daa		Domin-erende høyde i meter	Volum i m^3					Volum middel-tre m/bark i dm^3	Middel-høyde i meter	Over-høyde i meter	Diameterfordeling av treantallet i %						Middel-diameter i cm	Middel-grunnflate i m^2 pr haa	Tre-antall pr daa
									f.r.	e.r.		Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr daa				5-9	11-17	19-25	27-33	35-41	43-55			
50	0	F08	1A	-14	1 090	9.0/0.0																								
X-koordinat: 297 396; **Y-koordinat**: 6 570 844; **Høyde over havet**: 141 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																				**Taksttype**: Fototakst								
51	0	G17	2A	1	865	49.0/0.0			0	190	0.1																			
X-koordinat: 297 372; **Y-koordinat**: 6 571 010; **Høyde over havet**: 139 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																				**Taksttype**: Fototakst								
53	0	G14	1A	-4	908	8.8/0.0																								
X-koordinat: 297 402; **Y-koordinat**: 6 571 040; **Høyde over havet**: 137 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																				**Taksttype**: Fototakst								
55	0	G14	4A	81	1 054	4.4/0.0						55	0	0	55	13	158	15	19							17.9	20	80		
X-koordinat: 297 118; **Y-koordinat**: 6 570 705; **Høyde over havet**: 150 m; **Kommentar**: Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer																				**Taksttype**: Lasertakst								
56	0	F11	5A	155	795	43.0/0.0						0	559	62	622	14	371	18	20							25.8	21	39		
X-koordinat: 296 890; **Y-koordinat**: 6 570 667; **Høyde over havet**: 154 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
57	0	F08	1A	-14	592	111.4/0.0																								
X-koordinat: 297 205; **Y-koordinat**: 6 571 065; **Høyde over havet**: 144 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																				**Taksttype**: Fototakst								
59	0	F08	1A	-1	745	12.5/0.0																								
X-koordinat: 297 080; **Y-koordinat**: 6 570 945; **Høyde over havet**: 153 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
60	0	F17	5A	146	445	3.3/0.0						0	54	10	64	19	429	23	32							24.4	21	45		
X-koordinat: 296 939; **Y-koordinat**: 6 571 107; **Høyde over havet**: 145 m; **Kommentar**: Biologisk viktig område – se vedlegg																				**Taksttype**: Lasertakst								
61	0	F17	5B	116	650	4.7/0.0						0	30	30	59	13	277	18	26							22.3	18	46		
X-koordinat: 296 992; **Y-koordinat**: 6 570 966; **Høyde over havet**: 153 m; **Kommentar**: Biologisk viktig område – se vedlegg																				**Taksttype**: Fototakst								
62	0	G17	5A	116	938	5.0/0.0						49	24	8	81	16	328	19	23							23.5	22	50		
X-koordinat: 297 095; **Y-koordinat**: 6 570 788; **Høyde over havet**: 150 m; **Kommentar**: Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer																				**Taksttype**: Lasertakst								

Teig nr: 1

Bestand						Areal	Hogstklasse 2					Hogstklasse 3-5																		
Best nr	Del nr	Bon	Hkl	Alder	Lengde til vei	Prod/ uprod	Totalt volum frø-trær o.l. i m^3	Totalt volum kant-soner o.l. i m^3	Treant. pr daa		Domin-erende høyde i meter	Volum i m^3					Volum middel-tre m/bark i dm^3	Middel-høyde i meter	Over-høyde i meter	Diameterfordeling av treantallet i %						Middel-diameter i cm	Middel-grunnflate i m^2 pr haa	Tre-antall pr daa
									f.r.	e.r.		Gran	Furu	Lauv	Totalt	Pr daa				5-9	11-17	19-25	27-33	35-41	43-55			
65	0	F08	1A	-1	373	53.0/0.0																							
X-koordinat: 297 098; **Y-koordinat**: 6 571 261; **Høyde over havet**: 144 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
66	0	G14	2A	14	751	52.0/0.0			150	160	3.4																		
X-koordinat: 296 990; **Y-koordinat**: 6 571 111; **Høyde over havet**: 141 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
67	0	F11	1A	-9	336	16.4/0.0																							
X-koordinat: 297 215; **Y-koordinat**: 6 571 421; **Høyde over havet**: 136 m; **Kommentar**: Sluttavvirket 2024-25																				**Taksttype**: Fototakst								
68	0	G17	2A	25	173	18.7/3.3			190	190	3.5																		
X-koordinat: 297 151; **Y-koordinat**: 6 571 560; **Høyde over havet**: 129 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
69	0	G20	3A	45	81	3.7/0.4						36	2	7	45	11	84	11	16							15.6	25	130
X-koordinat: 297 124; **Y-koordinat**: 6 571 663; **Høyde over havet**: 123 m																				**Taksttype**: Lasertakst								
70	0	G17	5A	116	29	3.0/0.0						45	3	16	64	21	260	17	28							22.0	31	82
X-koordinat: 297 071; **Y-koordinat**: 6 571 622; **Høyde over havet**: 118 m; **Kommentar**: Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer																				**Taksttype**: Lasertakst								
71	0	G14	2A	14	103	10.8/0.0			140	160	3.6																		
X-koordinat: 297 156; **Y-koordinat**: 6 571 715; **Høyde over havet**: 124 m																				**Taksttype**: Lasertakst								

8 Behandlingsforslag

8.1 Foryngelseshogst

Teig	Best nr	Del nr	Totalt areal i daa	Areal hogst i daa	Totalt volum i m^3	Gran volum i m^3	Furu volum i m^3	Lauv volum i m^3	Hogstmetode	Lengde til vei i m	Helling %	Tilvekst %	Prioritet	Periode
1	4	0	4.6	4.6	52	10	5	36	Frøtrestillingshogst	56	17	1.8	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	6	0	34.3	32.6	366	18	311	37	Frøtrestillingshogst	123	16	1.2	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	7	0	3.8	3.8	21		20	1	Frøtrestillingshogst	26	9	1.5	Bør	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	8	0	108.2	97.3	1400		1 260	140	Frøtrestillingshogst	448	6	1.2	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	9	0	19.8	18.8	345	86	224	34	Frøtrestillingshogst	82	13	2.0	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	10	0	26.6	23.9	286		257	29	Frøtrestillingshogst	79	7	1.6	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	11	0	24.4	15.9	385	77	212	96	Frøtrestillingshogst	607	2	2.2	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	12	0	38.6	36.7	376		357	19	Frøtrestillingshogst	546	4	1.6	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	13	0	135.0	135.0	840		798	42	Frøtrestillingshogst	566	5	1.6	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	14	0	2.8	2.8	34		32	2	Frøtrestillingshogst	281	6	1.2	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	15	0	4.3	4.3	60		57	3	Frøtrestillingshogst	328	1	1.1	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	16	0	19.5	19.5	269	13	188	67	Frøtrestillingshogst	78	20	1.4	Kan	Ikke fastsatt

Teig	Best nr	Del nr	Totalt areal i daa	Areal hogst i daa	Totalt volum i m^3	Gran volum i m^3	Furu volum i m^3	Lauv volum i m^3	Hogstmetode	Lengde til vei i m	Helling %	Tilvekst %	Prioritet	Periode
Kommentar:														

Teig	Best nr	Del nr	Totalt areal i daa	Areal hogst i daa	Totalt volum i m^3	Gran volum i m^3	Furu volum i m^3	Lauv volum i m^3	Hogstmetode	Lengde til vei i m	Helling %	Tilvekst %	Prioritet	Periode
1	17	0	8.5	8.5	104	16	26	62	Frøtrestillingshogst	27	25	1.9	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	21	0	90.6	86.1	1306	65	1 045	196	Frøtrestillingshogst	253	12	1.3	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	23	0	2.9	2.0	69	3	56	10	Frøtrestillingshogst	48	34	1.0	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	24	0	7.6	6.5	37		37		Frøtrestillingshogst	334	3	2.3	Bør	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	26	0	116.1	98.7	732		695	37	Frøtrestillingshogst	372	4	1.5	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	29	0	24.0	21.6	198		188	10	Frøtrestillingshogst	808	7	1.6	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	30	0	3.3	2.8	15		13	2	Frøtrestillingshogst	1065	4	1.5	Bør	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	31	0	92.4	83.2	957		909	48	Frøtrestillingshogst	1133	4	1.2	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	32	0	18.8	12.2	198	30	69	99	Frøtrestillingshogst	945	2	2.2	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	34	0	40.9	38.8	310		294	15	Frøtrestillingshogst	924	4	1.4	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	35	0	2.6	2.6	36		34	2	Frøtrestillingshogst	1049		1.0	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	37	0	13.6	12.9	131		112	20	Frøtrestillingshogst	665	1	1.9	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	38	0	13.0	10.4	66		62	3	Frøtrestillingshogst	545		1.9	Bør	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	39	0	18.9	18.9	146		139	7	Frøtrestillingshogst	759	5	1.5	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	41	0	27.8	27.8	219		208	11	Frøtrestillingshogst	939	9	1.3	Kan	Ikke fastsatt

Teig	Best nr	Del nr	Totalt areal i daa	Areal hogst i daa	Totalt volum i m^3	Gran volum i m^3	Furu volum i m^3	Lauv volum i m^3	Hogstmetode	Lengde til vei i m	Helling %	Tilvekst %	Prioritet	Periode
Kommentar:														

Teig	Best nr	Del nr	Totalt areal i daa	Areal hogst i daa	Totalt volum i m^3	Gran volum i m^3	Furu volum i m^3	Lauv volum i m^3	Hogstmetode	Lengde til vei i m	Helling %	Tilvekst %	Prioritet	Periode
1	42	0	24.2	24.2	211		200	11	Frøtrestillingshogst	975	4	1.0	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	43	0	2.8	2.8	40		38	2	Frøtrestillingshogst	965	17	1.0	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	44	0	6.4	6.4	79	8	47	24	Frøtrestillingshogst	981	2	1.2	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	45	0	8.7	6.5	157	14	111	31	Frøtrestillingshogst	1103	10	1.6	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	46	0	18.6	12.1	310	139	108	62	Flatehogst	1043	7	1.6	Kan	Først
Kommentar: Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer														
1	48	0	11.3	11.3	38		34	4	Frøtrestillingshogst	1309	3	2.1	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	49	0	59.5	56.5	450		427	22	Frøtrestillingshogst	1239	7	1.3	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	56	0	43.0	43.0	622		559	62	Frøtrestillingshogst	795	7	1.2	Kan	Ikke fastsatt
Kommentar:														
1	62	0	5.0	4.7	81	49	24	8	Flatehogst	938	1	1.9	Kan	Først
Kommentar: Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer														
1	70	0	3.0	3.0	64	45	3	16	Flatehogst	29	9	1.5	Kan	Først
Kommentar: Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer														

8.2 Foryngelse og planting

Teig	Best nr	Del nr	Totalt areal i daa	Areal behandling i daa	Behandlingsforslag	Prioritet	Periode	Kommentar
1	4	0	4.6	4.6	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	6	0	34.3	32.6	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	7	0	3.8	3.8	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	8	0	108.2	97.3	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	9	0	19.8	18.8	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	10	0	26.6	23.9	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	11	0	24.4	15.9	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	12	0	38.6	36.7	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	13	0	135.0	135.0	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	14	0	2.8	2.8	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	15	0	4.3	4.3	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	16	0	19.5	19.5	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	17	0	8.5	8.5	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	21	0	90.6	86.1	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	21	1	6.2		Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	Sluttavvirket 2024-25
1	21	2	31.8		Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	Sluttavvirket 2024-25
1	23	0	2.9	2.0	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	24	0	7.6	6.5	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	26	0	116.1	98.7	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	29	0	24.0	21.6	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	30	0	3.3	2.8	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	31	0	92.4	83.2	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	32	0	18.8	12.2	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	34	0	40.9	38.8	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	35	0	2.6	2.6	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	37	0	13.6	12.9	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	

Teig	Best nr	Del nr	Totalt areal i daa	Areal behandling i daa	Behandlingsforslag	Prioritet	Periode	Kommentar
1	38	0	13.0	10.4	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	39	0	18.9	18.9	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	41	0	27.8	27.8	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	42	0	24.2	24.2	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	43	0	2.8	2.8	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	44	0	6.4	6.4	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	45	0	8.7	6.5	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	46	0	18.6	12.1	Planting	Kan	Først	Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer
1	48	0	11.3	11.3	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	49	0	59.5	56.5	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	50	0	9.0		Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	Sluttavvirket 2024-25
1	56	0	43.0	43.0	Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	57	0	111.4		Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	Sluttavvirket 2024-25
1	59	0	12.5		Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	62	0	5.0	4.7	Planting	Kan	Først	Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer
1	65	0	53.0		Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	
1	67	0	16.4		Naturlig foryngelse		Ikke fastsatt	Sluttavvirket 2024-25
1	70	0	3.0	3.0	Planting	Kan	Først	Bestandet vurderes ikke egnet for lukkede hogstformer

8.3 Ungskogpleie

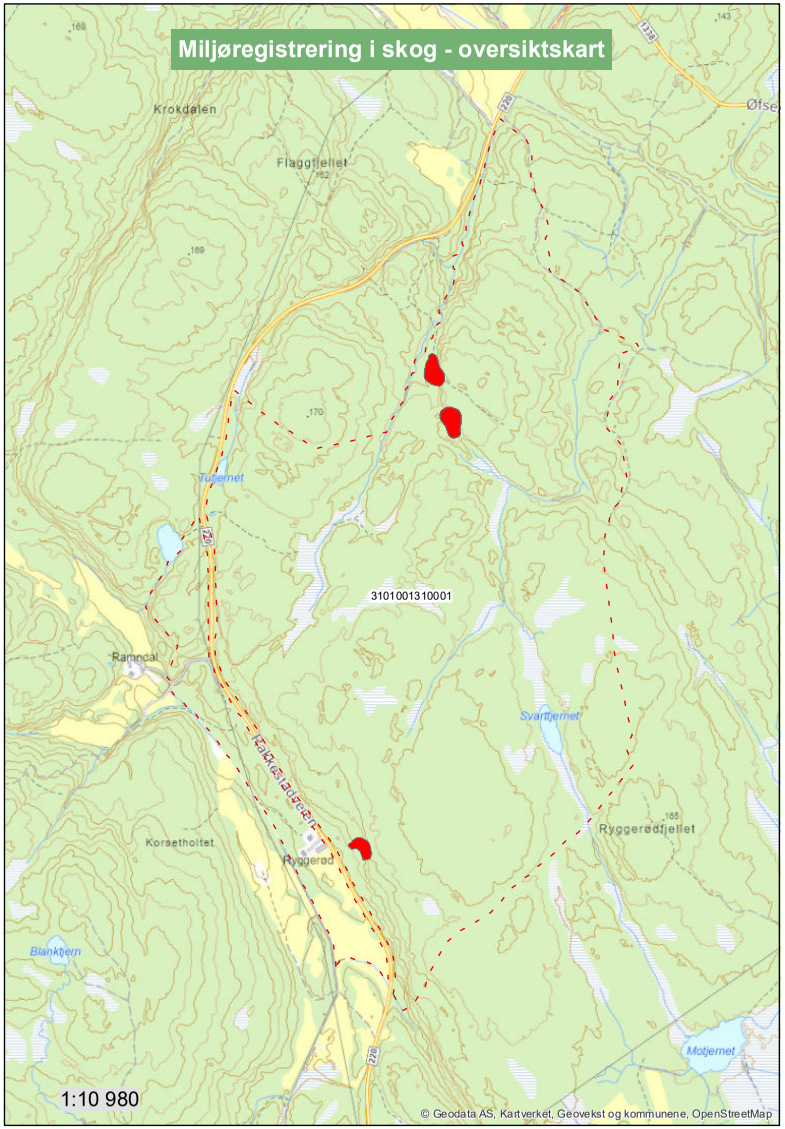
Teig	Best nr	Del nr	Totalt areal i daa	Areal behandling i daa	Behandlingsforslag	Prioritet	Periode	Kommentar
1	3	0	12.5	3.1	Ungskogpleie	Må	Først	
1	19	0	2.2	1.2	Ungskogpleie	Må	Midt	
1	19	0	2.2	0.4	Vurder ungskogpleie	Bør	Midt	
1	66	0	52.0	10.4	Ungskogpleie	Må	Først	
1	68	0	21.9	7.7	Ungskogpleie	Må	Midt	
1	71	0	10.8	2.2	Ungskogpleie	Må	Først	

9 Nøkkelbiotoper

9.1 Nøkkelbiotop nummer 210

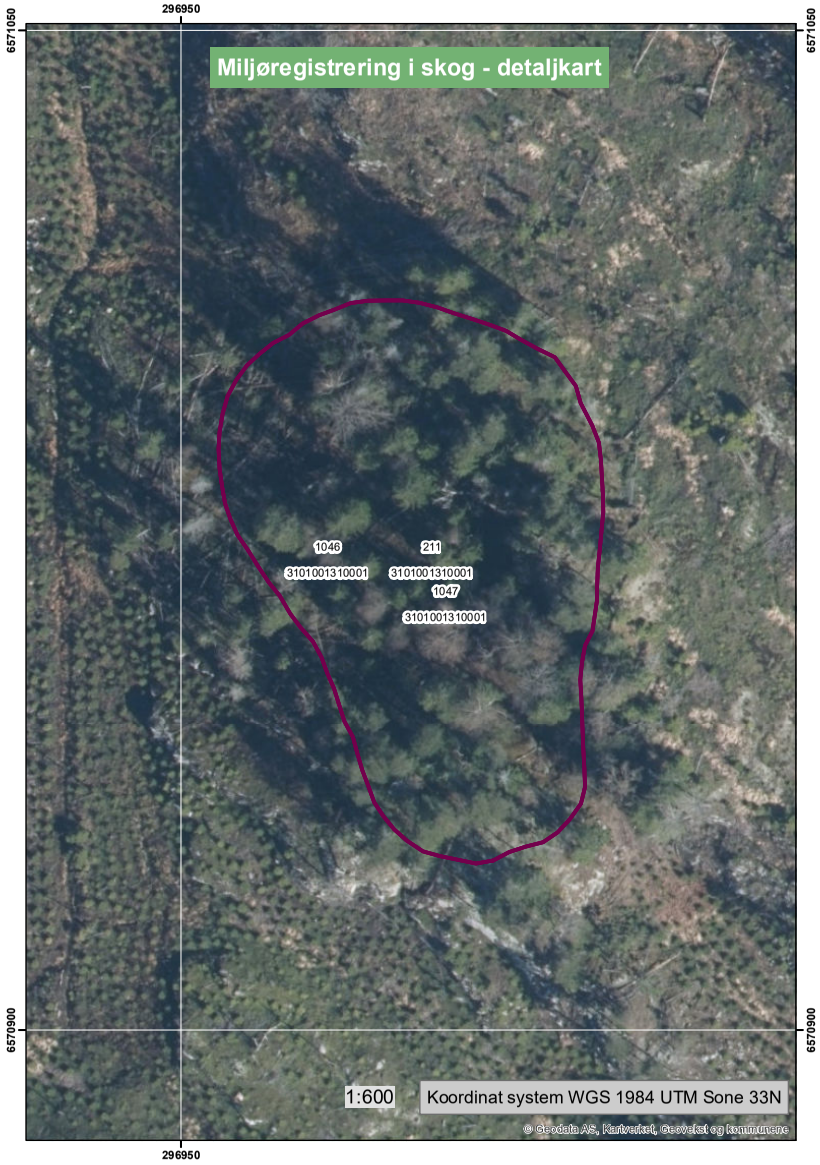
Miljøregistreringer i skog - Beskrivelse av nøkkelbiotop	
Teignummer	1
Figurnummer	210
Livsmiljø	Eldre lauvsuksesjoner
Forvaltningskategori	Urørt
Presisering av forvaltning	Urørt
Areal i dekar	2.2
Kommentar - beskrivelse	
X-koordinat	296 741.0
Y-koordinat	6 569 800.0

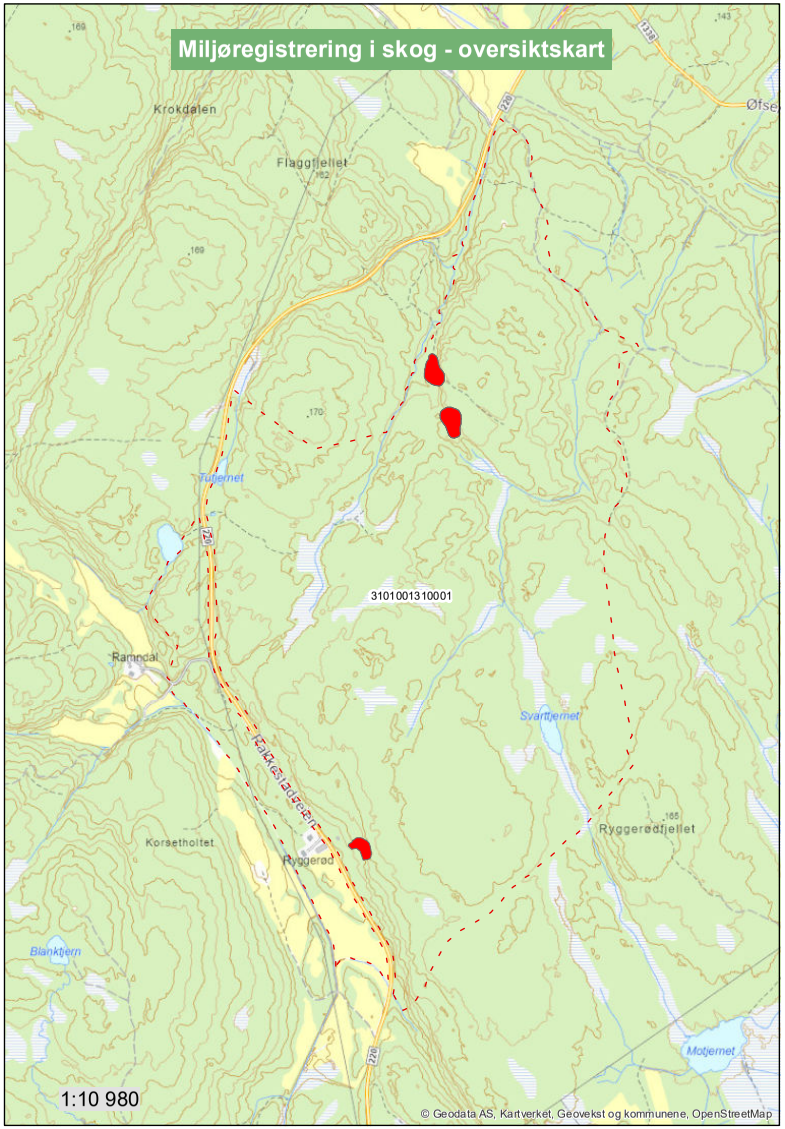

Miljøregistrering i skog - detaljkart
6569850
6569850
210
3101001310001
1:660
Koordinat system WGS 1984 UTM Sone 33N
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene


Miljøregistrering i skog - oversiktskart
Krokdalen
Flaggfjellet
Tuftjernet
3101001310001
Ramndal
Svarttjernet
Korsetholtet
Ryggerød
Ryggerødfjellet
Blanktjern
Motjernet
1:10 980
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

9.2 Nøkkelbiotop nummer 211

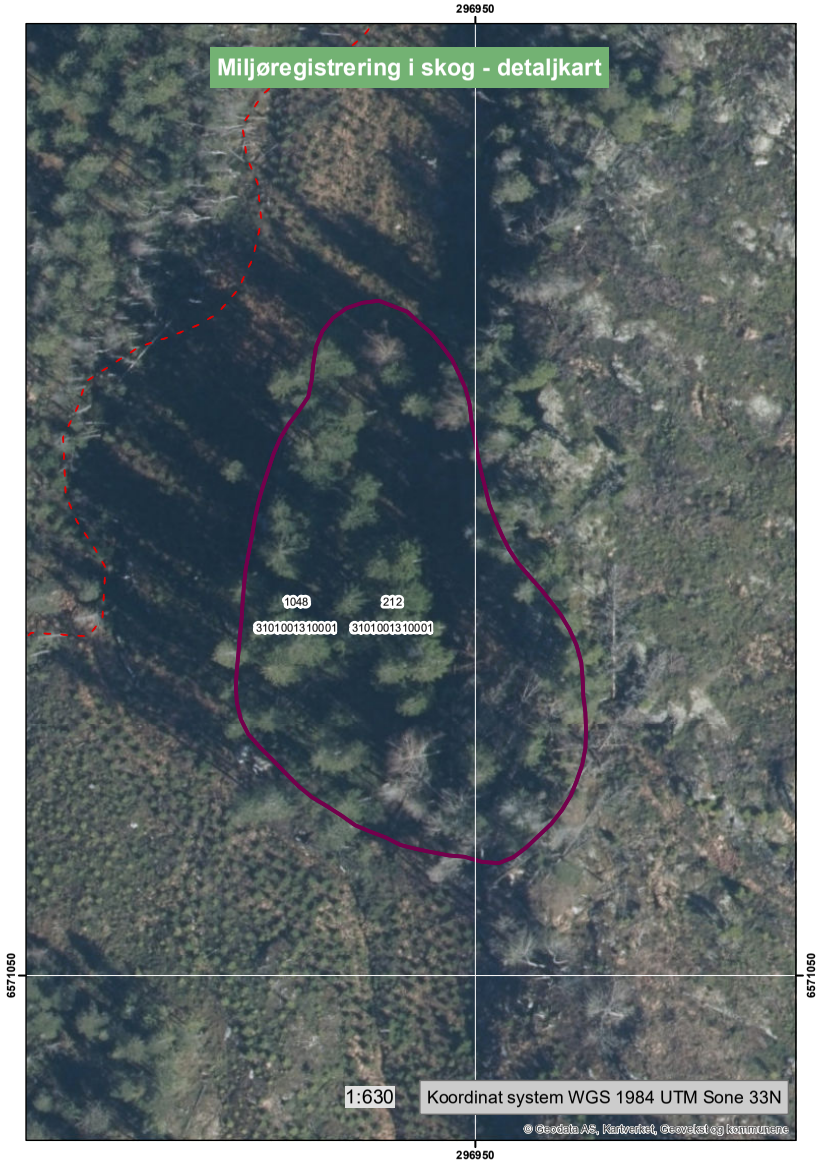
Miljøregistreringer i skog - Beskrivelse av nøkkelbiotop	
Teignummer	1
Figurnummer	211
Livsmiljø	Liggende død ved
Forvaltningskategori	Urørt
Presisering av forvaltning	Urørt
Areal i dekar	3.5
Kommentar - beskrivelse	
X-koordinat	296 987.0
Y-koordinat	6 570 971.0

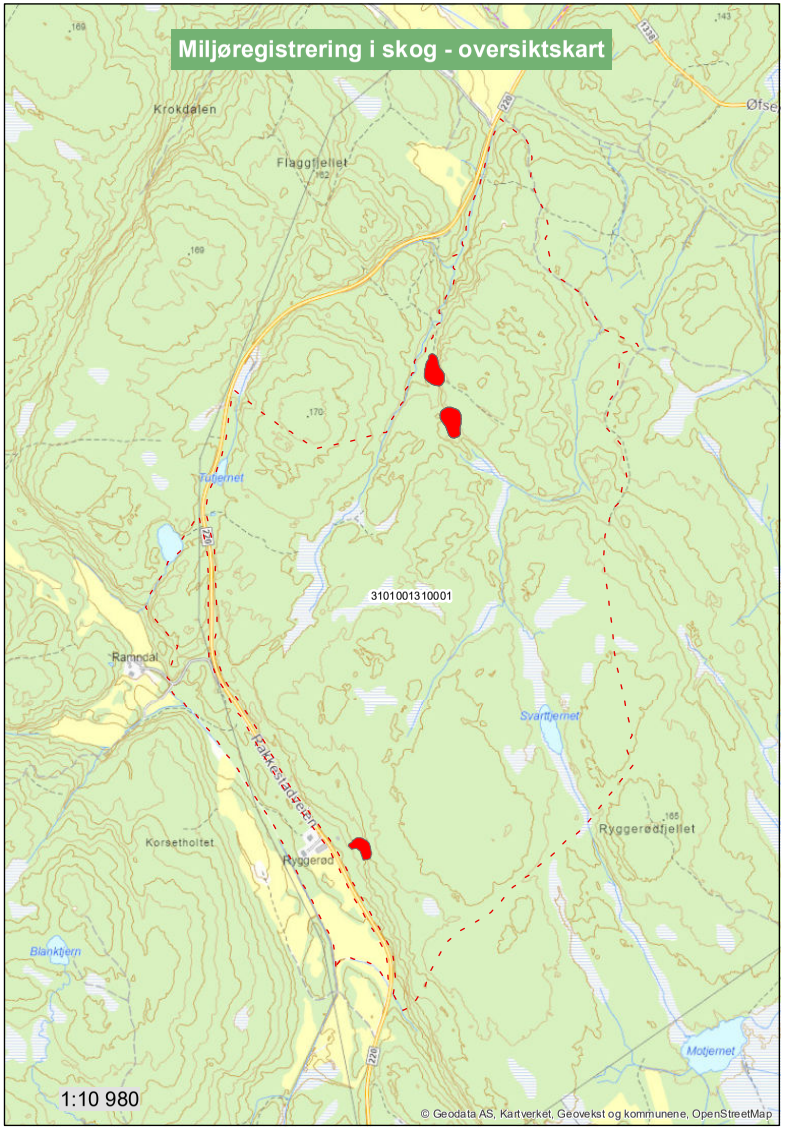

Miljøregistrering i skog - detaljkart
296950
6571050
6570900
1046
3101001310001
211
3101001310001
1047
3101001310001
1:600
Koordinat system WGS 1984 UTM Sone 33N
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene


Miljøregistrering i skog - oversiktskart
Krokdalen
Flaggfjellet
Tuftjernet
3101001310001
Ramndal
Svarttjernet
Korsetholtet
Ryggerød
Ryggerødfjellet
Blanktjern
Motjernet
1:10 980
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

9.3 Nøkkelbiotop nummer 212

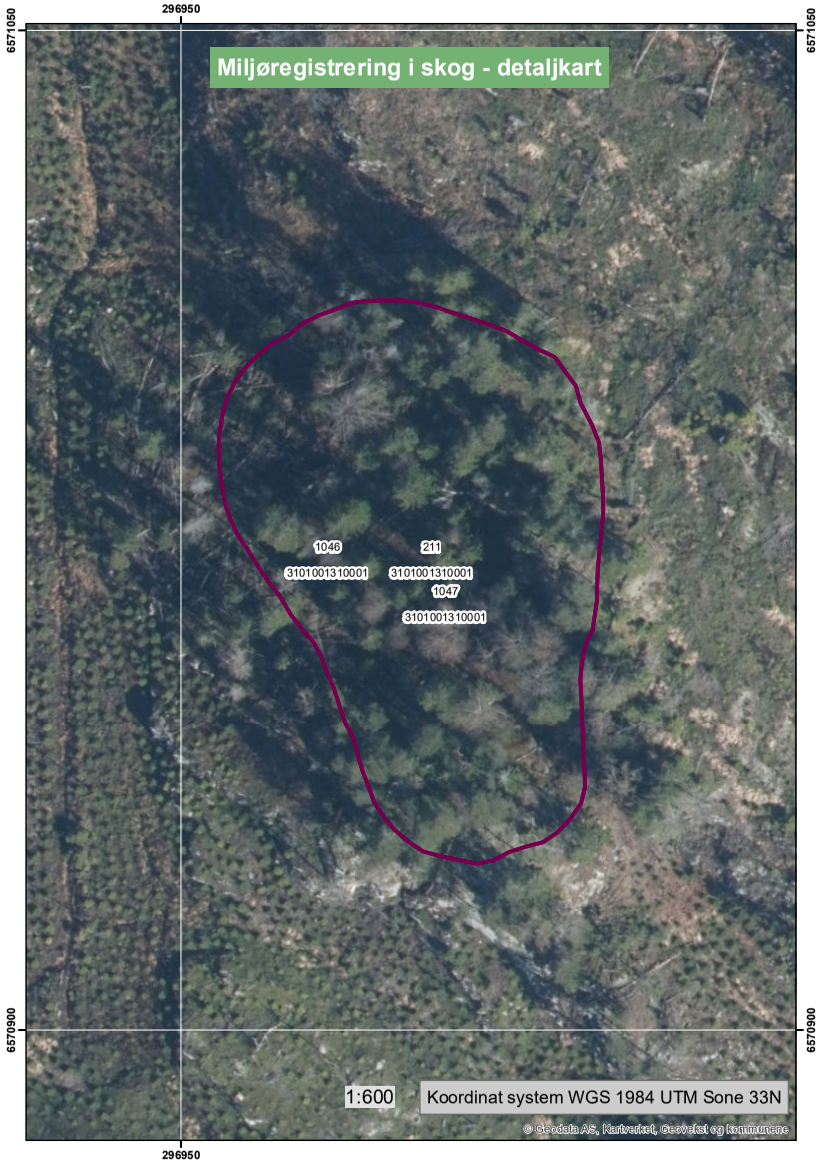
Miljøregistreringer i skog - Beskrivelse av nøkkelbiotop	
Teignummer	1
Figurnummer	212
Livsmiljø	Liggende død ved
Forvaltningskategori	Urørt
Presisering av forvaltning	Urørt
Areal i dekar	3.3
Kommentar - beskrivelse	
X-koordinat	296 939.0
Y-koordinat	6 571 107.0

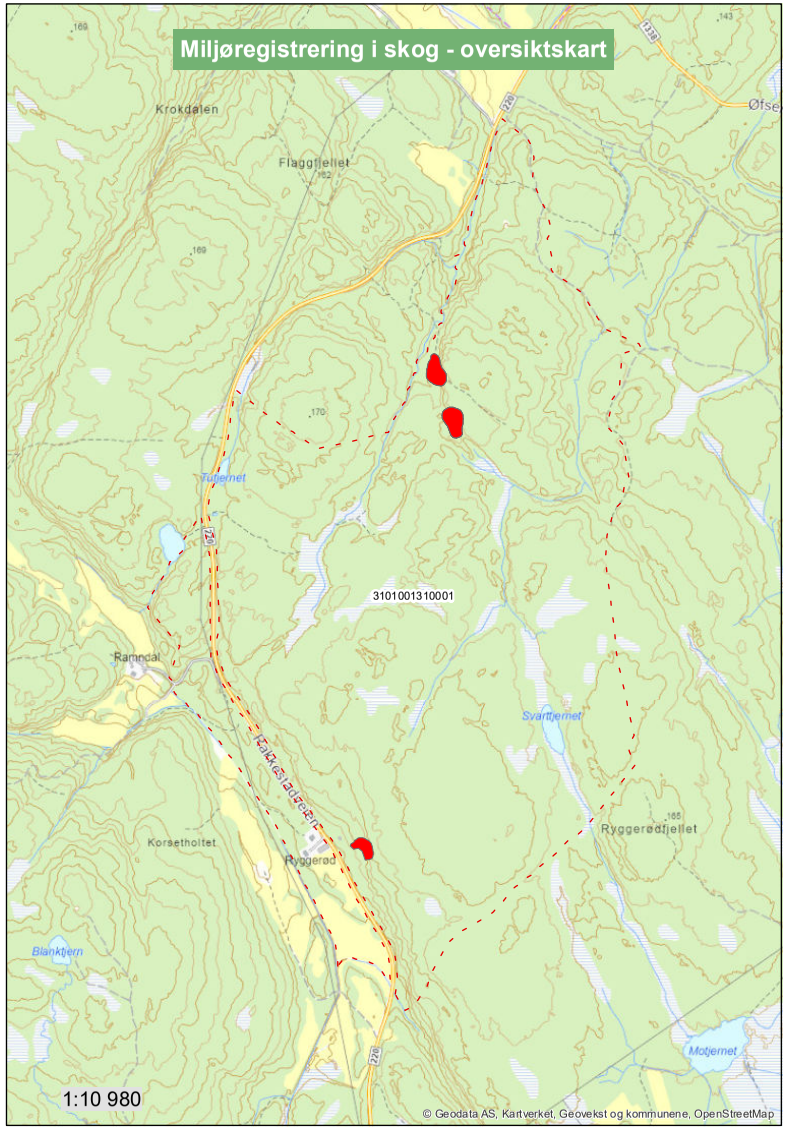

Miljøregistrering i skog - detaljkart
296950
6571050
1048
3101001310001
212
3101001310001
1:630
Koordinat system WGS 1984 UTM Sone 33N
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene


Miljøregistrering i skog - oversiktskart
Krokdalen
Flaggfjellet
Tuftjernet
3101001310001
Ramndal
Svarttjernet
Korsetholtet
Ryggerød
Ryggerødfjellet
Blanktjern
Motjernet
1:10 980
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

9.4 Nøkkelbiotop nummer 1046

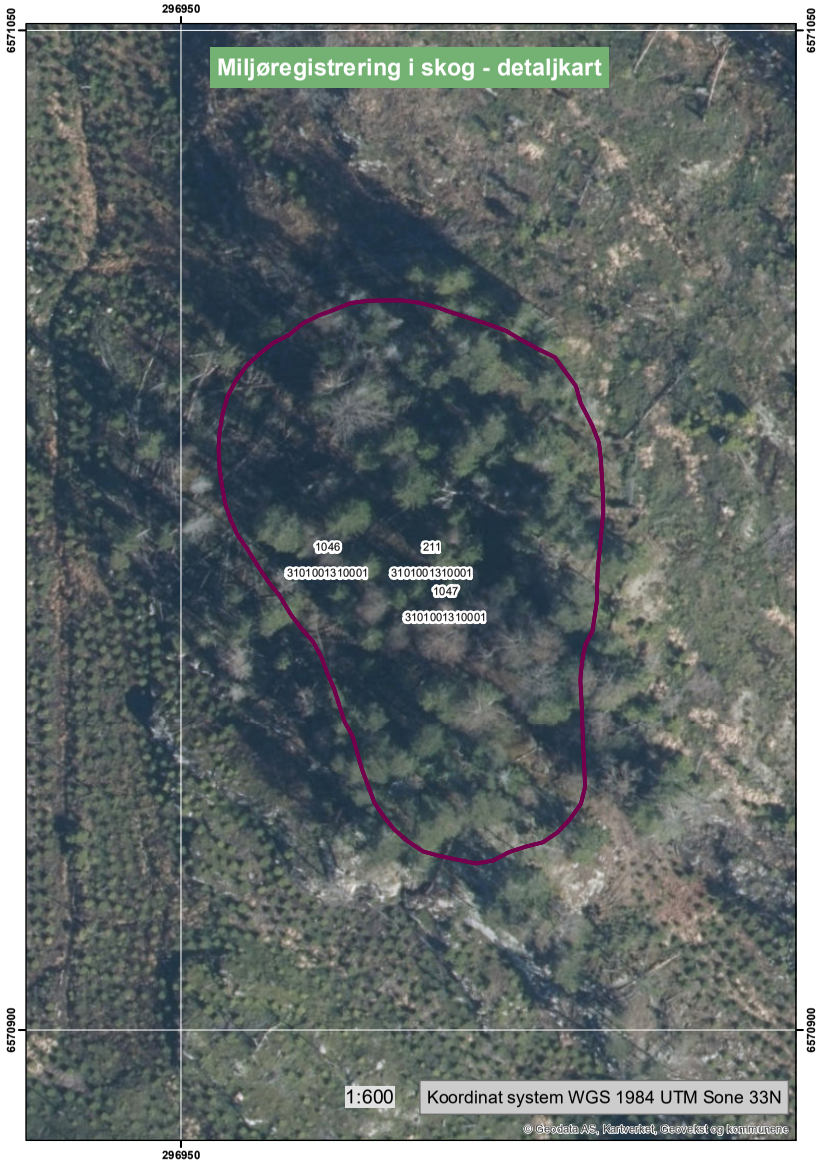
Miljøregistreringer i skog - Beskrivelse av nøkkelbiotop	
Teignummer	1
Figurnummer	1046
Livsmiljø	Bergvegger
Forvaltningskategori	Urørt
Presisering av forvaltning	Urørt
Areal i dekar	3.5
Kommentar - beskrivelse	
X-koordinat	296 987.0
Y-koordinat	6 570 971.0

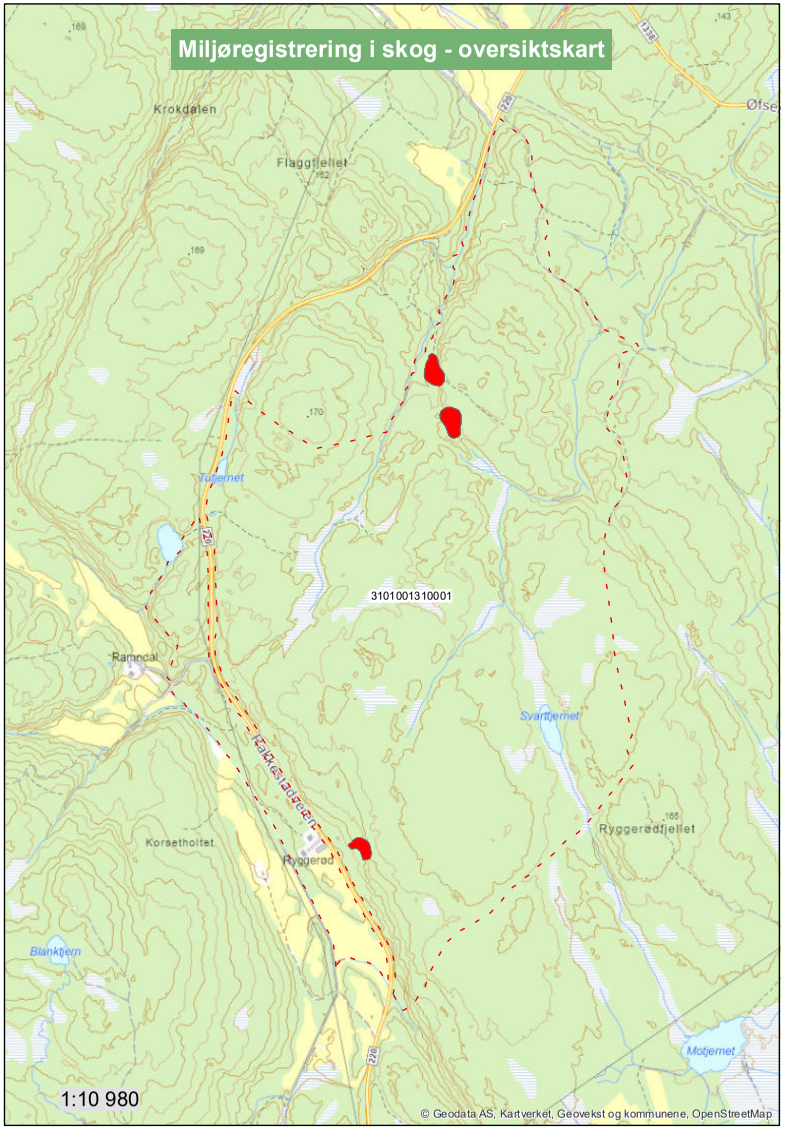

Miljøregistrering i skog - detaljkart
296950
6571050
6570900
1046
3101001310001
211
3101001310001
1047
3101001310001
1:600
Koordinat system WGS 1984 UTM Sone 33N
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene


Miljøregistrering i skog - oversiktskart
Krokdalen
Flaggfjellet
Tuftjernet
3101001310001
Ramndal
Svarttjernet
Korsetholtet
Ryggerød
Ryggerødfjellet
Blanktjern
Motjernet
1:10 980
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

9.5 Nøkkelbiotop nummer 1047

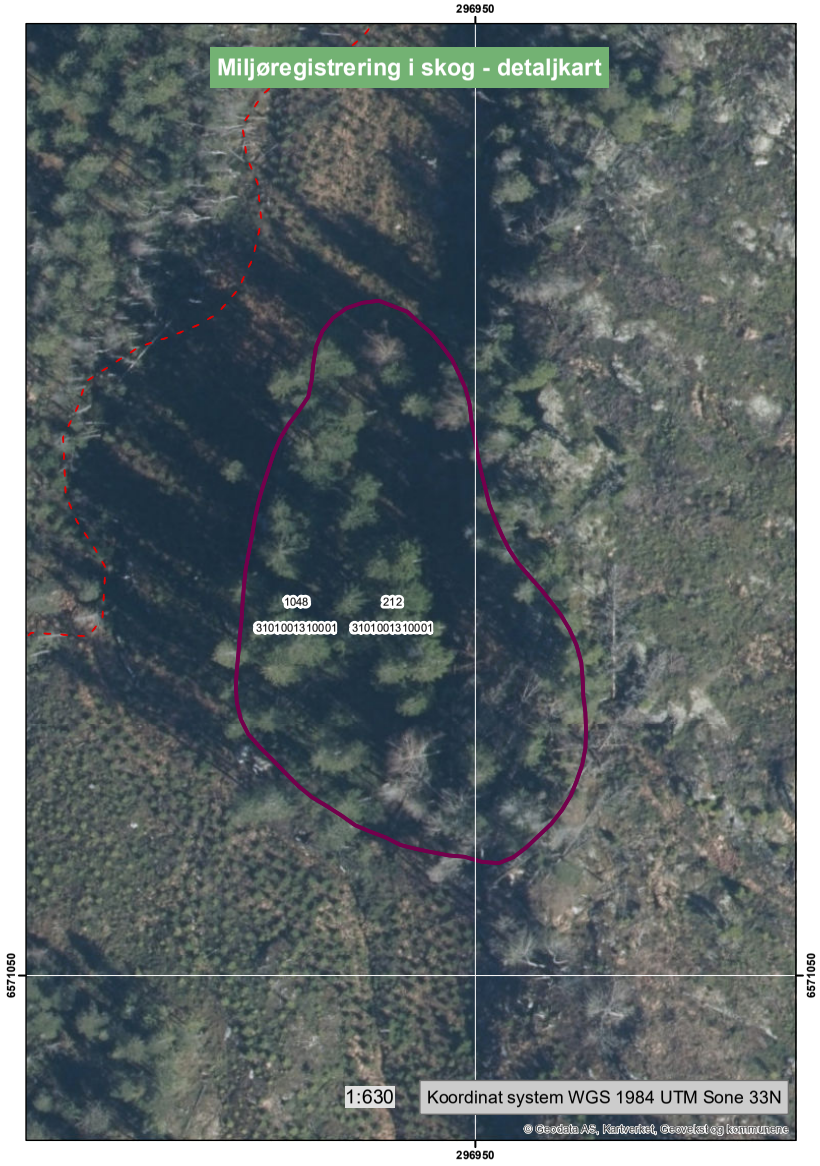
Miljøregistreringer i skog - Beskrivelse av nøkkelbiotop	
Teignummer	1
Figurnummer	1047
Livsmiljø	Eldre lauvsuksesjoner
Forvaltningskategori	Urørt
Presisering av forvaltning	Urørt
Areal i dekar	3.5
Kommentar - beskrivelse	
X-koordinat	296 987.0
Y-koordinat	6 570 971.0

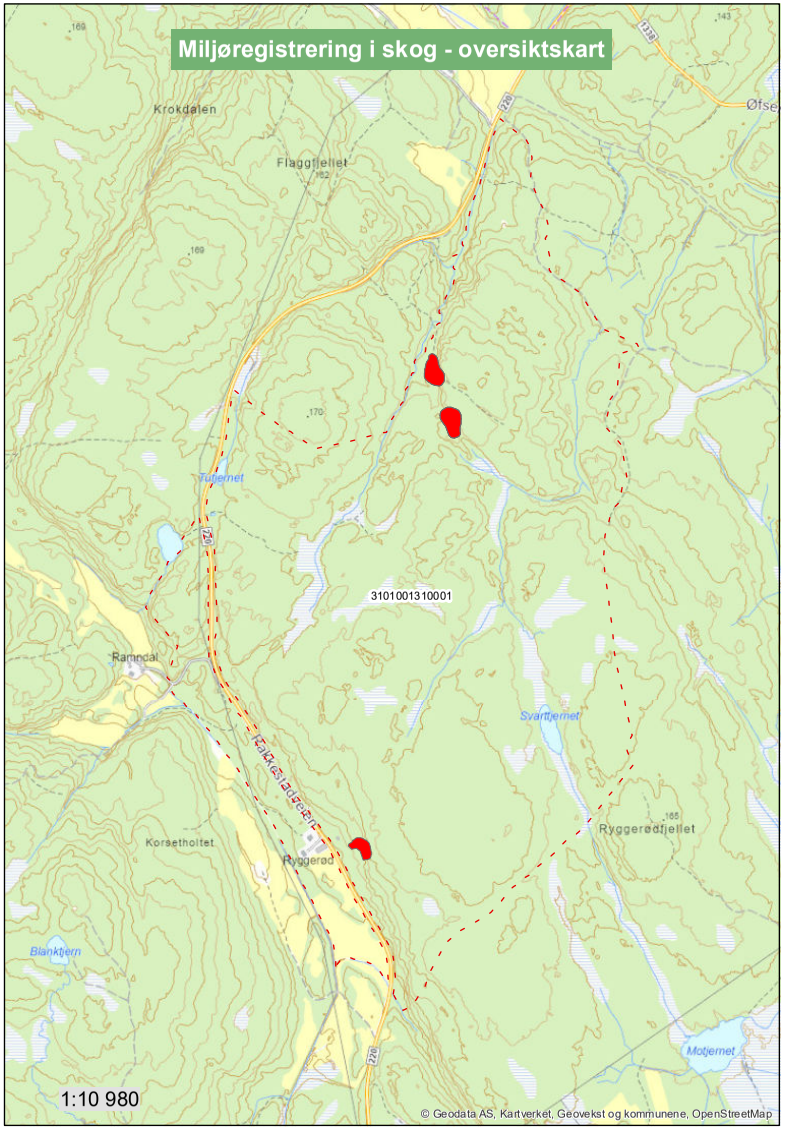

Miljøregistrering i skog - detaljkart
296950
6571050
6570900
1046
3101001310001
211
3101001310001
1047
3101001310001
1:600
Koordinat system WGS 1984 UTM Sone 33N
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene


Miljøregistrering i skog - oversiktskart
Krokdalen
Flaggfjellet
Tuftjernet
3101001310001
Ramndal
Svarttjernet
Korsetholtet
Ryggerød
Ryggerødfjellet
Blanktjern
Motjernet
1:10 980
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

9.6 Nøkkelbiotop nummer 1048

Miljøregistreringer i skog - Beskrivelse av nøkkelbiotop	
Teignummer	1
Figurnummer	1048
Livsmiljø	Bergvegger
Forvaltningskategori	Urørt
Presisering av forvaltning	Urørt
Areal i dekar	3.3
Kommentar - beskrivelse	
X-koordinat	296 939.0
Y-koordinat	6 571 107.0


Miljøregistrering i skog - detaljkart
296950
6571050
1048
3101001310001
212
3101001310001
1:630
Koordinat system WGS 1984 UTM Sone 33N
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene


Miljøregistrering i skog - oversiktskart
Krokdalen
Flaggfjellet
Tuftjernet
3101001310001
Ramndal
Svarttjernet
Korsetholtet
Ryggerød
Ryggerødfjellet
Blanktjern
Motjernet
1:10 980
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Vedlegg

3.Dokumentasjon av utført miljørevisjon med nøkkelbiotoper

6.Faguttrykk og informasjon

Askim, februar 2026

Revisjon av miljøverdier

Bekreftelse på utført revisjon av miljøverdier i skog

Vi viser til din bestilling av skogbruksplan med miljøregistrering.

Norsk PEFC Skogstandard forutsetter at en revisjon av nøkkelbiotopregistreringer skal gjennomføres og verdiene i nøkkelbiotopene skal dokumenteres og ivaretas. Dette ble gjennomført for din skogeiendom i 2024.

Du er en av skogeierne som har fått en eller flere reviderte nøkkelbiotoper på egen eiendom, og denne informasjonen er nå innarbeidet i skogbruksplanen med kart, beskrivelse og behandlingsforslag.

Revisjonen er gjennomført på grunnlag av tidligere registrerte miljøregistreringer i skog (MiS) samt nye artsregistreringer og naturtyper som var tilgjengelige på Direktoratet for naturforvaltning og artskart per 7. mars 2024. De reviderte miljøverdiene er rangert og gjennomgått med biologisk rådgiver og nøkkelbiotoper er fastsatt på nytt. Disse vil gjelde inntil ny revidering er utført.

Viktige presiseringer

- For nøkkelbiotoper som omfattes av en buffersone, gjelder forvaltningen både nøkkelbiotopen og buffersonen. Forvaltningsforslaget gitt i nøkkelbiotopen gjelder derved også buffersonen.
- Det kan åpnes for å kjøre gjennom nøkkelbiotoper etter konsultasjon med sertifikatholder.
- Der nøkkelbiotopen ligger inntil dyrket mark og er til hinder for drift eller produksjon, er kantrydding tillatt.
- Sertifiserte tømmerkjøpere vil ikke kjøpe tømmer fra skogeiere som hogger i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller som hogger på en måte som ikke samsvarer med forvaltningen av nøkkelbiotoper.

Vennlig hilsen
VIKEN SKOG SA
Malin Sørensen
Prosjektleder



Innholdsfortegnelse

Produktbeskrivelse - Registreringsmetode og nøyaktighet 4
Arealavgrensning og eiendomssituasjon 4
Takstmetode 4
Bestandsinndeling 4
Bestandsklassifisering 5
Behandlingsforslag 6
Stående volum og tilvekst 7
Produksjonsevne og tilvekst 7
Nøyaktighet på bestandsnivå 8
Eksempel på beregning av nøyaktighet 9
Revisjon/oppdatering av miljøregistreringer og nøkkelbiotoper 9
Miljøregistreringer i Skog - MiS 10
Forvaltning av nøkkelbiotoper og buffersoner 11
Urørt 11
Lukket hogst/gjennomhogst 11
Skjøtselshogst/fristillingshogst 11
Uttak av enkelttrær/bartrær/gran 11
Uttak av bartrær/gran 11
Gjensetting av trær/tregruppe 11
Fakta om livsmiljøene 12
1. Stående død ved 12
2. Liggende død ved 12
3. Rikbarkstrær 12
4. Trær med hengelav 13
5. Eldre lauvsuksesjoner 13
6. Gamle trær 13
7. Hule lauvtrær 14
8. Brannflater 14
9. Rik bakkevegetasjon 14
10. Bergvegger 14
11. Leirraviner 14
12. Bekkekløfter 15
20. Andre 15
Ord og uttrykk i skogbruksplanen 16

Alder **16**
Andre markslag/annet areal **16**
Areal **16**
Avvirkning ved hogstmodenhet (prognose) **16**
Balansekvantum (prognose) **16**
Bestand **16**
Bonitet **17**
Diameterfordeling **17**
Grunnflate/middelgrunnflate **17**
Hogstklasse **17**
Hogstmetoder **17**
Impediment **17**
Kronedekning/kroneareal **17**
Lengde til vei **17**
Middelhøyde **18**
Middeldiameter **18**
Overhøyde **18**
Skogareal **18**
Skogtype 3 ..... **18**
Skrapskog **18**
Taksttype **18**
Tilvekst **18**
Tynning **18**
Ungskogpleie **19**
Utenfor prognose (skogtype 3) **19**
Volum **19**
Volum middeltre med bark i dm^3 ..... **19**
X-koordinat, Y-koordinat og høyde over havet **19**
Kort om planting **20**
Kort om ungskogpleie **21**
Kort om tynning **22**
Kort om foryngelseshogster **24**
Prognose for årlig hogstkvantum fra GEOSKOG 25
Innledning 26
De fire grunnleggende forutsetningene 26
Bestandsvise forutsetninger 26

Ventetid **26**
Hogstmodenhet **27**
Antall tynninger **27**
Foryngelsesmetode (etableringstype) **28**
Treantall og treslagsfordeling i hogstklasse 2 ..... **28**
Hogstmetoder (hogsttype) ved sluttavvirkninger **29**
Valg av tynningsmetode i prognosen **29**
Tynningsmetode i dette prosjektet **30**
Forskjellige metoder for langsiktige prognoser i skoglig planlegging 30
Skogtilstandens innvirkning på valg av prognosemodell 30
Forskjellige metoder og prognosemodeller **30**
Avvirkning ved hogstmodenhet **31**
Balansekvantum **31**
Balanseinntekt **31**
Holdbart avvirkningsnivå **31**
Prognosemodell i dette prosjektet **31**
Skogdirektør H. K. Seip, foredrag om prognoser i Helsinki 1964 ..... **31**
Faguttrykk som forekommer i rapporter for hogstkvantumsprognoser fra GEOSKOG 32
Rånetto-hogst **32**
Kulturkostnader **32**
Skoginntekt **32**
Kapitalverdi **32**
Kapitalrente (kapitalisering) **32**
Verditilvekst **32**
Foryngelsesareal **32**
Biomasse og CO_2 ..... **32**
Fratrekk for miljøhensyn 33
Skogskubikk og tømmerkubikk – ikke samme størrelse 34
Tømmerkubikk og økonomisk prognose 34
Hogstkvantumsprognosens sikkerhet 35

Produktbeskrivelse - Registreringsmetode og nøyaktighet

Arealavgrensning og eiendomssituasjon

Ordinær skogtakst er utført for all produktiv skog på eiendommer med bestilling i kommunen. Eiendomssituasjon og eiendomskart samt andre grunnlagskart er oversendt fra kommunen eller Statsforvalteren og det er *disse kartdataene* som ligger til grunn for vårt arbeid med arealavgrensning og eiendomssituasjon.

Takstmetode

Takstmetoden som ble benyttet er *fototakst kombinert med lasermålinger*. Fototakst som metode betyr å tolke flybildene for å bestemme bestandsvise opplysninger. Fototaksator takserer dermed skog fra 3 000 meters høyde *uten å gå i skogen*. Det er gjort feltarbeid ved at prøveflater er lagt ut stratavis. Dette sammen med fototakst danner grunnlag for beregning av volum, tilvekst, treantall og høyde på bestandsnivå. De bestandsvise opplysningene fra forrige takst er benyttet som støtteinformasjon under fototaksten.

For bestandsinndeling og fototakst er det benyttet flybilder fra 29. april 2022. For beregning av volum og flere andre egenskaper er det benyttet laserdata med opptak i 16. april 2022.

Skogeier fikk mulighet til å ajourholde sin egen skogbruksplan for tiltak som var utført etter flybilde- og laseropptak for å få en mest mulig oppdatert skogbruksplan. Alle endringer skogeier har lagt inn og ajourført er benyttet videre i produksjon av skogbruksplanen. Skogbruksplanene er ved hjelp av satellittbilder også ajourført for hogster utført til og med mai 2025

Om du som skogeier ikke har ajourført skogbruksplanen, så er planting, ungskogpleie og tynning etter flyfotograferingen ikke hensyntatt i din skogbruksplan.

Bestandsinndeling

Som hovedregel skal ingen produktiv bestand være mindre enn 2 dekar for eiendommer mindre enn 1 000 dekar og for større eiendommer er minste bestand 5 dekar.

Mindre bestand kan forekomme der skogtilstanden er spesielt avvikende, for eksempel rene lauvbestand inne i barskog, tydelige sumppartier med lavere bonitet, tydelig hogstflate i eldre skog, markert barskogareal i lauvskog eller stor variasjon i bonitet og alder.

Bestandsklassifisering

Skogarealene klassifiseres i to hovedgrupper, enten som uproduktive eller produktive bestand. For de produktive bestandene takseres det etter to metoder avhengig av hogstklasse og andel lauv.

For hogstklasse 1, 2 og bestand i hogstklasse 3, 4 og 5 *dominert av lauv* utføres det en fototakst.

For bartre dominerte bestand i hogstklasse 3, 4 og 5 utføres det en fototakst kombinert med lasertakst. Ved hjelp av flybilder bestemmes hogstklasse, boniteringstreslag, bonitet, treslagsfordeling og uproduktive areal som prosent av produktivt areal (impedimentprosent).

Bestand som er fototaksert til hogstklasse 3-5 har registreringer fra instrument for alder, middelhøyde, treslagsfordeling og volum pr daa. Variasjon i alder samt lauvandel over 30 % er grunnlag for fototakst.

I hogstklasse 1-2 er det klassifisert på boniteringstreslag, hogstklasse, bonitet, alder og uproduktive areal som prosent av produktivt areal (impedimentprosent)

Volum av overstandere i hogstklasse 1 og 2 er beregnet ut fra laserscanningen.

Klassifisering av hogstklasse og bonitet tolkes i flybildene med støtte i forrige takst og lasermålte trehøyder. Overgangen mellom hogstklassene styres av tabellene som er vist nedenfor:

Nedre aldersgrense for hogstklasse III-V, bartrær totalalder (husholdningsalder)

Bonitet H_{40}	Hogstklasse		
	III	IV	V
23 m	20	40	60
20 m	20	45	70
17 m	25	55	80
14 m	30	60	90
11 m	35	70	100
8 m	45	75	110
6 m	55	85	120

*Nedre aldersgrense for hogstklasse III-V, **lauv (bjørk)** totalalder (husholdningsalder)*

Bonitet H_{40}	Hogstklasse		
	III	IV	V
23 m	15	25	40
20 m	15	30	50
17 m	20	40	60
14 m til 8 m	25	45	70

Arealer som ikke er klassifisert som produktivt skogareal, og som ligger innenfor eiendommen er klassifisert og arealberegnet. Klassifiseringen følger tabellen under:

Kodetabell med forklaringer for klassifisering av uproduktive arealer:

Kode – Betydning	Kode – Betydning	Kode – Betydning
30 Myr	44 Vann	66 Ikke vurdert areal (inneklemt små arealer med produktiv skog)
41 Skrapskogmark (lav-produktiv, tresatt mark)	45 Andre markslag (tun, voll, innmark, *ikke* skogareal)	70 Grustak/steinbrudd
42 Impediment (uproduktiv mark, enkelttrær kan forekomme)	47 Landskapsvernområde, naturvernområder.	71 Vei (utenom kode 43)
43 Teknisk impediment (vei, velteplass, kraftgate, o.l.)	48 Naturreservat	80 eller 81 Beiteområder eller dyrka mark

I avtalen for oppdraget er det avtalt en takstavgrensning, og for areal som ligger utenfor takstavgrensningen kan arealer være klassifisert som «*ikke vurderte arealer*». I spesielle tilfeller kan dette også forekomme innenfor avgrensningen.

Behandlingsforslag

De bestand som vha nye flybilder klassifiseres til hogstklasse 1 får behandlingsforslag *planting* eller *naturlig foryngelse*.

De bestand som klassifiseres til hogstklasse 2, får behandlingsforslag vha lasertakst der Viken benytter tetthetsindeks og dominerende høyde for å sette opp *ungskogpleie*behov. Viken benytter bonitet og dominerende høyde for ytterligere prioriteringer.

For bestand i hogstklasse 3 og yngre 4 beregnes det behov for tynning pr beregningsflate. Behov for tynning aggregeres opp til behandlingsforslag på bestandsnivå.

For bestand i eldre hogstklasse 4 og 5 gjelder følgende:

- Ensjiktede granbestand på høy bonitet foreslås til flatehogst og planting av gran.
- For egnede bestand foreslås lukkede hogstformer som småflatehogst eller plukkhogst/gruppehogst og naturlig foryngelse.
- Bestand med lav tetthet (B-bestand) gis prioritet *bør* avvirkes og bestand med tilfredsstillende tetthet (A-bestand) gis prioritet *kan* avvirkes.
- Granbestand på bonitet 11 og 14 med stor andel furu foreslås til frøtrestillingshogst og naturlig foryngelse eller planting.
- Furubestand i hogstklasse V foreslås til frøtrestillingshogst og naturlig foryngelse eller planting av furu der bestand med lav tetthet (B-bestand) prioriteres (bør) til avvirkning mens bestand med tilfredsstillende tetthet (A-bestand) prioriteres ned (kan) avvirkes.
- For bestand hvor det er bestilt markbefaring, vurderes behandlingsforslag markberedning.
- Lauvdominerte bestand i hogstklasse V foreslås til frøtrestillingshogst og naturlig foryngelse eller flatehogst og planting av gran

- For alle furu- og granbestand settes det en terskelverdi for tilvekstprosent og alle bestand med lavere verdi enn terskelverdien foreslås til *bør* avvirkes.

  For alle hogstklasser:

  Bestand berørt >= 25 % av nøkkelbiotop får merknad «Biologisk viktig område – se vedlegg».

Bestand berørt >= 25 % av kantsone mot vann får merknad «Deler av bestandet er kantsone mot myr/vann».

Stående volum og tilvekst

Stående volum i hogstklasse 3-5 er beregnet ved volumfunksjoner basert på lasermålinger og prøveflatetakst i felt. I noen bestand i hogstklasse 3-5 er skogtilstanden slik at volummålingene har blitt gjennomført som fototakst, dette gjelder primært svært ujevne bestand eller bestand med høy andel lauv (30 % eller større). Volum av frøtrær og overstandere i hogstklasse 1 og 2 *kan* være satt gjennom fototakst.

Nøyaktighet for fototaksert volum er lavere enn for lasermålt volum.

Tilveksten, kubikkmassens økning fra år til år, er beregnet ved hjelp av offentlig godkjente tilvekstfunksjoner.

Alle tall for volum og tilvekst er *uten bark*, men inklusiv volumet av topp, avfall og eventuell råte. Netto nyttbart virke er i størrelsesorden **15-20 % lavere** enn det som framkommer i skogbruksplanen. Netto nyttbart virke må også reduseres for eventuelt volum i nøkkelbiotoper.

Produksjonsevne og tilvekst

Produksjonsevne er *den årlige middeltilveksten* ved hogstmodenhetsalder forutsatt maksimal volumproduksjon. Tilveksten er høy i hogstklasse 3 og 4 og typisk høyt over *den årlige middeltilveksten*. I enkelte tilfeller kan derved beregnet tilvekst være høyere enn produksjonsevnen.

Nøyaktighet på bestandsnivå

Skogtaksering består primært i å registrere, måle og beregne areal- og volumressurser. Alle målinger og beregninger er beheftet med større eller mindre feil avhengig av måleinstrumenter, metoder, tidsforbruk, enheter m.m. Målingene vil vekselvis vise for store eller for små verdier, og målingene vil fordele seg rundt den riktige verdien. Målefeil kan reduseres ved bedre og mer kostbare måleinstrumenter og målemetoder, eller å foreta flere målinger. Registreringer og målinger har i dette prosjektet blitt utført igjennom fototakst og lasermålinger.

Tilfeldige feil uttrykt som standardavviket til differansen mellom estimert og sann verdi målt over flere observasjoner:

Variabel	Enhet	Lasertakst	Fototakst
Stående volum hkl 3-5	m^3 pr daa	± 8-15 %	± 20-30 %
Treantall (N) hkl 3-5	N pr daa	± 15-25 %	± 15-45 %
Overhøyde (H_O) hkl 3-5	meter	± 5-10 %	± 15-25 %
Middelhøyde (H_L) hkl 2-5	meter	0,5 – 1,2 m	1,5—2,8 m
Grunnflate (G) hkl 3-5	m^2 pr daa	± 10-15 %	± 15-25 %
Treslagsfordeling volum	10 % klasser	± 10-30 %	± 10-30 %
Kronedekning	Dekar (daa)	± 15-20 %	x
Bonitet (H_{40})	3 meters klasser	± 10-20 %	± 10-20 %
Alder for boniteringstreslag over 40 år	10 års klasser	± 10-30 %	± 10-30 %
Alder for boniteringstreslag under 40 år	år	5-10 år	5-10 år

I tabellen er det oppgitt standardavvik for de enkelte parametere som er basert på de kontrollresultatene som fremkom igjennom Våler og Krødsherad prosjektene (1999 og 2003). Det er ikke sikkert vi har oppnådd like høy nøyaktighet her når skogsituasjonen kan være forskjellige ifra kontroll områdene Våler og Krødsherad.

Volum av overstandere og frøtrær i hogstklasse 1 og 2 er en forenklet estimering som gir en antydning på volumnivået. Det er påregnelig med betydelige avvik ved hogst av overstandere.

Eksempel på beregning av nøyaktighet

Vi har målt 100 m^3 i bestand med intensivt takstopplegg. Med en middelfeil på 10 % er det 2/3 (67 %) sannsynlighet for at sann verdi ligger mellom 90 m^3 og 110 m^3. Det er 95 % sannsynlighet for at sann verdi ligger mellom 80 m^3 og 120 m^3. Men det er dessverre slik at det er 5 % sannsynlighet for at sann verdi er mindre enn 80 m^3 eller er større enn 120 m^3.

Revisjon/oppdatering av miljøregistreringer og nøkkelbiotoper

Som en del av prosjektet har alle eiendommer som bestilte skogbruksplan fått revidert sine tidligere miljøregistreringer. Det vises til eget skriv i skogbruksplanen for mer informasjon. Rapporten for hver enkelt nøkkelbiotop finnes også der.

Miljøregistreringer i Skog - MiS



Foto: Per Hallgren

Landbruksdepartementet startet opp et forskningsprosjekt i 1997 for å forbedre det faglige grunnlaget for forvaltningen av biologisk mangfold i skog. Arbeidet utledet en registreringsmetode for biologisk mangfold i skog, «MiS-metoden».

MiS-metoden innebærer en registrering av 12 ulike livsmiljøer for dyre- og plantearter i skog. Livsmiljøene er registrert ut fra relativt enkle målbare kriterier som f. eks. antall læger pr. dekar, antall løvtrær > 20 cm osv. Hensikten med MiS-metoden er å registrere de viktigste livsmiljøene for biologisk mangfold i skog.

Med utgangspunkt i MiS-registreringene er det definert nøkkelbiotoper på din eiendom. I rapporten som beskriver nøkkelbiotopene er det angitt hvilke livsmiljøer som er registrert.

Nedenfor følger en kort beskrivelse av hva som kan være aktuelle hogstformer i ulike nøkkelbiotoper samt en beskrivelse av de ulike livsmiljøene og litt om hvorfor de er viktige i forhold til bevaring av biologisk mangfold.

Forvaltning av nøkkelbiotoper og buffersoner

For nøkkelbiotoper som omfattes av en buffersone, gjelder forvaltningen både nøkkelbiotopen og buffersonen. Forvaltningsforslaget gitt i nøkkelbiotopen gjelder derved også buffersonen. Vær klar over at en eiendom kan få buffersone fra naboeiendommen!

Urørt

- Ingen inngrep eller hogst er det beste for nøkkelbiotopen.

Lukket hogst/gjennomhogst

- Hensikten er å opprettholde kontinuitet i tresjikt. Begrepet dekker hogstformene bledning, tynning, plukkhogst og former for fjellskoghogst i gran. Tiltaket gjøres primært for å sikre kontinuitet i rot- og kronesjiktet for arter som vokser eller lever i humusjiktet, eller som krever et stabilt bestandsklima. Normalt bør det stå igjen minst 30-40 trær pr. dekar etter hogst, noe avhengig av utgangsbestandet. Hogstformen er velegnet i flersjikta /fleraldra skog, der flere hogstklasser er representert. Det er viktig å beholde den naturlige sjiktningen i bestandet, og variasjon i tretettheten. Skjørtegraner og busksjikt må spares for å fortsatt gi muligheter for skjul for viltet.

Skjøtselshogst/fristillingshogst

- Dette innebærer at trær og busker som akutt eller på sikt vil ødelegge for, eller konkurrere ut viktige kvaliteter, fjernes. F. eks. hogst av gran for å fristille styvingstrær, store lauvtrær, store furutrær samt skjøtsel av hagemarkskog.

Uttak av enkelttrær/bartrær/gran

- Dette forslag spesifiseres i hvert enkelt tilfelle, se nøkkelbiotoprapport

Uttak av bartrær/gran

- Det betyr det det står.

Gjensetting av trær/tregruppe

- Hensikten er å opprettholde rekruttering av for eksempel grove/gamle trær og død ved. Med tregruppe menes holt på inn til ca to dekar.

Før hogst inntil nøkkelbiotop skal skogbruksleder alltid kontaktes for avgrensing, merking og råd angående hogstføring. Dette er nødvendig for at viktige miljøverdier ikke skal skades.

Fakta om livsmiljøene

1. Stående død ved

Et stort antall skogsarter er knyttet til død ved. Dette er arter som bryter ned trevirke, som lever av arter som bryter ned trevirke, eller som har død ved som levested. Artene finnes særlig innen gruppene insekter, sopp, skorpelav og fugl. Naturlig avgang hos trær skyldes skader forårsaket av tørke, vind, brann, næringsmangel, insekter og sopp m.m. Trær som dør som følge av høy alder, har vanligvis grove dimensjoner, mens trær som dør som følge av konkurranse med andre individer (selvtynning), vanligvis vil ha mindre dimensjoner. I Norge er det tilsammen ca 150 rødlistede arter som er knyttet til stående død ved. De aller fleste er insekter, og biller utgjør den største gruppen. Stående død ved er et svært viktig levested for rødlistede skogsarter i hele Norge. Særlig viktig er arter knyttet til lauvtrær i region Sørøst-Norge.

2. Liggende død ved

Når trær blåser overende eller brekker, skapes et livsmiljø som er svært viktig for sjeldne arter i norsk skog. Nedbrytningen av ved som ligger i kontakt med bakken, vil forløpe annerledes enn for stående død ved. I alt finnes det ca 360 rødlistearter knyttet til liggende død ved. Dette utgjør ca 22 % av alle skoglevende rødlistearter. De tallmessig viktigste organismegruppene er sopp (217 rødlistearter) og insekter (132 rødlistearter). Mange moser har også levested på liggende død ved, og 20-25 arter (hvorav 9 rødlistearter) finnes utelukkende på råteved.

3. Rikbarkstrær

Mange arter moser og lav vokser på næringsrik bark med relativt høy pH (> 5.0). Slike «rikbarkstrær» er som oftest lauvtrær, men innen de enkelte treslag varierer pH med marktype, trærnes alder og graden av forurensning. I samfunnet av arter på rikbarkstrær finner vi ca 50 rødlistede arter. For denne gruppen kan vi skille ut flere grupper av arter med ulike krav til miljø: *Lungeneversamfunnet* (Lobarion) karakteriseres av en rekke bladlav som de store artene i slekten *Neverlav* (f.eks. lungenever, skrubbenever og sølvnever), og omfatter mange av de rødlistede lavartene. Lungeneversamfunnet finnes ofte utviklet på gamle trær med ru og oppsprukken bark og har en noe ulik artssammensetning i fuktige og tørre miljøer. Flere sjeldne mosearter kan finnes i lungeneversamfunnet. Forekomst av neverlav benyttes som en indikator på at trærne har tilstrekkelig rik bark, og trær med neverlav registreres ved gjennomgang av bestandet i felt. Spisslønn kan være bevokst med rødlistede mosearter som er sjeldne i lungeneversamfunnet, og derfor registreres forekomster av dette treslaget separat. En rekke moser og lav lever på rik bark hos edellauvtrær.

4. Trær med hengelav

Trær som har mye tråd- og stryformet lav hengende fra grener og stamme («hengelav»), danner et særegent livsmiljø i skog. Store mengder slik hengelav forekommer vanligst i skog med eldre trær. Hengelav kan imidlertid også finnes på fuktige bergvegger, ofte i bekkekløfter. Blant hengelavene er det 3 rødlistede arter, og den mest kjente av dem er sannsynligvis *huldrestry*. Hengelav utgjør levesteder for en rekke insekter og edderkoppdyr, men elementet er dårlig undersøkt og viktige grupper er ikke vurdert for rødlista. I tillegg er det kjent at meiser og andre fuglearter fanger insekter og edderkoppdyr i hengelav. Det er altså ikke bare hengelaven i seg selv som er målet når man ønsker å bevare gode forekomster av hengelav. Bartrær med hengelav knyttet til miljøer med høy luftfuktighet vurderes ut fra dagens kunnskap som mest bevaringsverdige. Det er her vi finner de fleste forekomstene av de sjeldne og rødlistede artene huldrestry, mjuktjafs og trådragg. Disse finnes oftest på grantrær i luftfuktige miljøer som nordvendte lier, bekkekløfter, raviner og langs bekker og elver. Trær med mye hengelav i tørrere miljøer vil imidlertid kunne være viktige levesteder for insekter og edderkoppdyr.

5. Eldre lauvsuksesjoner

Ved naturlig foryngelse på åpne arealer i barskog dannes ofte først et lauvrikt pionérbestand som deretter gradvis utkonkurreres av bartær (suksesjon). Med lauvtrær menes i denne sammenhengen nordlige lauvtrær som osp, gråor, bjørk, selje, og rogn. I overgangsfasen mellom lauvskog og barskog (eldre lauvsuksesjoner) vil bestandet ha mange grove lauvtrær, som etter hvert dør. Hvis bestandet har mye død ved vil det også bli registrert under elementene «liggende død ved» og «stående død ved». Eldre lauvsuksesjoner er et viktig miljø for en rekke insektarter i trekronene, og for bakkelevende sopp og insekter. Ca 30 rødlistearter er knyttet til eldre lauv-suksesjoner. Eldre osp er viktig for en del moser (se «rikbarkstrær»). Eldre lauvsuksesjoner er også viktige levesteder for en rekke fugler. Hvitryggspetten lever av billelarver i døde og døende trær, og i barskogssonen er arten knyttet til eldre lauvsuksesjoner.

6. Gamle trær

Trærnes egenskaper endrer seg med alderen. Gamle trær utvikler en oppsprukket og porøs barkstruktur som holder godt på fuktighet, og som er mer stabil på grunn av stagnerende vekst. Gamle trær vil ha et større mangfold av småskala-strukturer enn yngre trær, og disse strukturene vil utgjøre levesteder for mange ulike arter. Trekronene vil med alderen vanligvis få et økende innslag av lav og mose som igjen vil ha betydning for faunaen av virvelløse dyr. Den kjemiske sammensetningen av knopper, blader, bark og ved kan også endre seg med alderen, og dermed miljøet for arter som lever på treet. Til sammen ca 60 rødlistearter er vurdert å være direkte knyttet til gamle trær, men dette tallet er forventet å øke etter hvert som trekroner blir bedre undersøkt og nye grupper blir vurdert for rødlisten. Nye undersøkelser viser at gamle bartrær kan ha en spesiell insektfauna. I tillegg er det kjent at gamle bartrær kan være voksested for spesielle skorpelav, f.eks. innen gruppen knappenålslav. Gamle edellauvtrær er et viktig miljø for mange lav, moser, insekter og edderkoppdyr. I tillegg synes en del bakkelevende sopp å være avhengig av gamle edellauvtrær (mykorrhizasopp). Mange skorpelav er knyttet til barken på gamle edellauvtrær. Gamle styva trær (trær hvor lauv er høstet og brukt som fór) kan ha en viktig funksjon for arter knyttet til gamle edellauvtrær, da de i mange tilfeller representerer de eneste virkelig gamle trærne som finnes. En del insekter, sopp, lav og moser er knyttet til gamle og grove eksemplarer av nordlige lauvtrær. Spesielt viktige er treslagene osp, selje og gråor.

7. Hule lauvtrær

Hule lauvtrær defineres som trær som er mer eller mindre innhule som følge av råte. Mange insekter er knyttet til elementet «hule lauvtrær». Noen arter er knyttet til råtnende vedmateriale som samler seg opp i hulrommene. Enkelte flaggermusarter er også knyttet til hule lauvtrær. I alt er 54 rødlistede arter knyttet til dette livsmiljøet.

8. Brannflater

Skogbrann er en naturlig del av barskogslandskapets dynamikk. Brannene kan ha ulik intensitet fra overfladiske bakkebranner der bare deler av bakkevegetasjonen brenner, til intense kronebranner der både bakkevegetasjon (inkludert humuslag) og trærne brenner. Det finnes et sett med arter som er tilpasset skog som nylig er brent. Disse omfatter sopp og karplanter på bakken som først danner fruktlegemer eller spirer når skogen har brent, og insektarter som er tilpasset brent ved og sotet bark. På rødlisten er det oppført 19 arter som regnes som mer eller mindre avhengig av skogbrann. En av artene er bråtestorkenebb, som er kjent for å ha frø som spirer etter en brann. Branntilpassete arter har vanligvis god spredningsevne og/eller «hvilestadier» i form av frø eller sporer, men artene er likevel avhengige av at nye brannmiljøer blir tilgjengelige.

9. Rik bakkevegetasjon

Rike vegetasjonstyper er et resultat av en prosess der stedsbetingete faktorer (som berggrunn og lokalklima) i samspill med flora og fauna har gitt en gunstig jordsmonnutvikling. Rik bakkevegetasjon kan altså bare oppstå der naturforholdene gir grunnlag for det. De fleste arter som lever på bakken, er knyttet til næringsrike vegetasjonstyper. Dette gjelder for planter, sopp og for virvelløse dyr (med unntak av edderkoppdyr). Selv om arter er knyttet til bakken, vil de i mange tilfeller være avhengig av et tresjikt. Noen arter er avhengig av skygge fra trærne. Andre arter, som mykorrhizasopp, er avhengig av trærnes røtter, mens mange virvelløse dyr er avhengig av trærnes strøfall. «Rik bakkevegetasjon» er med sine ca 450 rødlistearter uten tvil blant de viktigste livsmiljøene for rødlistede arter i norske skoger. Særlig viktig er kalkskogene (se bildet øverst) og edellauvskogene, som inneholder mange rødlistearter til tross for lite areal.

10. Bergvegger

Bergvegger utgjør det mest artsrike levestedet for moser, og også svært mange lavarter er knyttet til dette miljøet. De langt fleste rødlistede artene er fuktighetskrevende, og spesielt viktige miljøer for bergveggsarter finner vi i bekkekløfter og i fuktige nordhellinger (Vestlandet). Den norske rødlisten inneholder i alt 64 arter som er knyttet til bergvegger.

11. Leirraviner

En ravine er en langstrakt forsenkning i løsmasser som har oppstått som følge av at vann har gravd ut dreneringsveier i relativt finkornet løsmateriale over tid. Leirraviner er raviner i meget finkornete løsmasser opprinnelig avsatt i havet (under marin grense). Leiren er vanligvis næringsrik og har god evne til å holde på fuktighet. Et karakteristisk trekk ved disse livsmiljøene er høy pH i jorden og dermed også høy pH i barken på trærne, selv på bartrær. En betydelig del av naturtypen kystgranskog («boreal regnskog») med utbredelse i Trøndelag og sydlige deler av Nordland finnes på leirraviner. Slike skoger er særlig rike på sjeldne lavarter, og enkelte arter knyttet til elementene «rikbarkstrær» og «trær med hengelav» har sine rikeste eller eneste norske forekomster i leirraviner.

12. Bekkekløfter

Markerte kløfter i berggrunnen utgjør et særegent livsmiljø. Bekken i bunnen av kløften vil avgi fuktighet til luften omkring, og på grunn av topografien vil luftfuktigheten være permanent høy i bekkekløften. I tillegg vil næringsstoffer samle seg opp mot bunnen av kløften, slik at vegetasjonstypene ofte er rikere her enn i omgivelsene. Bekkekløfter er viktige livsmiljøer for mange arter som krever fuktig miljø, som for eksempel moser på død ved og hengelav på bartrær. Bekkekløftene utviser stor variasjon. Særlig stor variasjon finnes i øst-/vestgående bekkekløfter. Her finner vi gjerne både sydvendte og nordvendte bergvegger i samme kløft. Et spesielt miljø som finnes i slike kløfter, er kombinasjon av høy varmeinnstråling på sydvendt side sammen med høy luftfuktighet generelt i kløften.

20. Andre

Forvaltningsområde: Når flere figurer ligger inntil hverandre eller delvis overlapper med hverandre.

Ord og uttrykk i skogbruksplanen



Alder

Bestandets totalalder, som er utført ved målinger i flybilde sammen med trehøyder målt med laser samt støttet med fremskreven alder i fra forrige takst.

Andre markslag/annet areal

Hovedsakelig innmark, beite og tidligere dyrka mark.

Areal

Et skogbestand måles i antall dekar (daa) der et daa er tusen kvadratmeter. Det skilles på produktivt og uproduktivt areal, men begge måles i daa.

Avvirkning ved hogstmodenhet (prognose)

Det tynnes etter den oppsatte plan og optimalt mtp biologisk vekst og alle bestand sluttavvirkes ved hogstmodenhetsalder. Det årlige hogstkvantumet kan svinge betydelig avhengig av hvilke arealer som er hogstmodne.

Balansekvantum (prognose)

Med balansekvantum forstås det høyeste jevne kvantum som med bestemte forutsetninger er mulig å avvirke hvert år inntil det kan økes permanent. Det årlige samlede kvantum er nesten helt jevnt, men fordelingen mellom sluttavvirkning og tynning varierer til dels sterkt.

Et alternativ til denne prognosen er å beregne balansekvantum kun på sluttavvirkning der tynning kommer i tillegg til sluttavvirkning i sine respektive perioder. Slik får man en balanselinje på sluttavvirkning mens periodenes sumtall variere med variasjonen i tynning.

Bestand

Et skogområde på minst 2 dekar med en viss jevnhet i opprinnelse, alder, tetthet, bonitet og treslag.

Bonitet

Et uttrykk for hvor mye trevirke skoggrunnen kan produsere, når den er bevokst med et treslag som passer for vekstforholdene. Boniteten angis med den høyde overhøydetrærne vil passere ved 40 års alder i brysthøyde, H40-metoden. Variasjonsområdet er inndelt i klasser på 3 meter, og bonitetsklassene heter 6, 8, 11, 14, 17, 20 og 23. I et bestand kan boniteten angis eksakt, og bokstavene G, F, eller B foran tallet viser hvilket treslag boniteten refererer seg til. (Gran, furu eller bjørk.)

Diameterfordeling

Fordelingen beregnes på bestandsnivå i utvalgte prosjekter men ikke alle. Således kan denne kolonnen være tom i din skogbruksplan.

Trærnes diameter inndeles i klasser fra 5 til 55 centimeter, og den enkelte klasse angis ved midtdiameteren i klassen. Noen eksempler er gitt i tabellen under her.

Klasse	Intervall i cm
17	16,0 - 17,9
19	18,0 - 19,9
21	20,0 - 21,9
23	22,0 - 23,9

Grunnflate/middelgrunnflate

Et uttrykk for bestandets tetthet. Summen av alle enkelttrærs grunnflate (snittflate i brysthøyde) uttrykt i kvadratmeter pr hektar. Grunnflate og middelgrunnflate har samme betydning i våre skogbruksplaner.

Hogstklasse

Beskriver bestandets utviklingstrinn på bakgrunn av alder og bonitet. Definisjonene er beskrevet i avsnittet om registreringsmetode og nøyaktighet.

Hogstmetoder

Se avsnitt «Kort om foryngelseshogster».

Impediment

Uproduktive arealer, for eksempel fjell i dagen, grustak, veier, velteplasser, kraftgater osv.

Kronedekning/kroneareal

For bestand i hogstklasse 1 og 2 er det utført en beregning av kronedekning pr bestand. Det er kun utført der det er trær som er høyere enn fem meter. Det enkelte tres kroneomkrets er beregnet og så arealet innenfor omkretsen. Alle beregningene er basert på prosjektets laserdata.

Lengde til vei

For det enkelte bestand er det beregnet *lengde til vei* for å gi informasjon om antatt driftsveilengde for de respektive bestand. Det er ikke et eksakt tall, men gir en god oversikt særlig når man sammenligner flere bestand. Det er først beregnet bestandstyngdepunkt, deretter

horisontal linje til nærmeste bilveg som er ganget opp med en slingrefaktor på 1,4. Slingrefaktoren er basert på praktiske erfaringer fra skogsentreprenørene som kjører for Viken Skog.

Middelhøyde

«Middelhøyde» er en forkortelse for grunnflateveid middelhøyde som vil si at det er beregnet en middelhøyde der trærnes grunnflate benyttes som vekter ved beregningen.

Grunnflateveid middelhøyde vil alltid være større enn den høyden vi finner hvis vi ikke bruker vekter. Veiningen fører til at trær med stor grunnflate og derigjennom stor høyde teller mer på middelhøyden enn trær med liten grunnflate – vektene trekker opp den grunnflateveide høyden sammenlignet mot aritmetisk middelhøyde.

Middeldiameter

«Middeldiameter» er en forkortelse for *grunnflatemiddeldiameter*, dette er dermed diameteren på det treet som er gjennomsnittet for bestandet (gjennomsnittlig grunnflate). *Grunnflatemiddeldiameter* er alltid litt større en aritmetisk middeldiameter.

Overhøyde

Gjennomsnittshøyden av de 100 grøvste trærne pr hektar (10 dekar) i et bestand. Overhøyden vil som oftest ligge 1 – 2,5 meter over middelhøyden i et bestand. Jamne og ensaldrede bestand har mindre forskjell mellom overhøyde og middelhøyde sammenlignet mot ujamne og fleraldrede bestand der forskjellen kan være betydelig.

Skogareal

Dette er definert som produktiv skog og i tillegg uproduktive arealer som er klassifisert som myr og skrapskog. Sum totalt skogareal er derved summen av all produktiv skog, myr og skrapskog.

Skogtype 3

Se forklaring under Utenfor prognose

Skrapskog

Skogareal som produserer svært lite volum pr år men arealet er trebevokst. Reelt sett et impediment, men brukt til skille mellom trebevokst og ikke trebevokst impediment.

Taksttype

Et skogbestand er taksert enten utelukkende ved bruk av flybilder og har da taksttype lik *fototakst* eller ved bruk av flybilder og laser og har da taksttype lik *lasertakst*.

Tilvekst

Økning av trærnes volum fra det ene året til det andre. Tilveksten uttrykkes ofte i prosent av det stående volum (tilvekstprosent).

Tynning

Se avsnitt «Kort om tynning»

Ungskogpleie

Regulering av treantall i ungskog, normalt hogstklasse 2. Kan også forekomme i hogstklasse 3 med ikke nyttbart virke. Formålet er å få fram ønsket treslag, redusere omløpstiden og øke stabiliteten i bestandet.

Utenfor prognose (skogtype 3)

Et bestand har alltid en kode for skogtype, der bestandets skogtype styrer det **inn til** eller **utenfor** prognose beregning. En prognose er en beregning av årlig hogstkvantum. De bestand som har skogtype 3 holdes utenfor prognoseberegningen av årlig hogstkvantum.

Volum

Mengde trevirke målt i kubikkmeter (m^3), og er uten bark om ikke annet er spesifisert.

Volum middeltre med bark i dm^3

Dette beregnes på bestandsnivå i utvalgte prosjekter men ikke alle. Således kan denne kolonnen være tom i din skogbruksplan.

Et mer vanlig uttrykk er *antall trær pr kubikkmeter* som betyr akkurat det samme som *volum middeltre*. Som et eksempel vil et tre med volum på 333 dm^3 bety at det går tre trær pr kubikkmeter. (1000 dm^3 / 333 dm^3 = 3,0).

X-koordinat, Y-koordinat og høyde over havet

De enkelte bestand har oppgitt koordinater for sitt tyngdepunkt eller midtpunkt i det koordinatsystemet oppgitt på kartet i skogbruksplan. Det er også beregnet høyde over havet i nærmeste hele meter basert på terrengmodellen fra laserdataene. UTM – sone kan variere, men ofte vises i N32. Se tegnforklaring på aktuelt kart.

Kort om planting

Etter hogst plikter skogeier å forynge feltet innen rimelig tid. Planting øker produksjonen og forkorter omløpstiden.

Planting skal skje der naturlig foryngelse ikke gir forventa resultat til rett tid. Normalt vil all gran måtte plantes, og furu der det er få frøtrær, svakere bonitet og treslagsskifte. De aller beste bonitetene, som ofte er utsatt for råte, kan godt plantes med bjørk/lauv.

Våren, fra midten av april til det blir tørt i juni er den beste tiden for alle treslag. Gran kan også plantes på høsten.

Planteavstand avhenger av treslag og bonitet. Generelt bør planter som skal overleve foryngelses-fasen tilsvare tallverdien for H40-bonitet, multiplisert ned 11 for gran, 14 for furu og 13 for henge-bjørk. Tabellen under viser anbefalt treantall. Det bør regnes et påslag på 10 % for «normal» avgang.

Bonitet	Treantall gran	Treantall furu	Treantall hengebjørk
23	250	320	300
20	220	280	260
17	190	240	220
14	150	200	180
11	120	150	140
8	90	110	100
6	70	80	80

Det trenger ikke være lik avstand mellom plantene, men derimot viktig å plante på rett sted. Typisk gode planteplasser er nær stubber, i kanten av kjørespor. Ikke plant i veier du seinere skal kjøre i. Unngå nær berg i dage og myrlendt mark.

Ettersyn av plantefelt for planteantall bør gjøres tidlig på våren. Da er det lite annen vegetasjon, og lett å se gran-/furuforyngelsen. Behovet for suppleringsplanting kan da lett bestemmes.

Finansiering kan skje ved bruk av skogfond.

Kort om ungskogpleie

Hovedhensikten er å ta vare på og utvikle de mulighetene som ligger i det aktuelle bestandet, slik at fremtidige inntekter kan bli så store som mulig så tidlig som mulig. Ungskogpleie bør utføres før fremtidsstammene hemmes og skades, det vil normalt si når disse er mellom 1 og 4 meter. Er det et stort behov ved 1 meters høyde, må man påregne to til tre inngrep før fremtidsstammene er fri fra uønsket konkurranse. Det er bedre og billigere å gå inn tidlig, og gjøre to inngrep, enn å gjøre ett sent inngrep.

Anbefalt treantall **etter** regulering (middeltall) i hogstklasse 2:

H40	GRAN	FURU	BJØRK
23	250	320	300
20	220	280	260
17	190	240	220
14	150	200	180
11	120	170	140
8	90	110	100

Prioritering av bestand kan være ønskelig.

- Høy bonitet foran lav bonitet.
- Bestand nær vei tas før de lenger unna.

Finansiering kan skje ved bruk av skogfond.

Kort om tynning

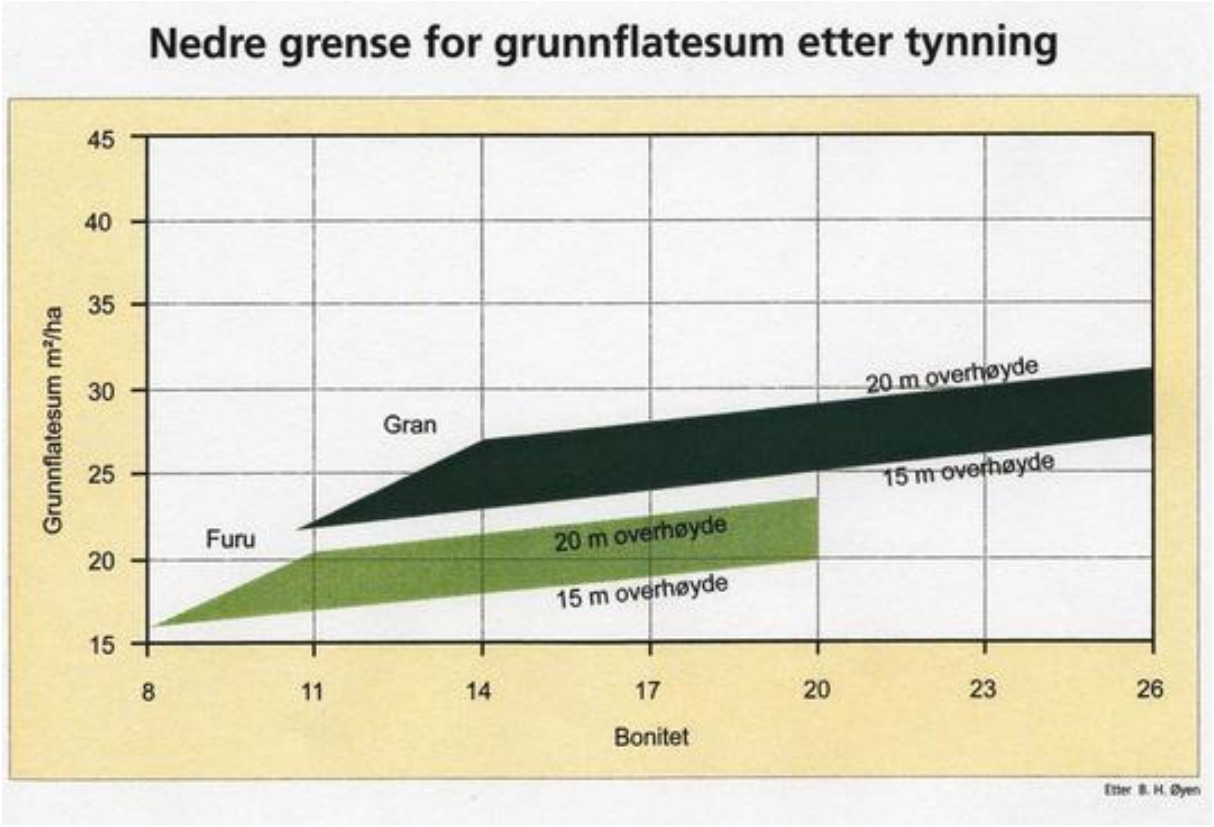
Tynning er første anledning til inntekter fra et skogbestand. Og et ungskogpleid bestand med god tetthet gir størst mulighet for økonomisk overskudd ved tynning. Et for stort volumuttak i tynning fører til lavere produksjon og volum ved hovedhogsten. I så fall må hovedhogsten gi vesentlig større overskudd for å kompensere det tapte.

Når utføres tynning?

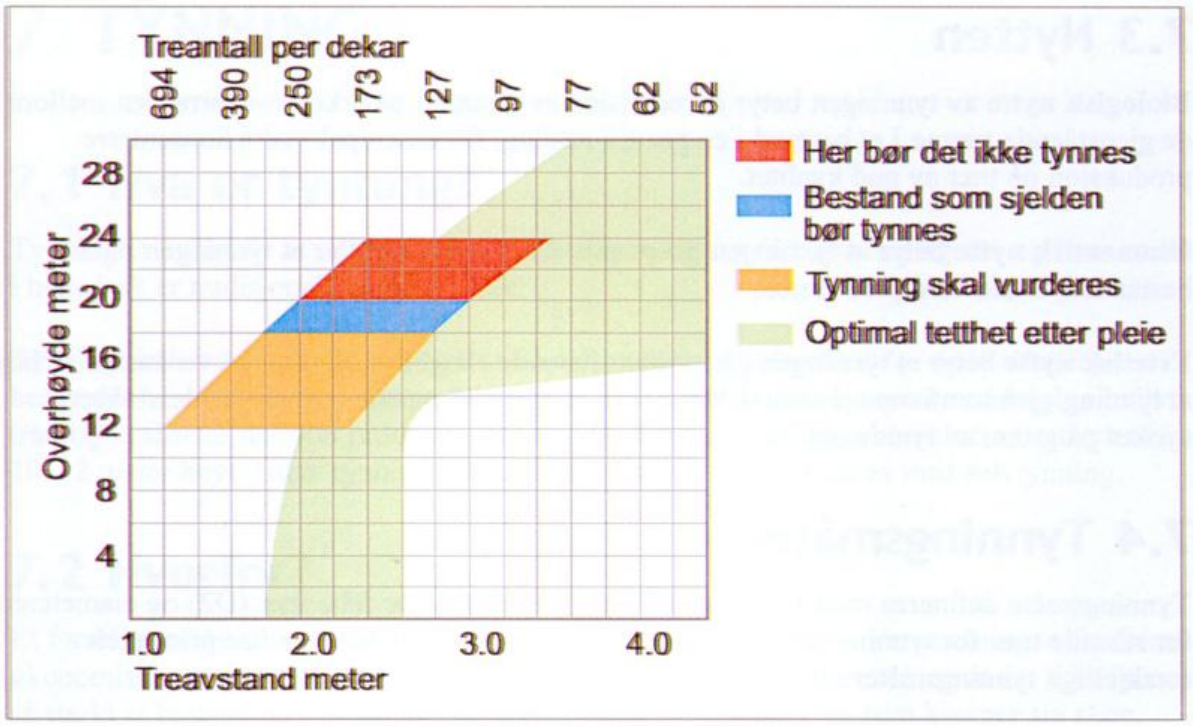
På grunn av dårligere stabilitet og fare for vindfellinger frarådes det å tynne bestand over 20 meters høyde. De fleste tynningene foretas mellom 15-19 meter, noe tidligere for furu. Lokale klimaforhold, særlig vind og snø, må legges til grunn. På grunn av råterisiko og markens bæreevne bør tynning prioriteres i den kalde årstiden.

Hva bestemmer når vi skal tynne?

Det er utarbeida egne tabeller som viser behovet for tiltak. Dette kalles «tynningsslips», og ligger vedlagt på neste side. Utgangspunktet er dominerende treslag, bonitet, grunnflatesum (eller treantall) og høyde. Siden produksjonsevnen er best på høy bonitet, kan vi tillate oss flere trær (større grunnflatesum) stående igjen på dette arealet.



Tynningsmal for gran- og furuskog. Figuren gir anbefalt nedre grense for grunnflatesum etter tynning. Dersom grunnflatesum på angitte bonitet ligger over bandet, har bestandet et gitt tynningspotensial. Dersom grunnflatesummen ligger lavere, vil det være fordelaktig å vente til tynningspotensialet er større.



Anbefalt tetthet og tynningsanvisning i barskog. Det grønne området i diagrammet angir det optimale tetthetsområdet i forhold til vekst.

Kort om foryngelseshogster

Flatehogst (og småflatehogst): Den mest brukte hogstformen. De fleste trærne hogges ned på et bestemt område. Etter hogst blir det som regel planta, ofte i kombinasjon med naturlig foryngelse. Under svært gunstige forhold, på mindre flater (småflatehogst), kan man satse på naturlig foryngelse. Større flater er lite gunstig med henblikk på flerbruk. Flatehogst er velegnet på middels og høy bonitet.

Frøtrestillingshogst:
Flatehogst med gjensetting av frøtrær jevnt fordelt på flata. Normalt setter man igjen fra 3-4 og opp til 10-15 trær (furu) pr. dekar. På lave boniteter få trær, flere på midlere boniteter. Ved god frøspredning og gunstige spireforhold vil man uten problem oppnå tilstrekkelig foryngelse. Velegnet hogstform på middels til lave boniteter. Frøtrærne bør hogges så snart foryngelsen er tilfredsstillende. Hogsten bør skje på snødekt mark og i mildt vær, for å unngå større skader på foryngelsen. Frøtrær kan også med fordel bli stående som livsløpstrær.

Bledningshogst: Svært krevende hogstform hvor produksjon og foryngelse skjer samtidig. Bledningshogst krever at man med 10-20 års mellomrom hogger igjennom hele bledningsområdet, og tar ut de hogstmodne trærne. For å få god foryngelse kreves det gode nærings- og fuktighets-forhold. Foryngelsen skal etablere seg mellom og inntil de større trærne.

Skjermstillingshogst: Krevende hogstform hvor man ønsker naturlig foryngelse av gran. Ved hogsten skal det settes igjen 20-30 trær pr. dekar. Det kreves at bestandet i utgangspunktet ikke er for tett, 50-70 trær pr. dekar, og at trærne har dype kroner. Tettest skjerm på de beste bonitetene, mest glissent på de dårligere. Foryngelsen vil få nødvendig vern mot frost, uttørking, ugras, forsumping og snøtrykk. Det er viktig å fjerne skjermen med en gang foryngelsen er tilfreds-stillende og har nådd en høyde på minst 30 cm. Tett skjerm må fjernes i to omganger. Det er viktig ikke å skade foryngelsen under hogsten. Skjermstillingshogst passer best på høy og middels bonitet. Man må være oppmerksom på faren for stormfelling.

Kanthogst kan ses på som en variant av skjermstillingshogst. Man starter hogsten i en stripe på lesiden av bestandet (skjermen). Etter hvert som foryngelsen blir tilfredsstillende, fortsetter man hogsten innover i bestandet.

Tømmerstillingshogst: Med tømmerstillingshogst menes at man setter igjen 20-40 trær (furu) pr dekar. Trærne som settes igjen, skal være de som er best skikka for videre kvalitetsproduksjon. Man hogger altså ut de med dårligst stammeform og utvikling. Hogsten gjøres i eldre hkl. 4 og i hkl. 5 hvor mulighetene for volum- og kvalitetsproduksjon fortsatt er til stede. Hogstformen egner seg best på middels bonitet.

Plukk-/gruppehogster: Hogstmetoden baserer seg på at en tar ut enkelttrær og smågrupper (1-3 daa) for deretter å bygge på det som står igjen. Det vil som regel være de største trærne som tas ut. Trærne som står igjen, vil danne en fleraldret skog med stor grad av sjiktning. Et bestand som er hogd på denne måten, vil ikke se ut som en flatehogst. Fjellskoghogst er en variant der ca 60 % av kubikkmassen tas ut, og flatestørrelsen er begrenset.
Bestandene vil bli hogd igjennom med jevne mellomrom. Hvor ofte bestandene blir gjennomhogd, vil være avhengig av volum pr. daa og bonitet. Jo høyere volum og bonitet, jo oftere kan hogsten utføres.

For mere informasjon om skogbehandling: www.skogkurs.no

En oversikt over antatt fremtidig utvikling:

Prognose for årlig hogstkvantum fra GEOSKOG

Dokumentasjon og forklaringer av ord, uttrykk og begreper.

Innledning

I dette kapitelet er det beskrevet de forutsetningene som er brukt ved prognoseberegninger i verktøyet GEOSKOG. Det er vektlagt en beskrivelse av de *brukerstyrte* forutsetningene. Vi gjør oppmerksom på at de forutsetningene som ikke er brukerstyrte ikke er presentert eller gjennomgått her – disse forutsetningene ligger fast i programmet og er beskrevet i manualer m.v.

Dokumentet er skrevet basert på fagkunnskap i Vikens skogbruksplanmiljø, forskningsrapporter og publikasjoner innenfor fagområdet samt GEOSKOGs rutinebeskrivelser. Det er skrevet av Svein Dypsund med faglige bidrag og korrekturlesning fra Svein Ekanger.

De fire grunnleggende forutsetningene

Prognosen beregnes med bestand som laveste nivå, og det vil normalt bli beregnet på hele eller deler av en eiendom og i noen tilfeller på hele eller deler av kommunen.

For at et bestand skal inngå i grunnlaget for en prognose må følgende verdier oppfylles:

1. Hogstklasse er 1 eller høyere
2. Boniteten er 6 eller større
3. Boniteringstreslag er gran, furu eller lauv
4. Skogtype er 1 eller 2, henholdsvis flatehogst eller fjellskoghogst (selektiv metode)

De bestand som har skogtype 3 vil i sin helhet bli utelatt fra prognosekjøringen.

Bestandsvise forutsetninger

Ventetid

Ventetid i år inndelt etter bonitet og treslag			
Bonitet	Gran	Furu	Lauv
6	20	15	0
8	15	15	0
11	0	10	0
14	0	5	0
17	0	5	0
20	0	5	0
23	0	5	0

Hogstmodenhet

Hogstmodenhet i år inndelt etter bonitet og treslag			
Bonitet	Gran	Furu	Lauv
6	120	120	70
8	110	110	70
11	100	100	70
14	90	90	70
17	80	80	60
20	70	70	50
23	60	60	40

Antall tynninger

Antall tynninger etter bonitet, treslag og treantall pr daa.			
		Treantall pr daa	
	> 180	180 - 120	<120
Bonitet		Granskog	
6	1	0	0
8	1	0	0
11	1	1	0
14	1	1	0
17	1	1	0
20	1	1	0
23	1	1	0
Bonitet		Furuskog	
6	1	0	0
8	1	0	0
11	2	2	0
14	2	2	1
17	2	2	1
20	2	2	1
23	2	2	1
Bonitet		Lauvskog	
6	1	0	0
8	1	0	0
11	2	2	0
14	2	2	1
17	2	2	1
20	2	2	1
23	2	2	1

Foryngelsesmetode (etableringstype)

Etableringsmetode, planting (1) eller naturlig foryngelse (2) etter bonitet og treslag			
Bonitet	Gran	Furu	Lauv
6	2	2	2
8	2	2	2
11	**1**	2	2
14	**1**	2	2
17	**1**	2	2
20	**1**	2	2
23	**1**	2	2

Treantall og treslagsfordeling i hogstklasse 2

Forventet treantall pr daa inndelt etter bonitet og treslag			
Bonitet	Gran	Furu	Lauv
6	100	120	120
8	100	120	120
11	120	140	140
14	140	180	180
17	180	200	200
20	200	200	200
23	200	200	200
*Forventet treslagsfordeling i prosent, for **furu** som boniteringstreslag*			
Bonitet	Gran	Furu	Lauv
6	5	95	0
8	10	85	5
11	20	75	5
14	20	70	10
17	20	70	10
20	20	70	10
23	20	70	10
*Forventet treslagsfordeling i prosent, for **gran** som boniteringstreslag*			
Bonitet	Gran	Furu	Lauv
6	75	20	5
8	75	20	5
11	70	20	10
14	80	10	10
17	80	0	20
20	80	0	20
23	80	0	20

*Forventet treslagsfordeling i prosent, for **lauv** som boniteringstreslag*			
Bonitet	Gran	Furu	Lauv
6	10	10	80
8	10	10	80
11	10	10	80
14	10	10	80
17	20	0	80
20	20	0	80
23	20	0	80

Hogstmetoder (hogsttype) ved sluttavvirkninger

Hogstmetode som utføres avhengig av bonitet og treslag			
Kodeverdi	Hogstmetode		
1	**Snauhogst**		
2	Frøtrestillingshogst		
3	Skjermstillingshogst		
Bonitet	Gran	Furu	Lauv
6	2	2	1
8	2	2	1
11	**1**	2	1
14	**1**	2	1
17	**1**	2	1
20	**1**	2	1
23	**1**	2	1

Valg av tynningsmetode i prognosen

Det er satt opp tynning i prognosen som styres av de forutsetninger som er dokumentert i avsnittet om «*Antall tynninger*».

Standard tynningsmetode

Metoden velger tidspunkt for når tynningen skal finne sted, normalt øvre del av Braastads tynningsslips (1975). Ved tynning 1 gang forutsetter modellen at tynningen foretas noe senere enn første tynning ved tynning 2 ganger.

Tynning blir ikke foretatt hvis tynningskvantumet blir under 2 m^3 pr daa.

Alternativ tynningsmetode

I GEOSKOG kan man velge enten *standard* eller *alternativ* tynningsmetode, ved å velge alternativ metode trer det i kraft følgende endringer:

- Økt tynningsuttak pr daa og volum
- Økt tre-størrelse i uttaket
- Redusert kostnad for hogst men ikke framkjøring
- Øker tømmerverdien i tynningsuttaket når volumandelen hever størrelsen på middeltreet

Effekten av å velge alternativ tynningsmetode vil variere noe avhengig av gjeldende skogforhold.

Tynningsmetode i dette prosjektet

For eiendommer i prosjektet er det beregnet en prognose med alternativ tynningsmetode.

Forskjellige metoder for langsiktige prognoser i skoglig planlegging

Skogtilstandens innvirkning på valg av prognosemodell

Forutsatt et ønske om en viss stabilitet i skogens avkastning vil hogstprioriteringen avhenge noe av den faktiske skogtilstanden som er inndelt i tre nokså karakteristiske faser.

Fase-en

Overvekt av gammel skog i hogstklasse 5 der deler av dette arealet også har lav tetthet (bestokning). Lite ungskog i hogstklasse 2 og kun mindre arealer i hogstklasse 3 og «ingen» i hogstklasse 4.

Om en har en skogeiendom med en hogstklassefordeling mye likt denne beskrivelsen som i fase-en, og en ønsker et stabilt årlig hogstkvantum er det anbefalt å beregne prognose for *balansekvantum*.

Fase-to

En del areal med gammel hogstmoden skog (hogstklasse 5) de aller fleste bestand har god bestokning men det er mindre arealer i hogstklasse 4. Det forekommer betydelige arealer av ungskog i hogstklasse 2 og noe yngre produksjonsskog i hogstklasse 3. Overgangen fra fase-en til fase-to regnes som fullført når arealene i hogstklasse 1 og 2 utgjør 30-35 prosent av totalarealet.

Om en skogeiendom passer inn i beskrivelsen av fase-to står en friere i valg av prognose modell og kan reelt sett husholdere med det hogstmodne arealet og volumene på beste måte.

Fase-tre

Dette er en fase som kjennetegnes med et stigende hogstkvantum basert på at de arealer som kommer til fremtidig avvirkning «*ligger i kø*» i sine respektive hogstklasser og det er store arealer og betydelige volumer i hogstklasse 3 og ikke minst i 4.

Svært mange eller nær sagt de aller fleste av dagens skogeiendommer passer inn i fase-tre beskrivelsen, og prioritering av bestand til hogst anbefales vurdert ut fra et lønnsomhetsprinsipp.

Ut ifra disse betraktningene har vi valgt å beregne prognoser for «Avvirkning ved hogstmodenhet» som en standard i våre skogbruksplaner!

Forskjellige metoder og prognosemodeller

Det gis i det følgende en kort beskrivelse av noen utvalgte metoder for langsiktige prognoser. I eldre tid ble begrepet «*hogstkvantum lik tilveksten»* noe benyttet enten alene eller sammen med begrepet «*årlig foryngelsesareal lik det normale*» mens vi nå lar de ligge og går over på noe mer moderne tilnærming til begrepene.

Avvirkning ved hogstmodenhet

Det tynnes etter den oppsatte plan og optimalt mtp biologisk vekst og alle bestand sluttavvirkes ved hogstmodenhetsalder. Det årlige hogstkvantumet kan svinge betydelig avhengig av hvilke arealer som er hogstmodne.

Balansekvantum

Med balansekvantum forstås det høyeste jevne kvantum som med bestemte forutsetninger er mulig å avvirke hvert år inntil det kan økes permanent. Det årlige samlede kvantum er nesten helt jevnt men fordelingen mellom sluttavvirkning og tynning varierer til dels sterkt.

Et alternativ til denne prognosen er å beregne balansekvantum kun på sluttavvirkning der tynning kommer i tillegg og på toppen av sluttavvirkning i sine respektive perioder. Slik får man en balanselinje på sluttavvirkning mens periodene sumtall variere med variasjonen i tynningsvolumer.

Balanseinntekt

Tilsvarer balansekvantum men nå representert ved en jevn årlig inntekt i fra skogen. Ved varierende salgspriser vil hogstvolumet nødvendigvis variere for å holde en stabil inntekt for skogeier. Som skrevet en inntektsprognose avhenger av prisutviklingen, og derigjennom gjøres en slik prognose betydelig mer usikker!

Holdbart avvirkningsnivå

Dette er ikke et resultat som kan beregnes, men en norm for hvordan man kan tenke seg å forvalte eiendommen inntil den overdras eller selges der vi har lagt til grunn disse normene som et definisjonsgrunnlag:

- Variasjon i årlig hogstkvantum
- Full aksept for en eller to store avvirkninger i eierfasen
- Over tid skal ikke dagens hogster forringe fremtidige eieres muligheter

I tidligere tider var det normgivende å hogge tilveksten, i en periode etter det og nærmere vår tid var det normgivende å ha et fast årlig foryngelsesareal. Hva som blir den normgivende prognosen eller annen norm vites ikke, men holdbart avvirkningsnivå er en anbefalt norm *til vurdering for din skog*.

Prognosemodell i dette prosjektet

For eiendommer i prosjektet er det beregnet en prognose etter avvirkning ved hogstmodenhet.

Skogdirektør H. K. Seip, foredrag om prognoser i Helsinki 1964

Skogdirektør Seip holdt et lengre fagforedrag om prognoser som gjesteforeleser ved det agrikultur-forstvitenskaplige fakultet ved Helsingfors universitet den 13. mars 1964. Kompendiet er på ni sider og vi har tillat oss å sitere hans avsluttende konklusjon i foredraget.

«Som en konklusjon på dette foredraget vil jeg gjerne si at den sum av kunnskap som skogforskningen har bragt oss og de hjelpemidler vi rår over, blant annet i form av moderne regnemaskiner, setter oss i en langt gunstigere posisjon overfor prognoseproblemet enn våre forfedre var. Selv om enhver fremtid er usikker, er vi nå kommet så langt at det er mulig å gjennomføre prognoser over rent skoglige data med en nøyaktighetsgrad som gjør at de har interesse sett fra et praktisk planleggingssynspunkt. Aller mest har de kanskje interesse ved studie av generelle typeeksempler, men forskjellige prognosemetoder har også i høy grad anvendelse ved den enkelte eiendoms planlegging.

Prognoseteknikken har gjort det lettere å knytte planleggingen til hver enkelt skogeiers spesielle målsetting. Det er viktig å bevare og videreutvikle denne egenskap og **å sørge for at balansekvantumet bare betraktes som en praktisk norm. Det vil være galt om det går over til å fungere som en generell målsetting slik som normalskogmodellen har hatt en tendens til å gjøre**.»

Faguttrykk som forekommer i rapporter for hogstkvantumsprognoser fra GEOSKOG

Rånetto-hogst

Dette er bruttoverdi for tømmeret fratrukket de variable kostnadene for hogst og kjøring.

Kulturkostnader

De kostnadene som kommer som følge av planting, rydding m.fl. Med andre ord de investeringene som gjøres for å etablere ny skog.

Skoginntekt

Dette er den inntekten som beregnes ved å trekke kulturkostnadene fra rånetto-hogst.

Kapitalverdi

En investerings *kapitalverdi* er nåtidsverdien av alle fremtidige innbetalinger fratrukket nåtidsverdien av alle fremtidige utbetalinger.

Kapitalrente (kapitalisering)

Er den rentefoten en benytter (kapitaliserer med) for å komme frem til kapitalverdi

Verditilvekst

Verdistigningen på *stående trær* i en periode pluss verdien av *mulige tynningsuttak* i perioden.

Foryngelsesareal

Det arealet som må forynges når et bestand er avvirket enten ved planting eller naturlig foryngelse.

Biomasse og CO_2

Biomasse fra levende skog er beregnet ut fra trærnes totale biomasse bestående av bar, greiner, bark, stamme, stubbe og røtter – der biomassen er beregnet i kg/tre. Karbon er det viktigste stoffet i organisk materiale og utgjør 50%. Derved kan karbonmengde avledes av beregnet biomasse. Når trærne henter sitt karbon fra atmosfæren, kan en beregne hvor mye karbon fra atmosfæren som bindes i 1 kg biomasse.

Fratrekk for miljøhensyn

Ulike miljøhensyn vil gi en reduksjon i tilgjengelig volum for en prognose på en eiendom (plan prognose). Vi har satt opp en oversikt over hvordan de forskjellige miljøhensyn hensyntas på bestandsnivå i plan-prognosen og dette er vist i kolonnen «*Reduksjon av plan-prognosen i %*». De prosentvise reduksjonene i er knyttet til en reduksjon av volumuttaket. I praksis betyr dette at plan-prognosen reduseres fordi vi har redusert tilgjengelig volum og areal til input i plan-prognosen.

Kolonnen som viser «*Formell reduksjon i %*» er hentet fra oppdragsrapport 02/2012 fra Skog og Landskap «*Effekter av ulike miljøhensyn på tilgjengelig skogareal og volum i Norske skoger*», og er ment som en veiledende hjelpetabell. Denne hjelpetabellen vil gi deg som skogeier grunnlags informasjon slik at du kan gjøre dine fratrekk avhengig av hvilke miljøhensyn som forekommer på din eiendom.

Miljøhensyn	*Formell bakgrunn*	*Reduksjon av plan-prognosen i %*	*Formell reduksjon i %*
Nasjonalpark	Naturmangfoldloven	100	100
Naturreservat	Naturmangfoldloven	100	100
Kantsoner	Norsk PEFC skogstandard og Vannressursloven	0	75
Fjellskog	Norsk PEFC skogstandard og Skogbruksloven	20-40, skogtype 2 selektiv hogstmetode	30
Friluftsområder	Skogbruksloven, PEFC m.fl.	0	30
Sumpskog	Norsk PEFC skogstandard	0	30
Landskapsvernområde	Naturmangfoldloven	0	15
Biotopvern (tiur/hønsehauk)	Naturmangfoldloven	0	15
Nøkkelbiotoper/MiS	Norsk PEFC skogstandard	100 hvis biotopen dekker mer enn 25 % av bestandets areal (skogtype 3)	83
Livsløpstrær	Norsk PEFC skogstandard	Se egen tabell	1

Som en tommelfinger regel bør prognosens kvantum reduseres med 10 % for miljøhensyn. Dette tallet vil variere avhengig av hvilke hensyn som er representert på den aktuelle eiendom.

For alle eiendommer i dette prosjektet er prognosen redusert med 10 % for miljøhensyn, i tillegg til reduksjon for livsløpstrær som vist under.

Bonitet	*M3 pr daa*
6	0,15
8	0,20
11	0,25
14	0,35
17	0,45
20	0,50
23	0,60

Skogskubikk og tømmerkubikk – ikke samme størrelse

En prognose fra GEOSKOG inneholder to hovedrapporter der den første viser hogstkvantums-prognosen og den andre viser den tilhørende økonomiske prognosen. Den økonomiske prognosen er basert på veiledende drifts- og tømmerpriser ved beregningsdato **samt en kapitalrente på 3,0 %.**

- Hogstkvantumsprognosen er basert på stående volum inklusive topp og avfall – *skogskubikk*
- Den økonomiske prognosen er basert på *tømmerkubikk* dvs redusert for topp og avfall

Det vil være nødvendig å foreta en reduksjon og vurdering av volumene som vises i hogstkvantums-prognosene for å komme frem til tømmerkubikk.

Opp igjennom årene er det utført flere analyser og undersøkelser for å finne omfanget av topp og avfall uten at det pr dato foreligger en omforent og entydig «regel».

Vi anbefaler følgende norm i intervallet 6-12 % som fradragsprosent på skogskubikk for å komme frem til tømmerkubikk. Barblanding og furuskog ligger ned mot 6 % mens granskog arealer med en viss råtefrekvens kommer opp i 12 %. Skogarealer med høy råtefrekvens må reduseres ytterligere altså med mer enn 12 % og her kommer lokal kunnskap og erfaring til å spille en vesentlig rolle i denne type vurderinger.

Tømmerkubikk og økonomisk prognose

Det er beregnet driftsinntekter basert på veiledende tømmerpriser ved beregningsdato. Dette gjelder for alle typer hogst; sluttavvirkning, frøtrestillingshogst eller tynning. Ved beregningene gjøres det fradrag på inntekt for salgsavgift (provisjon) og måleavgift men ikke skogavgift.

For beregning av driftskostnader er det lagt til grunn omfattende prestasjonsundersøkelser for hogst, framkjøring, ungskogpleie og planting som grunnlag for beregning av *bestandsvise* drifts- og investeringskostnader.

Alle bestand med produktiv skog i alle hogstklasser har fått beregnet «*lengde til vei*». Dette er beregnet fra bestandets midtpunkt og frem til nærmeste vei (skogsveg eller bilveg). Således er lengde til vei et input parameter for beregning av driftskostnader *for det enkelte bestand*. Det er forutsatt at tømmerkjøper står for transportkostnadene fra velteplass til industritomt.

Hogstkvantumsprognosens sikkerhet

Hvordan feil i forutsetningene påvirker prognoseresultatet avhenger av hvilken fase skogen er i (hogstklasse sammensetning) og hvilken metode som benyttes i prognosen; balansekvantum, fast kvantum eller avvirkning ved hogstmodenhet. Videre påvirkning er selvsagt takstmetodens presisjonsnivå ikke minst på arealet, volumet, treslagsklassifisering og bonitering.

Felles for prognose metodene er at de får større feilmarginer ved feil i fastsettelse av *areal og volum* enn ved feil i alder, ventetid, tilvekst og tetthet.

I eksemplet under her er det vist en skog i *fase-en* dvs overvekt av gammelskog og med lite ungskog der det er utført en prognose på balansekvantum.

Faktor	*Feil i %*	*Feil i år*	*Utslag på balansekvantumet i %*
Arealet	10		10
Volumet	10		7 – 8
Alder eldre skog		10	4 – 6
Ventetid		10	3 – 5
Tilvekst	10		3 – 4
Tetthet ungskog	10		2 – 4
Alder yngre skog		10	2 - 3
Produksjonsevne	10		2 - 3

Prognoser har blitt kjørt med regelmessige tidsrom *over samme areal* men med nyere takster som grunnlagsmateriale. Det er påvist betydelige endringer og forskjeller mellom disse prognose resultatene, spesielt reduksjon av balansekvantum når en ny takst er grunnlaget for en ny prognose. Hovedårsaken antas å ligge til den manglende skogbehandlingen der en rekke tynninger og investeringer i planting og ungskogpleie er forutsatt i prognosene, men som ikke er gjennomført i den faktiske skogbehandlingen.

Det er relativt veldokumentert at de tilvekstfunksjonene som prognose programmene benytter er «*i orden og ihht virkeligheten*», tidligere påstander om at disse overvurderte tilvekst er tilbakevist med velbegrunnede undersøkelser og tester.

Wold Gard-Gjermund

Rakkestadveien 684

1764 HALDEN

Kundenr:	5035015
Leverandørnr:	58531
Deres bankkonto:	-
Deres org.nr:	933871681
Skogeierlag:	Ytre Østfold

Samlingsavtale

Vi setter pris på at du har valgt Viken Skog, og at du benytter deg av våre tjenester.

Vedlagt finner du avtalen som signeres digitalt. Vedlagt følger også Viken Skog Standardvilkår.

Vi gjør oppmerksom på at du kan følge dine avtaler på Mine sider, https://extra.viken.skog.no/.

Ved spørsmål til denne kontrakten ta kontakt med din skogsbruksleder, som kan treffes på telefon: 48217499 eller på e-post: den@viken.skog.no.

Med hilsen
VIKEN SKOG SA

Samlingsavtale

Delavtalegrupp 1 (Halden 131/1)

OppdragId	Tiltak	Anslått totalvolum [m3sub]	Antal planter [st]	Flater	Areal [daa]
138070	Sluttavvirkning	1791	-	1	185

138070 - Virkeskontrakt med driftsavtale

Tømmeret blir avregnet etter Viken Skogs prislister som gjelder for det aktuelle produksjonstidspunkt.

	Volum			
Sortiment	**Gran**	**Furu**	**Lauv**	**Bjørk**
Energi	-	-	18	42
Energigran	48	-	-	-
Massevirke	396	149	-	-
Pallevirke	269	104	-	-
Sagtømmer	438	290	-	-
Tørt	37	-	-	-

Priser ex utlegg, vrak, avdrag etc.

Planlagt produksjonsperiode fra 2026-03-10 til 2026-05-10

Flyttekompensasjon 9000 kr

Oppstartskompensasjon 2500 kr

Tillegg helårsdrift 50 kr/m3

Trekk til skogfond 8 %

Trukne driftsutgifter 235 kr/m3

Faktureres etter veiledende driftspris som omfatter hogst, kjøring og administrasjon

Merknad: Hogst Vår 26. Tømmerpriser avtales før oppstart. Estimert 1800m3, kan få med mer mot Nord øst om ønskelig. Basvei snitt 800 meter gir driftspris 230 til 240.

Flate 1: Frøtrestillingshogst furu på fjell, snauhogst granbonitet. Stedvis sette igjen furutrær langs riksvei. Basvei legges på fjell. Må forhåndsryddes før oppstart. Viken skog dekker sporoppretting i terreng. Mars og April Drift

Delavtalegrupp 2 (Halden 131/1)

OppdragId	Tiltak	Anslått totalvolum [m3sub]	Antal planter [st]	Flater	Areal [daa]
138071	Forhåndsrydding	-	-	2	187

138071 - Forhåndsrydding

Sortiment	Volum	Pris
Forhåndsrydding - før sluttavvirkning	187	0

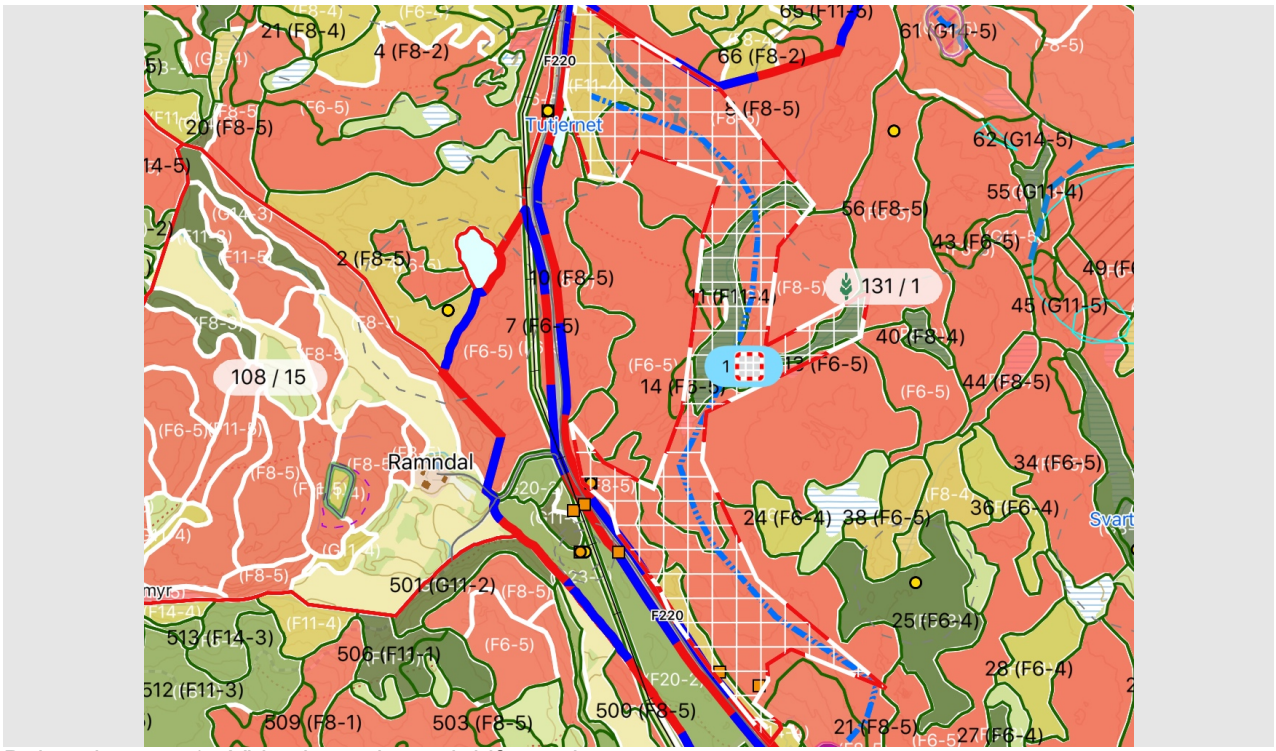
Planlagt produksjonsperiode fra 2026-02-10 til 2026-04-10

Document ID 092221155575695766665

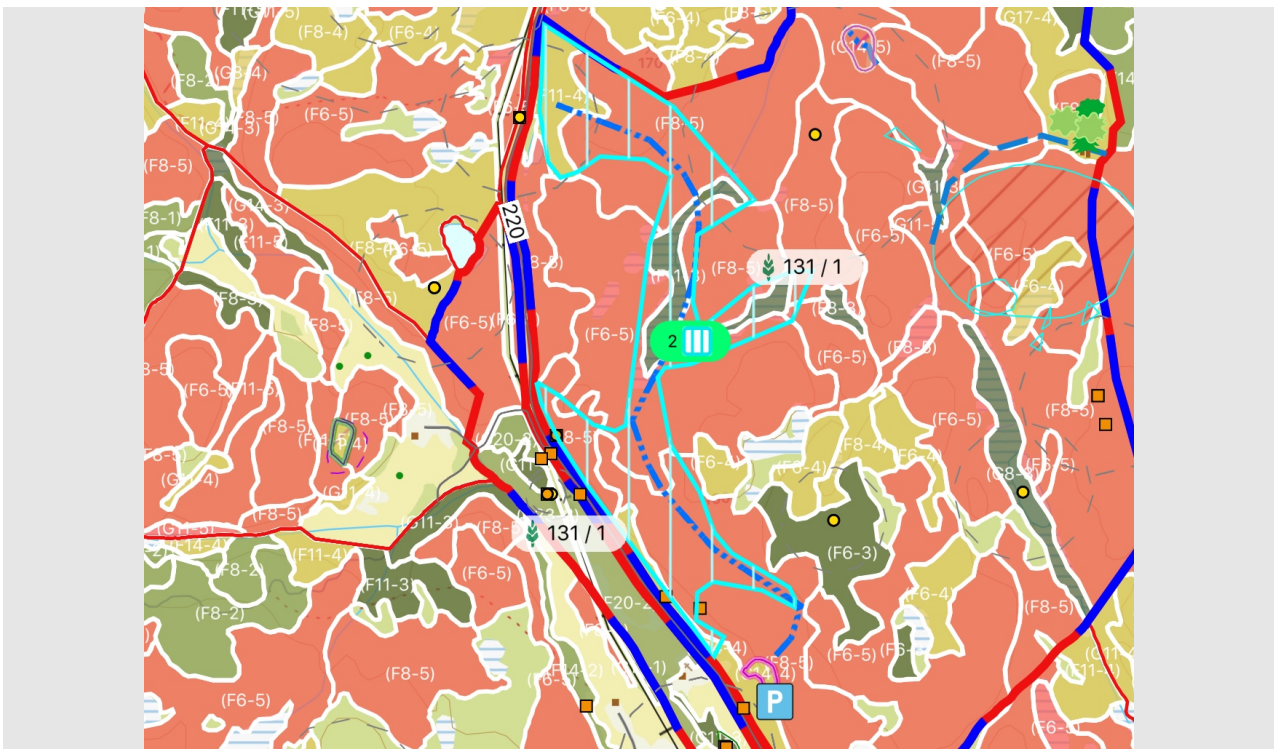
Merknad: Timepris 570 kr. Prioriter granbestand

Flate 2: Enkel forhåndsrydding, stedvis stort behov, andre steder uten behov. 4 til 5 dagers jobb

Kartbilde(r)



Delavtalegrupp 1 - Virkeskontrakt med driftsavtale



Delavtalegrupp 2 - Forhåndsrydding

Document ID 09222115557569576665

Signaturer



Viken Skog

Hønefoss 2026-02-10

Sted og Dato

Wold Gard-Gjermund

Vedlegg

Tegnforklaring kartbilde(r)

Viken Skog Standardvilkår

Document ID 09222115557569576665

Tegnforklaring kartbilde(r)
Vedlegg

- Eiendom
- Valgt eiendom
- Bestandsflate
- Oppdragsflater
- Helikopterlandningsplass
- Avlessing fra trekkvogn
- Nødkoordinat
- Snuplass
- Velteplass
- Livsløpstrær furu
- Livsløpstrær lauv
- Livsløpstrær gran
- Arkeologisk lokalitet
- Basvei
- Transportvei
- Sti
- Traktorvei
- Veier

Document ID 09222115557569576665

Viken Skog Standardvilkår

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Definisjoner

I dette dokumentet gjelder følgende definisjoner:

a) *Med **Skogeier** eller **Oppdragsgiver** menes den eller de som gjennom signering av avtaledokumentet har inngått Avtalen med Viken Skog og innestått for å være hjemmelshaver, jf. punkt 1.4.*

b) *Med **Viken Skog** eller **Oppdragstaker** menes her Viken Skog ved representant angitt i Avtalen.*

c) *Med **Partene** eller **Part** menes Skogeier/Oppdragsgiver og Viken Skog/Oppdragstaker i fellesskap eller enkeltvis.*

d) *Med **Avtalen** menes de dokumenter som er definert i punkt 1.2 i disse standardvilkårene*

e) *Med **Standarden** menes NS 8432:2010, Alminnelige kontraktbestemmelser for skogsdrift. (tilgjengelig for Skogeier på www.standard,no (lastes ned mot avgift)).*

f) *Med **GROT** menes topper og greiner*

g) *Med **Heltre** menes hele trær*

h) *Med **Produkt- og miljøkrav** menes de til enhver tid gjeldende produkt- og miljøkrav utarbeidet av Viken Skog for foryngelseshogst, tynning, forhåndsrydding, plantekjøp, planting, ungskogpleie, gjødsling, markberedning, utbedring av kjøreskader for terreng og/eller velteplass (sporoppretting), og uttak av GROT og Heltre.*

i) *Med **Aktivitetsområdet** menes området angitt i avtaledokumentet med tilhørende kart som angir området på Skogeiers eiendom hvor det skal utføres aktivitet.*

j) *Med **Skogsdrift** menes kun de oppgaver/ oppdrag/ tjenester/ kjøp/ salg/ driftsansvar Partene har avtalt mellom seg slik det følger av Avtalen, tolket slik at Standarden skal gjelde så langt den passer.*

Definisjonene ovenfor gjelder på tvers av dokumentene i Avtalen, med mindre annet klart følger av sammenhengen. Samtlige definisjoner gjelder både ubestemt form, og bestemt form, samt entall- og flertallsform.

1.2. Avtaledokumentene

Disse Viken Skog Standardvilkår er akseptert av Partene ved inngåelse av Avtaledokumentet.

Dersom det er motstrid mellom de dokumenter som utgjør avtaleforholdet mellom Partene, skal de gjelde i følgende rekkefølge:

a) *Avtaledokumentet*

b) *Periodeplanen (dersom Skogeier har inngått avtale om skogpakke PROFF eller PLUSS)*

c) *Viken Skog Standardvilkår (dette dokumentet)*

d) *Produkt- og miljøkrav*

e) *Standarden*

1.3. Overordnet om Avtalen, kommunikasjon og lojalitet

Avtalen omfatter utførelse av de tjenester som er angitt og spesifisert i avtaledokumentet på avtalt sted og til avtalt tid, og ellers i samsvar med krav og vilkår som følger av Avtalen.

Partene skal holde kontakt gjennom hele Avtaleperioden, og plikter å bidra til at slik kontakt og kommunikasjon preges av åpenhet og respekt fra de involvertes side.

Partene skal opptre lojalt ovenfor hverandre og i rimelig utstrekning ivareta interessene til den andre Part i avtaleperioden.

1.4. Generelle krav til Skogeier / Oppdragsgiver

Skogeier skal utføre de oppgaver som tilligger han etter Avtalen, og ellers lojalt og rettidig medvirke til utførelse i samsvar med det partene har avtalt i Avtalen.

Skogeier har risikoen for feil, mangler eller tap som skyldes manglende eller forsinket medvirkning, og/eller feil eller manglende opplysninger til Viken Skog.

Ved inngåelse av Avtalen innestår Skogeier for at hen er reell eier og hjemmelshaver, eller for øvrig har full juridisk disposisjonsrett til Skogeiendommen. Skogeier bærer risiko for tap Viken Skog eller tredjepart eventuelt måtte lider som følge av manglende hjemmel (vanhjemmel).

1.5. Generelle krav til Viken Skog / Oppdragstaker

Viken Skog skal utføre det eller de oppdrag som er omfattet av Avtalen innenfor avtalt område i kart etter denne Avtalen og til nærmere avtalt tid.

Viken Skog sine tjenester skal utføres i samsvar med de krav som følger av denne Avtalen, herunder de til enhver tid gjeldende produkt- og miljøkrav jf. punkt d) ovenfor fastsatt av Viken Skog for den aktuelle typen oppdrag. Nevnte produkt- og miljøkrav er tilgjengelig for Skogeier på Viken Skog sine nettsider (www.viken.skog.no).

Document ID 092221155557569576665

2. DRIFTANSVAR

Med mindre annet er avtalt og spesifisert i avtaledokumentet eller i Avtalen for øvrig, omfatter driftsansvar et ansvar for gjennomføring av avtalt hogst (foryngelseshogst, tynning, uttak av GROT og Heltre) og fremkjøring av virke til avtalt eller anvist leveringssted, oppgjør til hogstentreprenør eller bioentreprenør, administrasjon og fakturering, samt oppgaver som ellers er avtalt mellom partene i Avtalen.

Den som har driftsansvaret er ansvarlig for å skaffe tilveie tilstrekkelig kapasitet til å utføre den aktuelle avtalte skogsdriften innenfor avtalt periode. Den som har driftsansvaret gir den annen Part melding før oppstart.

Øvrige forpliktelser som påligger driftsansvarlig følger av punkt 7 i denne Avtalen. Skogsdriften skal ellers skje i samsvar med de øvrige krav slik de følger av Avtalen.

Merk at uansett om Viken Skog har driftsansvaret, har Skogeier

a) ansvar for nærmere angitte forhold og oppgaver i Avtalen, se særlig disse Viken Skog Standardvilkår punkt 8 og

b) særlig slik ansvar og risiko for medvirkning som følger av disse Viken Skog Standardvilkår punkt 1.4 og Standarden punkt 12.

3. LEVERINGSSTED OG TRANSPORT

3.1. Generelt

Avtalt leveringssted følger av kartfesting i kart vedlagt avtaledokumentet.

Med mindre annet er avtalt, har Viken Skog ansvar for opplasting og utkjøring av tømmer og/eller GROT og Heltre som skal transporteres fra avtalt leveringssted, uansett hvem som har driftsansvaret etter denne Avtalen. Unntak gjelder for transport av virke til eget bruk, som alltid er Skogeiers eget ansvar.

3.2. Innkjøringsfrister

Uke	*Massevirke*	*Sagtømmer*	*Energigran/Tørrgran/Biovirke*
1 til og med 15	*6 uker*	*4 uker*	*26 uker*
16 til og med 31	*2 uke*	*2 uker*	*16 uker*
32 til og med 40	*2 uker*	*2 uker*	*16 uker*
41 til og med 52	*6 uker*	*4 uker*	*26 uker*

Dersom annet ikke er avtalt, er Skogeier ansvarlig for at vei er kjørbar (inkl. brøyting/strøing på vinterføre) slik at uttransport av tømmer kan skje inntil 6 uker etter ferdigmelding og/eller den dato et parti er meldt henteklart, og uansett så lenge kontinuerlig kjøring pågår.

Innkjøringsfrist for GROT og Heltre er 52 uker etter registrert framkjørt virke.

Dersom innkjøring av virke ikke kan skje på grunn av forhold utenfor Viken Skogs kontroll, forlenges innkjøringsfristen tilsvarende.

Skogeier plikter å varsle Viken Skog dersom vei- og kjøreforholdene endres vesentlig eller vei og/eller velteplass ellers blir vanskelig og/eller farlig å trafikkere.

4. INNHOLD OG ANSVAR VED ULIKE TJENESTER

4.1. Tømmersalg

Avtale om tømmersalg innebærer at Skogeier skal selge, og Viken Skog skal kjøpe, et nærmere avtalt volum tømmer innenfor en avtalt periode. Tømmersalget skjer på de nærmere vilkår slik dette er beskrevet og regulert i Avtalen.

Virket skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende produkt- og miljøkrav fastsatt av Viken Skog.

Med mindre annet er avtalt med Skogeier, har Skogeier driftsansvaret for det aktuelle volum Partene har avtalt at Viken Skog skal kjøpe av Skogeier ved tømmersalg.

4.2. Foryngelseshogst

4.2.1 Generelt om foryngelseshogst

Avtale om foryngelseshogst innebærer at Viken Skog enten skal hogge et bestemt kvantum virke (m^3), eller at et bestemt kartfestet areal hogges i sin helhet for å høste verdiene og samtidig legge til rette for foryngelse av skogen, enten ved manuell eller maskinell hogst. Med mindre annet er avtalt omfattes også fremkjøring til velteplass.

Ved foryngelseshogst inngår tømmersalg fra Skogeier til Viken Skog (det avtalte volum eller virket fra det bestemte arealet, avhengig av hva Partene har avtalt).

Med mindre annet er avtalt med Skogeier, har Viken Skog driftsansvaret ved foryngelseshogst.

4.2.2 Forbehold ved foryngelseshogst

Dersom Viken Skog og Skogeier har avtalt foryngelseshogst ved at et nærmere avgrenset areal skal avvirkes i sin helhet av Viken Skog, tar Viken Skog alle forbehold om at alt tømmer/virke innenfor det avtalte geografiske arealet er drivverdig.

Dersom geografi, terreng eller driftsforholdene ellers avviker fra normal standard, slik at vanlige metoder for avvirkning, produksjon eller uttransportering ikke kan benyttes eller medfører uforholdsmessige driftsutgifter eller tilpasninger, kan Viken Skog fritt avgjøre om de enten:

a) fritt trekker seg fra oppdraget, eller

Document ID 092221155575695766 65

b) viderefører oppdraget mot at Skogeier bekoster enhver økning i driftsutgifter og andre merkostnader som følge av de nevnte forhold.

4.3. Tynning

Avtale om tynning innebærer at Viken Skog har driftsansvaret for å kanalisere produksjonen til de mest lønnsomme trærne i fremtiden, samt fjerne skadde og uegnede trær. Med mindre annet er avtalt omfattes fremkjøring til velteplass.

4.4. Uttak av GROT og Heltre

Avtale om uttak av GROT og/ eller Heltre innebærer at Viken Skog har driftsansvaret for å samle og kjøre frem GROT og Heltre til velteplass, med formål å produsere flis til biobrensel.

5. OPPMÅLING OG OPPGJØR

5.1. Generelt om tømmerpriser

Virkesprisene Viken Skog skal betale til Skogeier samt avtalte trekk til driftsutgifter vil bli kalkulert i NOK per innmålt volum m^3 uten bark, svinn og vrak i de enkelte sortiments-, lengde- og diameterklassene.

Volum for tømmer til Skogeiers eget bruk fastsettes per volum m^3 etter utførende entreprenørs måling på stedet.

Viken Skog betaler virkespris til Skogeier fastsatt på avvirkingstidspunktet dersom annet ikke er avtalt.

Skogeier er innforstått med og informert om at tømmerprisene på avvirkingstidspunktet kan avvike fra gjeldende tømmerpriser per inngåelsen av Avtalen. Dersom ikke annet er avtalt betales øvrige tjenester i henhold til Viken Skogs gjeldende priser som gjelder for det aktuelle produksjonstidspunktet.

Eventuelle prisvariasjoner fra Avtaledato til avvirkingstidspunktet/produksjonstidspunktet eller eventuelle etterfølgende prisvariasjoner, gir ikke Skogeier rett til å reforhandle eller på annen måte kreve endring i de priser som er avtalt og heller ikke rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Skogeier og Viken Skog er innforstått med at det kan være både opp- og nedside i prisvariasjonene.

Alle priser er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

5.2. Oppmåling og oppgjør

5.2.1. Tømmer

Virkesmåling er grunnlag for oppgjør av virke til Skogeier. Oppgjør foretas mellom 12 og 14 dager etter utløp av den måned virket er innmålt. Det kan i spesielle tilfelle innvilges forskudd.

Måling skjer av Norsk Virkesmåling eller Viken Skog, til fastsatte satser dersom annet ikke fremgår av kontrakt eller blir varslet. Virket innmåles etter det til enhver tids gjeldende målereglement. Skogeier er kjent med disse vilkårene og at de er tilgjengelig på www.viken.skog.no eller www.m3n.no.

5.2.2. GROT og Heltre

Grunnlag for oppgjør av GROT og Heltre til Skogeier er volum løskubbik flis, beregnet ut fra fremkjørt GROT og Heltre til velteplass. Virket måles av Bioentreprenør i samsvar med Produkt- og miljøkrav. Oppgjøret foretas mellom 12 og 14 dager etter utløp av den måneden virket er fremkjørt.

5.3. Øvrige regler om oppgjør

5.3.1. Generelt for tømmer og uttak av GROT og Heltre

Det er et vilkår for oppgjør fra Viken Skog til Skogeier at øvrige vilkår i Avtalen mellom Viken Skog og Skogeier er oppfylt, jf. særlig, men ikke begrenset til produkt- og miljøkrav og den til enhver tid signerte sertifiseringsavtalen mellom Partene.

Brudd på krav som fremkommer av Avtalen kan føre til fakturering av ekstrakostnader så som f. eks kippetillegg, småpartitillegg og bomturkostnad. Brudd på inngåtte sertifiseringsavtale kan føre til redusert pris og/eller eventuelt meldeplikt før fremtidig hogst. Vesentlige brudd kan føre til at Avtalen mellom Partene heves og misligholdsbeføyelser gjøres gjeldende, se nærmere nedenfor i punkt 14.

Fakturering kan gjøres fullt ut i samsvar med utført arbeid/levert tjeneste/produkt uten hensyn til prosentvis andel utført arbeid/leveranse og gjør unntak fra faktureringsmetoden i Standarden punkt 18.1 og 18.2 (Betaling).

5.3.2. Oppgjør ved kvalitetsforringelse ved for sen henting

Dersom virkets kvalitet forringes på grunn av for sen innkjøring, og dette skyldes forhold som Skogeier ikke kan lastes for, skal Skogeier ha oppgjør som om virket ikke hadde kvalitetsforringelse.

5.4. Fratrekk i oppgjør

5.4.1. Driftsutgifter

Partene er enige om driftsutgifter slik dette er fastsatt i Avtaledokumentet.

Driftsutgifter for tømmer til Skogeiers eget bruk trekkes i det ordinære virkesoppgjøret eller i form av egen faktura. Viken Skog har, dersom ikke annet er uttrykkelig avtalt, ikke ansvar for omsetning eller transport av virke til Skogeiers eget bruk.

Driftsutgifter trekkes løpende i det ordinære virkesoppgjøret til Skogeier.

Document ID 092221155557569576665

5.4.2. Trekk og utbetaling ved foryngelseshogst eller tynning

*Dersom Skogeier selv har driftsansvaret og skal forestå oppgjør til hogstentreprenør jf. punkt 2 ovenfor, kan Partene avtale at Viken Skog betaler hogstentreprenør på vegne av Skogeier mot tilsvarende trekk i virkesoppgjøret fra Viken Skog til Skogeier med tillegg av særskilt betaling (påslag) for denne tjenesten levert av Viken Skog (**Trekk og utbetaling**).*

Påslaget som betales Viken Skog for tjenesten Trekk og utbetaling er 5 kr pr. m^3 innmålt volum uten bark, svinn og vrak gjennom Viken Skog. Ved større kvanta enn 2000 m^3 kan det avtales en særskilt pris for Trekk og utbetaling.

Slik avtale om Trekk og utbetaling må være spesifisert i Avtaledokumentet dersom Viken Skog skal utføre slike tjenester.

Vilkårene for slik avtale om Trekk og utbetaling er:

a) At Skogeier, entreprenør og Viken Skog har signert et eget skjema for Trekk og utbetaling som bekrefter at Skogeier og entreprenør har inngått slik avtale akseptert av Viken Skog. Avtalen skal hensynta vilkårene for Trekk og utbetaling slik de følger her i punkt 5.4.2.

b) Ordningen gjelder kun tømmer som måles og avregnes av Viken Skog og kun hogsttjenester levert til Skogeier av hogstentreprenør som er forhåndsgodkjent av Viken Skog jf. bokstav a) ovenfor. Virke som ikke omsettes gjennom Viken Skog og/eller tillegg/endringer som avtales direkte mellom Skogeier og hogstentreprenør omfattes ikke av Trekk og utbetaling og skal gjøres opp direkte mellom Skogeier og hogstentreprenør.

c) Dersom tømmerverdi er mindre enn avtalt trekk foretatt etter virkesoppgjøret, vil Skogeier motta negativ virkesavregning og krav om innbetaling av differansen fra Viken Skog med 14 dagers forfall..

d) Skogeier skal påse at hogstentreprenør utsteder faktura stilet til Viken Skog SA, PB 500 Sentrum, 3504 Hønefoss og merker fakturaen «Trekk og utbetaling» sammen med oppdragsnummer. Faktura sendes på e-post til: faktura@viken.skog.no.

e) Forfallsdato fra hogstentreprenør skal ikke være kortere enn 14 dager. Avtalt driftspris og kvantum skal alltid vises i grunnlag for faktura.

f) Trekk og utbetaling forutsetter at Skogeier legger frem avtale med hogstentreprenøren som sier at denne kun kan få utbetalt akonto for 90 % av rapportert produksjon begrenset oppad til 90 % av volumet i Avtaledokumentet omfattet av ordningen med Trekk og utbetaling.

g) Trekk og utbetaling forutsetter at Skogeier legger frem avtale med hogstentreprenøren som forplikter hogstentreprenøren til å sende sluttfaktura senest 60 dager etter at alt tømmeret er innmålt. Sluttfakturaen skal samsvare med det volum som Skogeier får oppgjør før (grunnlag for trukne driftsutgifter) og det skal spesifiseres og gjøres fradrag for tidligere akonto utbetalinger.

h) Trekk og utbetaling forutsetter at Skogeier legger frem avtale med hogstentreprenøren som forplikter hogstentreprenøren til å laste ned produksjonsfil ved hver 500 m3. Ved avsluttet hogst skal alltid produksjonsfil lastes ned.

i) Avtalen om Trekk og utbetaling gjelder for Avtaleperioden slik denne måtte følge av Avtalen, så lenge det måles inn tømmer under denne.

j) Viken Skog er kun forpliktet til å gjennomføre Trekk og utbetaling for Skogeier dersom alle øvrige vilkår etter Avtalen er oppfylt. Skogeier bærer risikoen for hogstentreprenørens oppfyllelse av vilkårene for Trekk og utbetaling.

Viken Skog forbeholder seg retten til å avgjøre på fritt grunnlag om de aksepterer å inngå avtale om Trekk og utbetaling.

5.4.3. Flytte- og oppstartskostnader

Flytte- og oppstartskostnader til hogstentreprenør blir trukket i Skogeiers virkesoppgjør med den til enhver tid gjeldende sats.

5.4.4. Småpartitillegg

Et småpartitillegg kan pålegges av Viken Skog dersom et fastsatt minstekvantum ikke oppnås jf. punkt 7.1.3 (Minstekvantum)

5.4.5. Skogfond

Viken Skog sørger for korrekt trekk i Skogeiers virkesoppgjør og innrapportering av midler til skogfond i henhold til den prosentsats som til enhver tid måtte være avtalt. Dersom prosentsats ikke er angitt, vil 10 % bli trukket og innrapportert.

5.4.6. FOU-avgift

Avgift til skogtiltaksfondet som bidrag til finansiering av fellestiltak for skogbruket (forskning og utvikling) blir trukket i Skogeiers virkesoppgjør med den til enhver tid forskriftsbestemte sats. Den til enhver tid gjeldende sats finnes på Viken Skogs hjemmeside: www.viken.skog.no

5.4.7. Serviceavgift til Norges Skogeierforbund

I tråd med det til enhver tids gjeldende årsmøtevedtak i Viken Skog trekkes det av Skogeiers virkesoppgjør en serviceavgift til Norges Skogeierforbund pr. kubikkmeter tømmer, begrenset oppad til leveranse av 1500 m^3 hvert enkelt år. Avgiften tilsvarer den satsen som årsmøtet i Norges Skogeierforbund vedtar, og benyttes for å finansiere forbundets arbeid med blant annet informasjon, næringspolitikk og rettighetssikring. Den til enhver tid gjeldende sats finnes på Viken Skogs hjemmeside: www.viken.skog.no

Document ID 092221155557569576665

5.4.8. Målekostnader

Skogeier (som selger) sin andel av målekostnadene trekkes i virkesoppgjør til Skogeier. Fordelingen av målekostnader følger den til enhver tid fastsatte fordeling mellom selger og kjøper slik det følger av den til enhver tids gjeldende prisliste for Norsk Virkesmåling eller gjeldende priser for Viken Skog, dersom Viken Skog foretar målingen. Skogeier er kjent med disse vilkårene og at de er tilgjengelig på www.m3n.no eller www.viken.skog.no

6. TIDSPUNKT FOR OVERGANG AV RISIKO OG EIENDOMSRETT

Eiendomsrett for virket går over fra Skogeier til Viken Skog ved innmåling.

Skogeier har alltid risiko for virkets tilfeldige undergang og skade virket påfører tredjemann til det er opplastet på bil. Dette gjelder likevel ikke for GROT og Heltre, hvor det er Viken Skog har ansvaret med mindre annet er avtalt.

7. ØVRIGE FORPLIKTELSER FOR DRIFTANSVARLIG

7.1.1. Aptering og opparbeiding av virke

Dersom annet ikke er avtalt, skal den som har driftsansvaret sørge for at:

a) virket er opparbeidet og sortert, slik at det oppfyller kravene i gjeldende målereglement for skogsvirke (se på www.viken.skog.no eller www.m3n.no), og

b) at tømmeret apteres etter gjeldende apteringsfiler og apteringsinstruksjon.

c) GROT og Heltre opparbeides i henhold til produkt- og miljøkrav.

7.1.2. Merking av tømmer

Den som har driftsansvaret er ansvarlig for at virket blir tilstrekkelig merket med leverandørnummer (et merke pr. 5 m^3, jevnt fordelt i lunnen). Virke er ikke å anse som henteklart dersom transportør ikke kan identifisere virket som skal hentes. Videre skal de ulike tømmersortimenter merkes med sortimentslapper (en pr. 100 m^3 og pr. sortiment). Privat virke merkes med egne sortimentslapper. Det skal ikke benyttes plast eller grove stifter/spiker.

7.1.3. Minstekvantum

Den som har driftsansvaret er ansvarlig for at det på hvert opplastingssted skal leveres minst 15 m^3 til samme mottakssted. Når et parti er på 40 m^3 eller mer, kan det ikke kreves henting av mindre enn hele vogntoglass (unntatt for rest).

7.1.4. Virkesavlegg (tømmerlunnen)

Den som har driftsansvaret skal sørge for at:

a) virke ligger i forskriftsmessig avstand fra strømførende linjer og telefonlinjer;

b) virke ligger minst 30 meter fra strømførende linje (høyspentlinje), og dersom virke må legges nærmere skal nettselskapet varsles for evt. tillatelse;

c) virke legges i forsvarlig avstand til telefonlinjer og minst 4 meter fra lavspentlinjer;

d) lunnen legges opp slik at den ikke er rasfarlig;

e) varselplakat om rasfare slås opp ved lunnen;

f) stokkene i velta jevndras i ene enden;

g) lunnen er fri for hogstavfall, stein og andre fremmedlegemer;

h) bunnfloa i en velte ikke ligger mer enn 1 m over/under veibanen;

i) eventuelt underlag skal være i samme sortiment som virket i velta og dersom grunnen til velta er kjørbar, regnes hele velta som vei. Ved privat vei kan virket legges over veigrøft dersom vannet har fritt løp og virket ikke slammes eller ises ned;

j) virke til flere kjøpere i ikke legges i samme velte dersom dette ikke er særskilt er avtalt;

k) virke ligger innenfor rekkevidden til vanlig lastekran på tømmerbil, og at

l) krav til arbeidsmiljø og sikkerhet kan overholdes og hensyntas på velteplassen, herunder eksempelvis at grove dimensjoner og korte lengder ved behov kan måtte legges atskilt på velteplassen.

m) Krav som gjelder ved uttak av GROT og Heltre overholdes, se produkt- og miljøkrav for uttak av GROT og Heltre

7.1.5. Arbeid på og ved offentlig vei

Dersom annet ikke er avtalt, skal den som har driftsansvaret sørge for at det ved tømmerdrift langs offentlig vei utarbeides en arbeidsvarslingsplan og nødvendig arbeidsvarsling. Arbeidene skal godkjennes av vegmyndighetene. Arbeidsvarslingen skal gjelde under hele tømmerdriften og fram til tømmerbilen har hentet siste lass. Arbeider på og ved offentlig vei skal følge Statens vegvesens" Håndbok 051 Arbeid på og ved veg" eller slik tilsvarende regulering som måtte erstatte denne.

8. ØVRIGE FORPLIKTELSER FOR SKOGEIER

8.1. Velteplass

Dersom annet ikke er avtalt skal Skogeier påse at velteplass skal være i samsvar med veiens standard og vogntogets lastemulighet. Bilens standplass under lasting må ikke ha større helling enn 10 %. Velteplassen og virket skal være ryddet for snø, is og annet som kan hindre opplastingen.

Dersom annet ikke er avtalt skal Skogeier påse at det ved privat vei skal kunne lastes uten at bilen må flyttes på

Document ID 092221155557569576665

grunn av annen trafikk. Ved offentlig vei skal veimyndighetenes bestemmelser følges. Godkjent varslingsplan fra politi/vegvesen skal følges. Ved motorvei klasse A og B, kan skogsvirke bare legges ved godkjent avkjørsel.

8.2. Veiforhold

Dersom annet ikke er avtalt er Skogeier ansvarlig for at private veier skal være godkjent for levering av virke og tilfredsstillende vedlikeholdt, brøytet og om nødvendig strødd. Godkjenning av vei baseres på de til enhver tid gjeldende normaler for landbruksveier fra Landbruk- og matdepartementet (eller det departement/tilsvarende offentlige instans som måtte tre i stedet for dette).

Skogeier er ansvarlig for å påvise grenser, utkjøringsveier og velteplasser og å holde nødvendige veier, bruer, velteplasser m.v. i forsvarlig stand. Utgifter til leie av veier og velteplasser samt utbedring av vei- og terrengskader dekkes av Skogeier hvis ikke annet særskilt er avtalt.

Viken Skog og evt, deres kontraktsparter skal ha adgang til private veier for inspeksjon av henteklart eller lagret virke. Veiklasse III og IV er godkjente veier i barmarksperioden.

Vinterbilvei er bilvei som er opparbeidet på frossen og/eller snøpakket mark. Bruk av vinterbilvei baseres på at denne har standard tilsvarende veiklasse III i henhold til gjeldende normaler for landbruksvei fra Landbruks- og matdepartementet. Der tømmer må transporteres på vinterbilvei skal dette være avtalt mellom Partene.

Det forutsettes at virket kan kjøres fra avtalt leveringssted ved bilvei til kjøpers tomt på veier som holder minst Bk T8 50 tonn om med 24 meters vogntoglengde. For virke som leveres til veier med lavere aksellast, må det avtales særskilte ordninger.

8.3. Utbedring av kjøreskader i terreng/velteplass

Skogeier er ansvarlig for å utbedre kjøreskader i terreng og på velteplass i tråd med kravene i dette punkt 8.3 dersom annet ikke er avtalt.

Utbedring av kjøreskader i terreng og/eller velteplass, innebærer at den som har ansvaret for dette skal utføre følgende:

a) reparering av eventuelle sporskader som er påvist på Skogeiendommen fra for eksempel hogstmaskin eller lassbærer, og som

b) i henhold til PEFC Skogstandard, eller tilsvarende standard som måtte tre i stedet for denne, må utbedres.

Tiltak kan omfatte sporoppretting utover krav i PEFC Skogstandard, dersom dette er særskilt avtalt.

8.4. Opplysningsplikt

Skogeier plikter gjennom hele Avtaleperioden å opplyse Viken Skog om eventuelle forhold som Skogeier kjenner til og som han/hun må forstå har betydning for Viken Skogs kjøp eller oppdrag under Avtalen. Dette er eksempelvis utilgjengelige veier, broer, miljøforhold osv.

9. SÆRLIGE BESTEMMELSER OM FORYNGELSESHOGST OG TYNNING

9.1.1. Produksjonsmelding ved foryngelseshogst og tynning

Den som har driftsansvaret skal ved maskinelle oppdrag laste inn produksjonsfil på det aktuelle oppdraget via Viken Skog sin Entreprenørweb for hver 500 fkbm og ved oppdragets slutt. Manuelle oppdrag rapporteres til produksjonsplanlegger.

9.1.2. Henteklarmelding ved foryngelseshogst og tynning

Den som har driftsansvaret er ansvarlig for å overholde følgende: Virke kan ikke meldes henteklart før det er avvirket og fysisk henteklart, men senest 1 uke etter hogst skal henteklarmelding sendes.

For drifter under 300 fkbm sendes kun ferdigmelding på hele kvantumet. For drifter over 300 fkbm oppdateres henteklarmelding løpende. Første henteklarmelding sendes når et dobbeltlass av et enkelt sortiment (40 fkbm) er klar for henting. Ferdigmelding sendes umiddelbart etter at alt virket er ferdig hogd og framkjørt til bilvei.

Partene skal benytte Viken Skog sin til enhver tid oppdaterte mal for henteklarmelding eller slik annen henteklarmelding med spesifisert innhold på tilsvarende måte som nevnte mal. Mal for henteklarmelding er tilgjengelig på www.viken.skog.no. Den som har driftsansvar skal føre et rimelig tilsyn med virket inntil det hentes og varsle transportleder omgående ved eventuelle uregelmessigheter, eksempelvis hvis virket ikke er tilgjengelig på grunn av værforhold.

9.1.3. Rentekompensasjon ved foryngelseshogst og tynning

Skogeier er berettiget til rentekompensasjon for virke som er meldt henteklart i en måned og ligger uavhentet utover den derpå følgende måned, evt. forlenget i henhold til øvrige krav som følger av denne Avtalen. Skogeier må på eget initiativ fremsette krav om rentekompensasjon på grunn av for sent hentet virke. Har forsinket henting av virke sin årsak i forhold som Viken Skog ikke kan gjøres ansvarlig for, bortfaller retten til rentekompensasjon.

9.1.4. Kontraktskvantum ved foryngelseshogst og tynning

Dersom annet ikke er avtalt mellom Partene, er maksimalt avvik som aksepteres +/- 10 % av kontraktskvantumet. For kontraktskvantum under 100 m^3 er maksimalt avvik +/- 20 m^3.

Dette punktet kommer ikke til anvendelse der Partene har avtalt avvirkning av et bestemt areal.

Document ID 092221155557569576665

10. SKOGFAGLIGE TJENESTER

10.1. Generelle vilkår

Alle priser for skogfaglige tjenester eller andre driftsrelaterte oppgaver fra Viken Skog oppgis eksklusive merverdiavgift.

10.2. Planting

Dersom Skogeier og Viken Skog har avtalt at Viken Skog skal utføre Planting innebærer det at Skogeier kjøper det avtalte antall planter gjennom Viken Skog (Plantekjøp) og at Viken Skog har driftsansvaret for utplanting av de nærmere spesifiserte bestander, i det antall og til den tid og på de steder som Partene har avtalt i Avtalen.

10.3. Plantekjøp

Dersom Viken Skog og Skogeier har avtalt Plantekjøp skal Skogeier kjøpe de nærmere angitte plantetyper av Viken Skog til den pris og i det antall som nærmere er spesifisert mellom Partene i Avtaledokumentet.

Dersom annet ikke er avtalt har Viken Skog ansvaret for å levere plantene til avtalt tid og leveringssted. Planting er ikke en del av oppdraget med mindre det er særskilt spesifisert.

10.4. Ungskogpleie

Dersom Skogeier og Viken Skog har avtalt at Viken Skog skal utføre Ungskogpleie, innebærer det at Viken Skog har driftsansvaret for og skal utføre følgende:

a) Lauvrydding, og

b) Avstandsregulering,

innenfor nærmere avtalt område i kart og til nærmere avtalt tid. Viken Skog skal utføre oppdraget med det formål å ivareta skogens produksjonspotensiale og redusere risiko for fremtidig skade.

10.5. Forhåndsrydding

Avtale om forhåndsrydding innebærer at Viken Skog har driftsansvaret for å utføre nedskjæring av trær for å legge til rette for en rimeligere og kvalitetsmessig god tynning eller foryngelseshogst.

10.6. Gjødsling

Dersom Skogeier og Viken Skog har avtalt at Viken Skog skal utføre Gjødsling, innebærer det at Viken Skog har driftsansvaret for og skal utføre følgende:

a) Spredning av gjødsel, for å øke volum og verditilveksten for en fremtidig tidsperiode på 8-10 år, og

b) i det omfang og etter den metode som anses mest hensiktsmessig i det konkrete tilfellet.

10.7. Markberedning

Dersom Skogeier og Viken Skog har avtalt at Viken Skog skal utføre Markberedning, innebærer det at Viken Skog har driftsansvaret for og skal utføre følgende:

a) tilpassede tiltak etter lokale forhold som skal bedre spire- og etableringsvilkår for frø og etablering- og vekstvilkår for planter, og

b) hvor tiltakene bidrar til å høyne marktemperaturen, og i størst mulig grad hindre uttørking, redusere konkurransen fra annen vegetasjon og risikoen for skader fra skadedyr.

10.8. Manuell felling

Dersom Skogeier og Viken Skog har avtalt at Viken Skog skal utføre Manuell felling, innebærer det at Viken Skog skal utføre hogst av trær som hogstmaskinene ikke kan gjennomføre som følge av terreng, vindfall ol.

10.9. Øvrige skogfaglige tjenester

Andre skogfaglige tjenester enn de som er beskrevet og nevnt i punkt 10.2 – 10-8 ovenfor kan avtales særskilt. Det nærmere innholdet i slike øvrige skogfaglige tjenester skal i tilfellet spesifiseres i Avtaledokumentet.

11. FAKTURERING

Dersom Viken Skog skal levere skogfaglige tjenester etter punkt 10, og/eller dersom Partene har avtalt at Viken Skog skal utarbeide varslingsplan langs offentlig vei i samsvar med punkt 7.1.5, eller opparbeide nødvendig driftsvei, snuplass og velteplass i samsvar med punkt 8.1, 8.2 og utbedring av kjøreskader i terreng / velteplass i samsvar med 8.3, faktureres dette av Viken Skog etter Viken Skog sine til enhver tid gjeldende priser i sin helhet løpende etter hvert som det er utført eller levert, med forfall til betaling innen 14 kalenderdager etter utsendt faktura med mindre annet er avtalt.

Det er med dette avtalt unntak fra faktureringsmetode beskrevet i Standarden punkt 18.1 og 18.2. '

12. GENERELLE KRAV TIL DRIFT

12.1. Miljø

Alle arbeider eller leveranser enten Viken Skog eller Skogeier utfører, leverer eller for øvrig er ansvarlig for etter denne Avtalen skal utføres og leveres i henhold til Norsk PEFC og/eller FSC Skogstandard og for øvrig i henhold til Partenes forpliktelser overfor hverandre, herunder Viken Skog produkt- og miljøkrav. Partene har inngått en egen sertifiseringsavtale som nærmere spesifiserer gjeldende krav.

Gjeldende miljøkrav som Partene plikter å overholde er Norsk PEFC Skogstandard, inkludert PEFC CoC/CS med rutiner for sporbarhet og kontrollert virke, samt NS-EN ISO 14001. Nyeste versjon av standarden er tilgjengelig på www.pefcnorge.org.

For FSC gruppemedlemmer gjelder kravene i Woodmarks Allmenn Standard og sjekkliste. Nyeste versjon finnes på FSC dokumentarkiv.

Før hogst skal miljøvurdering utføres. For leveranser over 100 m3 skal skjemaet "Miljørapport hogst" (tilgjengelig på

Document ID 092221155575695766 65

ExtraNett) fylles og oppbevares av Skogeier. Kopi av denne skal være tilgjengelig i hogstmaskin og lassbærer før oppstart og under hogsten. Dersom annet ikke er avtalt skal den som har påtatt seg driftsansvaret utfylle nevnte skjema. Utfylt skjema med påføringer etter hogst skal i alle tilfelle sendes til e-post@viken.skog.no eller pr. post innen 7 dager etter avsluttet drift.

Dersom Skogeier har driftsansvar og der Viken Skog ikke har mottatt miljørapport etter fristens utløp, kan utbetalinger av virkesoppgjør stoppes inntil korrekt utfylt skjema er mottatt.

Skogeier plikter å opplyse Viken Skog dersom vedkommende tidligere har brutt miljøkravene.

12.2. Kompetanse

Den som har driftsansvaret for en oppgave er ansvarlig for at egne ansatte og eventuelt entreprenører/ underentreprenører innehar nødvendig og tilstrekkelig kompetanse og innsikt til å etterleve produkt- og miljøkrav, Norsk PEFC- og/eller FSC Skogstandard, samt Partenes forpliktelser overfor hverandre etter Avtalen.

12.3. HMS

*Den som har driftsansvaret for en oppgave skal etterleve kravene til internkontroll og HMS i henhold til de til enhver tid gjeldende regler i lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. av 17. juni 2015 nr. 62 (**Arbeidsmiljøloven**) og forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) og enhver lov, forskrift eller regulering som måtte erstatte eller komme i tillegg til disse.*

12.4. Arbeidsvilkår

Den som har driftsansvaret for en oppgave skal ha slike arbeidsbetingelser for sine ansatte som til enhver tid følger av gjeldende norsk lovgivning jf. herunder bestemmelsene i Arbeidsmiljøloven og gjeldende allmenngjøringsforskrifter.

Dersom det benyttes underleverandører/entreprenører gjelder tilsvarende og den med driftsansvaret er forpliktet til å føre kontroll med og påse at vilkårene etterleves hos sine kontraktsparter.

12.5. Forsikring

For de oppdrag Viken Skog til enhver tid måtte ha påtatt seg overfor Skogeier etter denne Avtalen er Viken Skog forpliktet til enhver tid å inneha forsikring som dekker:

a) skade på tredjeperson ved uhell;

b) skade på Viken Skog;

c) eventuell personskade og egenskade for egne ansatte;

d) arbeidsmaskinforsikring (dersom dette er relevant for skogsdriften), og

e) for øvrig ha slike forsikringer på vanlig vilkår som er ordinære for det skogsarbeidet som utføres.

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade som Viken Skog eller underentreprenører kan påføre Skogeier eller tredjeperson ved utførelsen av skogsdriften. Forsikringssummen skal ikke være lavere enn 150G.

Skogeier er forpliktet til enhver tid å inneha forsikring som dekker virkets tilfeldige undergang.

Forsikringene skal gjelde uavkortet for hvert enkeltoppdrag og all annen aktivitet under Avtalen, begrenset til der hvor Viken Skog har driftsansvaret for det aktuelle forhold.

12.6. Utstyr

Den som har driftsansvaret for en oppgave plikter til enhver tid å påse at redskapene samt andre maskiner og utstyr som benyttes, oppfyller de til enhver tid gjeldende offentlige eller avtalefestede krav til de aktuelle maskiner og utstyr.

12.7. Varslingsplikt

Partene er gjensidig ansvarlig for å varsle så raskt som mulig ved skade eller mistanke om skade på tredjeperson, tømmervirket eller det ytre miljø.

13. RETTIGHETER TIL DATA

Viken Skog skal gis adgang til digitale kart og skogplandata over Skogeiendommen.

Viken Skog har rettigheter til alle data som gir informasjon om skog, opparbeidede trær og virke, samt geografiske data og miljødata som registreres under utførelsen av skogsdriften. Slike data kan ikke utleveres til tredjepart uten etter avtale med Skogeier, men slikt samtykke skal ikke nektes uten saklig grunn. Skogeier kan ikke nekte utlevering til skogsentreprenør som skal foreta den faktiske utførelse av et oppdrag for Viken Skog.

Viken Skog har for øvrig alle rettigheter til prisliste, apteringsinstrukser og andre relevante data.

14. MISLIGHOLD OG HEVING

14.1. Generelt om mislighold

En Part anses å ha misligholdt Avtalen dersom det foreligger mangel eller forsinkelse.

Med mangel menes at en part ikke har levert avtalt kvalitet eller kvantitet, eller i samsvar med andre avtalte egenskaper. Med forsinkelse menes at en part ikke har levert det avtalte til avtalt tid.

14.2. Særlige om mislighold fra Skogeier

Med mindre noe annet er avtalt med Viken Skog på forhånd, anses det å foreligge mislighold av Avtalen fra Skogeiers side dersom:

a) avtalt årlig volum tømmer eller volum tømmer for den aktuelle Avtaleperioden ikke oppfylles av Skogeier;

Document ID 092221155557569576665

b) *dersom tømmerleveransen avviker fra en rimelig jevn fordeling i Avtaleperioden samt balanse mellom hovedsortimentene sagtømmer og massevirke, også når det tas hensyn til geografisk fordeling;*

c) *det inntreffer et tilfelle som beskrevet i punkt 4.2.2(Forbehold ved foryngelseshogst) ovenfor og det skyldes forhold på Skogeiers side som medfører at Viken Skog ikke får/har fått anledning til å gjøre forbeholdet gjeldende;*

d) *det skjer et eierskifte av noe slag på Skogeiers hånd uten videreføring av Avtalen;*

e) *det ikke innen utløpet av en Periodeplan foreligger ny signert Periodeplan inklusive alle vedlegg fra Skogeiers side (dersom Skogeier har inngått avtale om skogpakke PROFF eller PLUSS), eller*

f) *Skogeier bryter inngåtte sertifiseringsavtale med Viken Skog eller dersom det ikke foreligger gyldig og signert sertifiseringsavtale fra Skogeier.*

Opplistingen i bokstav a) – f) er ikke å anse som uttømmende for når det foreligger mislighold fra Skogeier.

14.3. Særlig om betalingsmislighold

Ved mislighold i form av forsinket betaling fra en av Partene, skal det betales forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling eller slik lov eller forskrift som måtte erstatte denne.

Vesentlig betalingsmislighold gir rett til heving, jf, punkt 14.7.

14.4. Reklamasjon

En Part som vil gjøre gjeldende en mangel, taper sin rett dersom han/hun ikke senest 20 kalenderdager etter i) leveringen av det aktuelle sortiment eller ii) avslutning av den aktuelle skogsdriften eller skogfaglige tjenesten, melder fra til den annen Part om den mangel som vedkommende har eller burde ha oppdaget på det aktuelle tidspunktet.

Følgende særskilte reguleringer er likevel avtalt:

a) *Mangler som fremkommer av målekvittering kan uansett reklameres innen 20 dager etter alt virke er innmålt.*

b) *Mangler som er skjult av naturmessige forhold, slik som f.eks. snø, kan reklameres senere, men uansett ikke senere enn 8 mnd. etter avsluttet skogsdrift.*

c) *Etter eventuell utbedring fra en Parts side skal det løpe en ny reklamasjonsfrist i tråd med dette punkt.*

d) *Ved Plantekjøp og Planting gjelder særskilt at mangler må meldes snarest og senest 31.11 etter vårplanting og 30.06 året etter høstplanting, likevel slik at reklamasjon må være Viken Skog i hende senest 3 uker før avsluttet vekstsesong for den aktuelle vårplanting og senest 3 uker før utløpet av påfølgende vekstsesong på våren for høstplanting.*

e) *For det tilfellet at en avtalepart av Viken Skog reklamerer overfor Viken Skog, skal Viken Skog minst gis en tilleggsfrist for reklamasjon overfor Skogeier på 30 kalenderdager.*

En Part skal for øvrig varsle den annen Part så snart som mulig dersom vedkommende kjenner til forhold som kan berettige misligholdsbeføyelser. Partene skal også holde hverandre informert om tap som kan oppstå på tredjepersons hånd.

14.5. Særlige misligholdsbeføyelser

14.5.1. Bortfall og tilbakebetaling av bonus

Hvis Skogeier er i mislighold med en eller flere av punktene listet opp i 14.2 bokstav a) – f), skal all bonus Skogeier har opptjent og eller mottatt for samtlige år, tilbakeføres til Viken Skog. Allerede utbetalt bonus må Skogeier tilbakebetale til Viken Skog. I tillegg skal Skogeier betale kr 2 000 i administrasjonstillegg pr. år som Skogeier har levert virke etter Avtalen.

Viken Skog har rett til å motregne et eventuelt krav på tilbakeføring av bonus og administrasjonstillegg i enhver utestående Skogeier måtte ha på Viken Skog under denne Avtalen (også medregnet nåværende eller tidligere Periodeplaner dersom det er/har vært inngått avtale om skogpakke PROFF eller PLUSS med Skogeier) for eksempel i virkesoppgjør til Skogeier.

Tilbakebetaling av bonus slik regulert i dette punktet, gjelder også virkeskontrakter som allerede var inngått på avtaletidspunktet for denne Avtalen.

14.5.2. Dekningshogst

Dersom Skogeier misligholder Avtalen er Viken Skog berettiget til å foreta hogst og fremdrift på Skogeiendommen, også utenfor det aktuelle Aktivitetsområdet, for Skogeiers regning til oppfyllelse av Avtalen og til dekning av mulig tap og ansvar som Viken Skog måtte påføres. Skogeier skal varsles før slikt arbeid iverksettes.

14.6. Alminnelige misligholdsbeføyelser

Dersom en Part mislighold Avtalen kan den andre parten gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser for mangler og forsinkelser i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser om dette i Kjøpsloven så langt de passer, og såfremt misligholdet ikke allerede er avhjulpet gjennom bestemmelser i denne Avtalen.

14.7. Heving

Dersom en Part vesentlig misligholder, eller det er klart at en Part vil komme i vesentlig mislighold av Avtalen, kan den annen Part heve Avtalen..

Document ID 092221155557569576665

For det tilfellet at en Part går konkurs eller er beviselig insolvent, skal det anses å foreligge vesentlig mislighold og grunnlag for heving av Avtalen. Det må konkret vurderes i den enkelte tilfelle om brudd på punktene 14.2 bokstav a) eller b) anses som vesentlig mislighold. Brudd på punkt 14.2 bokstavene c), d), e) eller f) anses alltid som vesentlig mislighold.

Heving av Avtalen skal skje ved skriftlig varsel der det redegjøres for grunnlaget for hevingen, og der den andre Part gis rimelig frist for retting. Dersom retting ikke er mulig eller aktuelt har hevingen virkning fra tidspunkt hvor varsel er sendt. I andre tilfeller har heving virkning fra frist i varsel har passert uten at misligholdet er avhjulpet.

Ved heving kan den Part som hever kreve erstatning for økonomisk tap i samsvar med Kjøpslovens regler om dette.

15. MOTREGNING

Viken Skog har anledning til å motregne ethvert krav mot Skogeier mot de utestående beløp Skogeier måtte ha mot Viken Skog, uten hensyn til de alminnelige motregningsvilkår. Slik motregning medfører ikke at Viken Skog er i betalingsmislighold overfor Skogeier.

16. FORCE MAJEURE

Partene fritas for mislighold hvis oppfyllelse av Avtalen i den aktuelle perioden blir umulig eller ekstraordinært byrdefull som følge av uforutsette, ekstraordinære hendelser utenfor Partens kontroll. Den Part som er hindret i sin oppfyllelse skal snarest underrette den annen Part hvis Avtalen av disse grunner ikke kan oppfylles etter sitt innhold.

Hver av Partenes respektive forpliktelser suspenderes så lenge den ekstraordinære situasjonen vedvarer.

17. DRIFTSFORHOLD

For det tilfellet at skogdriften påvirkes av store naturødeleggelser, slik som stormfellinger, risiko for insektsangrep, skogbrann, ras / jordras eller lignende omstendigheter, som ikke omfattes av punkt 16, kan hver av Partene stanse skogdriften umiddelbart ved varsel til den andre Part.

Dette samme gjelder hvis viktige miljøhensyn blir oppdaget under planlegging og gjennomføring av driften.

Punkt 9.1.3 (Rentekompensasjon) og punkt 14 om mislighold gjelder ikke dersom den aktuelle Part så raskt som mulig gir beskjed om de aktuelle forhold til den andre Parten.

Den Part som har varslet utsettelse/avbrudd, skal så snart som mulig opplyse når skogsdriften kan starte opp igjen. Dersom det ikke lar seg gjøre å starte opp igjen skogdriften, bortfaller forpliktelsene til Viken Skog etter Avtalen. Tilsvarende gjelder om avbruddet blir så langvarig at forutsetningene for Avtalen vesentlig endres.

18. SKATTER OG AVGIFTER

Skogeier er alene ansvarlig for å innrapportere og betale offentlige avgifter knyttet til sin omsetning som følge av enhver avtale med Viken Skog. Skogeier er alene ansvarlig for å sette seg inn i og overholde det til enhver tids gjeldende regelverk for skatter og avgifter.

19. KONFIDENSIALITET

Partene plikter å holde priser og andre sensitive opplysninger konfidensielt. Partene har taushetsplikt vedrørende opplysninger om den annen Parts forretningsmessige forhold som Parten blir kjent med som følge av Avtalen. Taushetsplikten gjelder for Partene, deres ansatte og eventuelle entreprenører, leverandører og andre som får kjennskap til slike opplysninger i forbindelse med arbeid under Avtalen.

Taushetsplikten under dette punkt, er ikke til hinder for at slike opplysninger utgis dersom det er nødvendig av hensyn til Skogdriften. Taushetsplikten gjelder heller ikke når opplysningsplikt følger i eller i medhold av lov.

Taushetsplikten etter Avtalen gjelder så lenge den aktuelle informasjon kan skade denne annen Part dersom den ble kjent, også etter Avtalens opphør. En Part har ikke rett til å utnytte den annen Parts forretningshemmeligheter hverken i Avtaleperioden eller etter Avtalens opphør.

20. ENDRINGER, AVBESTILLING OG OPPSIGELSE

Dersom det som følge av forhold nevnt i punkt 17, eller av andre særlige omstendigheter utenfor Viken Skog sin kontroll, inntreffer en ekstraordinær markedssvikt, har Viken Skog rett til ensidig å foreta en reduksjon i Avtalens kvantum (volum) eller begrense hogsten i det avtalte arealet.

Ved mislighold fra skogeier kan Viken Skog i samsvar med punkt 14.5.2 foreta dekningshogst også utenfor det avtalte området.

Utover de tilfellene som er nevnt ovenfor, kan Partene bare endre Avtalen i fellesskap. Endringer skal i alle tilfelle gjøres skriftlig. Endringer eller tillegg utover dette er ikke å anse som gjeldende mellom Partene.

Dette punkt 20 erstatter i sin helhet Standarden punkt 14 (Endringer). Reglene i Standarden punkt 21 (Avbestilling og oppsigelse) gjelder ikke.

21. FRISTFORLENGELSE

Dersom det inntreffer forhold som nevnt i punkt 17, eller andre forhold utenfor Partenes kontroll, som fører til at en Part blir forsinket, kan denne Part kreve forlengelse av avtalte frister. Fristforlengelse skal svare til den forsinkelse nevnte forhold har medført på den fristbelagte aktiviteten.

Document ID 092221155575695766 65

Den Part som vil gjøre gjeldende fristforlengelse må varsle den andre Part innen rimelig tid fra Parten kjente til eller burde kjenne til at forholdet ville medføre forsinkelse.

Foreligger det grunnlag for fristforlengelse vil en Part kun regnes som forsinket om den forlengede fristen oversittes.

22. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

En Part kan ikke overdra sine rettigheter og eller plikter etter Avtalen til en tredjepart uten etter skriftlig samtykke fra den annen Part. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

23. FORHOLDET TIL LOVGIVNING

Avtalen mellom Partene utfylles av Kjøpslovens bestemmelser så langt de passer, med mindre annet er avtalt.

24. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet avtalen mellom Partene reguleres av norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til avtalen mellom Partene skal forsøkes løst ved minnelighet før saken avgjøres ved ordinær rettergang med Ringerike tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

***

Document ID 092221155575695766665

Verifikasjon

Document ID 09222115557569576665

Underskriverne

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

enova

Energiattest



Adresse **Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311372**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6181481**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **282,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **183,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **184,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 753 kWh**



Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

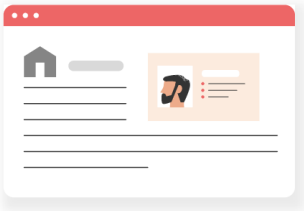
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: EXY4653
Matrikkel: 3101-131/1/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





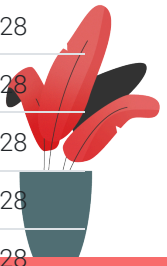
Hjemmelshavere:
Camilla Wold,Gard-Gjermund Wold

Adresse:
Rakkestadveien 684,
1764 HALDEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 55 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
14841 - 1241453 PN 3G2,5 POWERLINE 16-100 HVIT	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1254724 NIPPEL M40X1,5 18-32 SCHLEM.-T	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1254767 KONTRAMUTTER M40 PLAST MUTTER	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1305165 Plastklips m/skrue SC 14-18 Hv	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1400276 Vridimmer.ph.2pole.300VA.BT	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1400277 Dobbeldimmer 2x100VA.LED.mesh	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1400500 Trådløs vri hvit for Elko	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1411704 L574 RS KOMB.PL.4 HULL PH ELKO	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1507802 BTS-02 dobbel PV	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1507803 BTS-03 dobbel IF	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1507804 BTS-04 enkel IF	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1600818 Samleskinne 3P til overlastver	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1601160 Overlastvern 3P 40A 10KA	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1601187 Overspenningsvern 3Pol type2 p	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1604094 SAMLESKINNE 3 1 M 16 MM²	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
14841 - 1615588 LASTBRYTER 3POL 63A	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1654752 JORDFEILAUT. 2P/15A /B A-O L T	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1654961 ENDEKAPPE FOR 2 OG 3 POL	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1655600 JORDFEILAUT. 25A 2P/B A-TYPE P	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1655601 JORDFEILAUT. 32A 2P/B A-TYPE P	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1657291 ISOLERINGSBESKYTTELSE 5 POLER	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1236505 ONNLINE MEMBRANNIPPEL EPDM M40	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1233600 BVB enkel veggboks 8-løp	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1226600 K-RØR 16MM EASYFLOW+ LSZH	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1221905 WAGO KOBLINGSKLEMMER 221-415 W	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1213601 SKJØTEMUFFE M16 AJ16 2TKA16000	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1213516 SKAPMUFFE 25MM PLAST IMT36046	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1211426 25 MM KORRUGERTE EL-RØR 25 M	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1202994 Skapmuffer 20mm hvit 12100301	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1202993 Skapmuffer 16mm hvit 12100300	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1060455 PN JETSET 750V 3G6mm²	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1019187 TFXP MR POWERFLEX 4G6MM² SORT	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1010010 TEC CON TRIO-PN 3G2,5 ANTI TWI	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - tilbud_kjøkken_rev1	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Plantegning-1 For el og rør	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Camilla oppriss 3	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Camilla oppriss 2	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Camilla oppriss 1	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Måleresultater	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Samsvarserklæring	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Sluttkontroll	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Risikovurdering	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - Informasjon	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
5088 - Elarbeid laave.pdf	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2024-08-15
25080 - Levering varmepumpe.pdf	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2024-06-06



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
14841 - 1700199 KLISTREMERKE OVERSPENNINGSVERN	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1716911 BOLIGSKAP M/RAMME 1X18+ 2 X 4	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 1725450 DEKSEL ASD 460 26 MODULER ASD	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 2456340 DIN AVDEKNING 12SU HVIT BS-12M	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
14841 - 6601012 EASEE CHARGE UP	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
32176 - Informasjon	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-04-24
32176 - Risikovurdering	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-04-24
32176 - Sluttkontroll	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-04-24
32176 - Samsvarserklæring	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-04-24
32176 - 1471441 RS16 315 LED Dimmer PH	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-04-24

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 40 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.



ambita

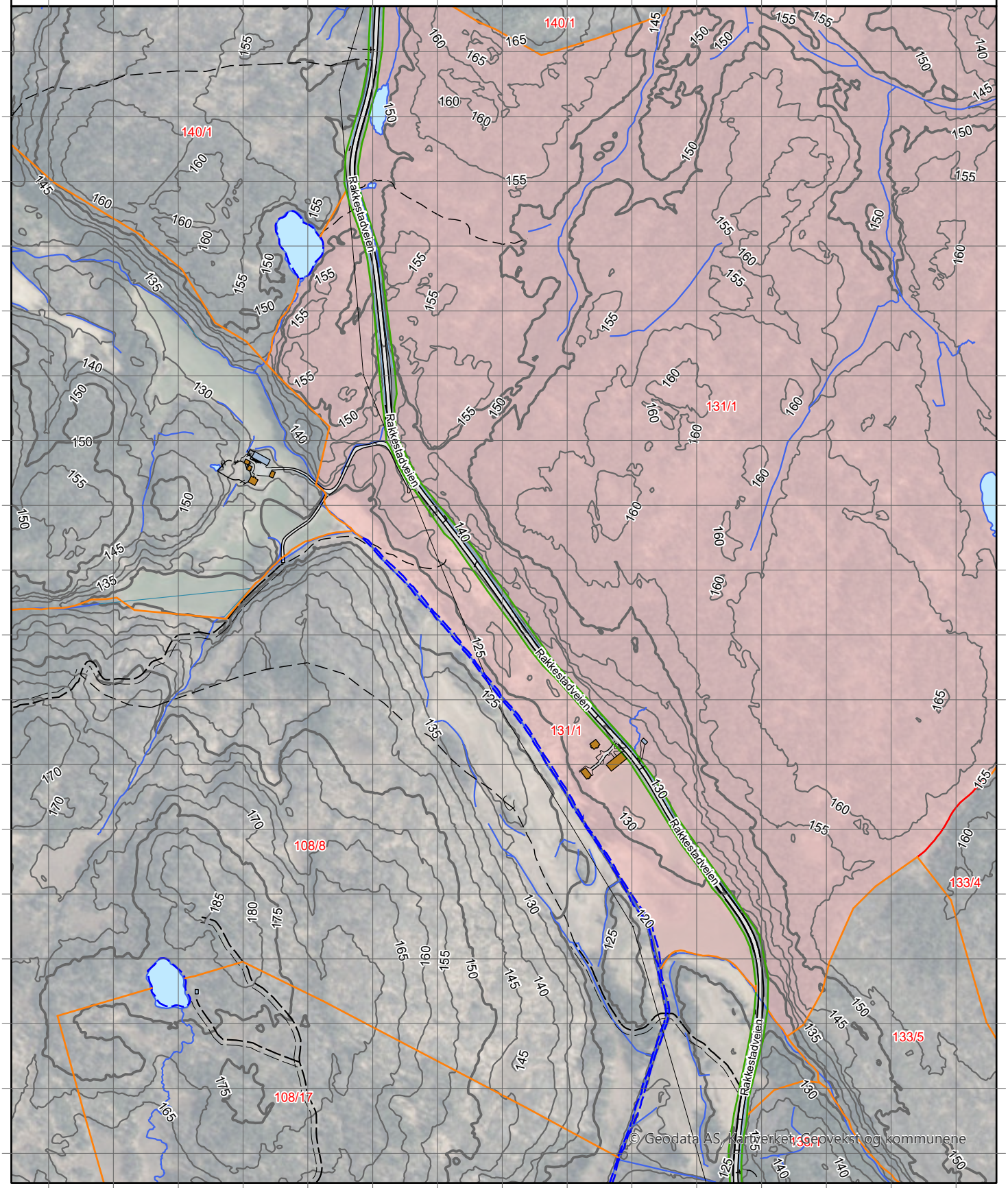
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/131/1/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:8000
Dato: 12.6.2026



0 200 400 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

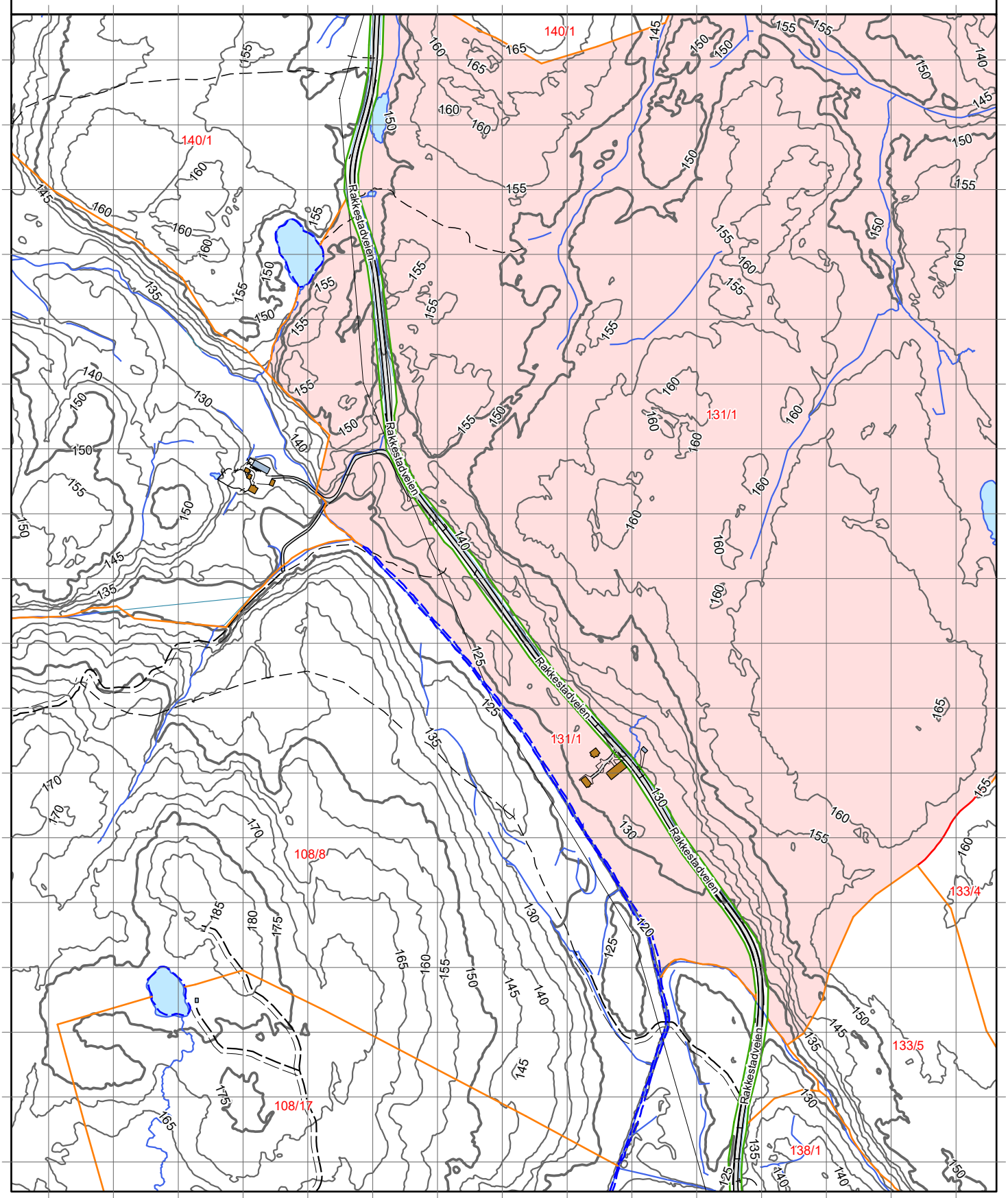
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/131/1/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:8000
Dato: 12.6.2026



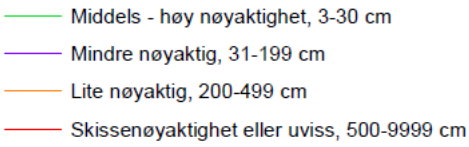
0 200 400 m

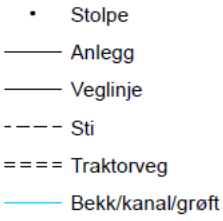
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

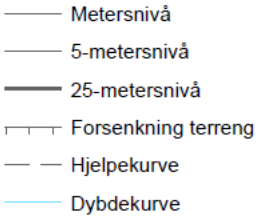


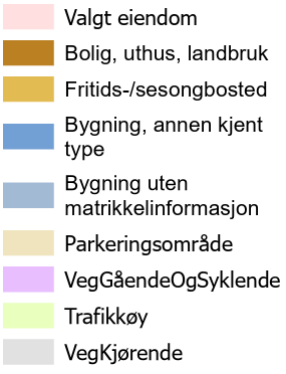
Eiendomsgrenser





Høydekurver







HALDEN KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN

FERDIGATTEST.

SAK NR: 486/83 GNR/BNR: 131/1
BYGGEPLASS: Ryggerød, Rokke.
BYGGHERRE: Audun Wold, Ryggerød, Rokke, 1750 Halden.
ANMELDER: Audun Wold
ANSVARSHAVENDE: Asbjørn Svendsby, Bjørbekk, Rokke, 1750 Halden.
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Kårstue.

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Ev.merknader:

* Det må monteres røkvarsler slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.
* Vegg mellom fyrrom og vaskerom må tettes.
* Det må monteres takrenne på takoverbygg ved inngangspartiet.
* Veranda fra stue er ikke satt opp, verandadøren må derfor holdes forsvarlig låst.

Halden, den 28/3-1988.

Ann-Trine Braaten.
avd.ing.

Kopi: rørlegger

Skjema 3

Arkivkode	
29 -08- 1988	
Saksbeh.	Kassasjon

Ferdigmelding.

I gården RYGGERØD Gnr. 131 Bnr. 1 Fnr. ..... Eier ALDEN WOLD

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 1 - 6000 LTR SAMLETANK SAMT 1 - 2.0 m³ SLAMAVSKILLER

I gården er nå i alt 1 bad, 2 W.C., 1 havekraner og ..... vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den / 19

Halden, den 26/8 1988

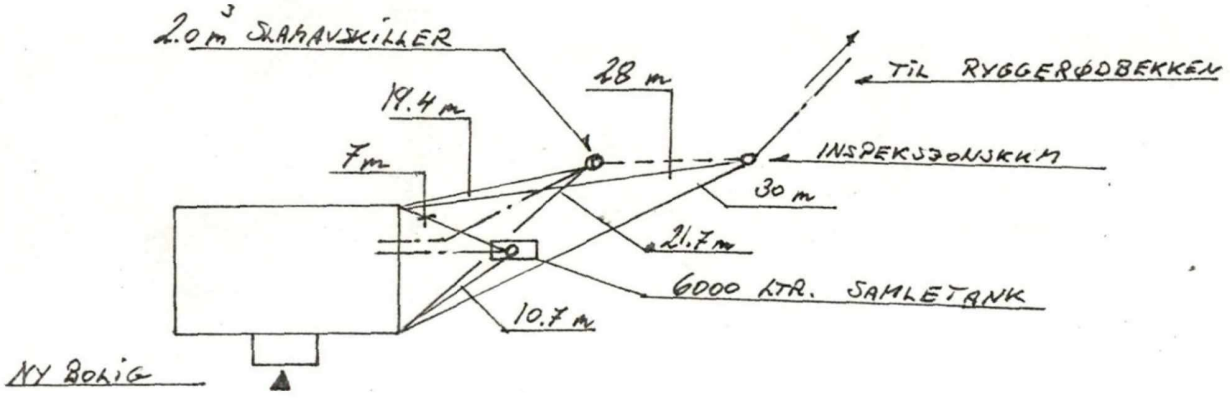
F. Jørgensen A/S

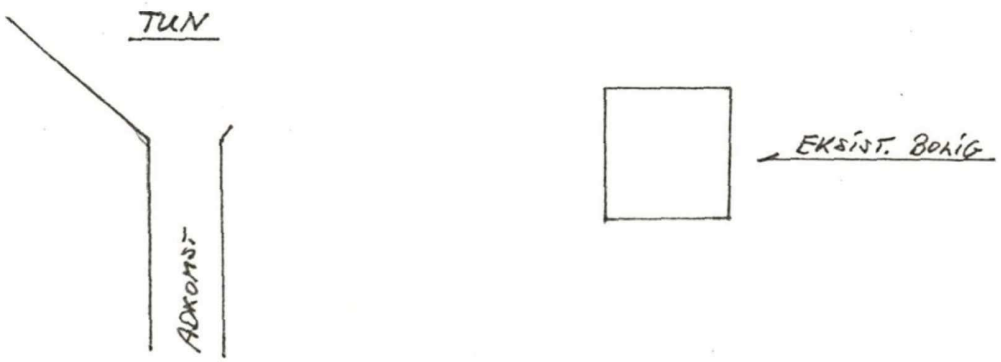
Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 30/8 1988

Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.





Utskriftsdato: 12.06.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Denne eiendommen har 2 avtaler som gir flere fakturaer. Rapporten gir en samlet oversikt over gebyrene.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Slamtømming	-142,39 kr
Eiendomsskatt-landbruk	4 890,28 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 104,92 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	-566,98 kr
Tilsynsgebyr avløp	-248,64 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,24 kr
Slamtømming	310,74 kr
Tilsynsgebyr avløp	999,96 kr
Slamtømming	285,84 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 104,92 kr
Tømming tett tank	2 208,75 kr
Sum	**15 367,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsgebyr avløp	0%	1	1030.00	1/1	0 %	1 030,00 kr	426,65 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	225,40 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	818,60 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	950,10 kr
Slamtømming inntil 3 m3	15%	1	3500.00	1/1	0 %	3 500,00 kr	1 166,64 kr
Eiendomsskatt landbruk	0%	1138500	3.00	1/1	0 %	3 415,00 kr	1 422,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	225,40 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	818,60 kr
					Sum	**15 236,69 kr**	**6 054,30 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

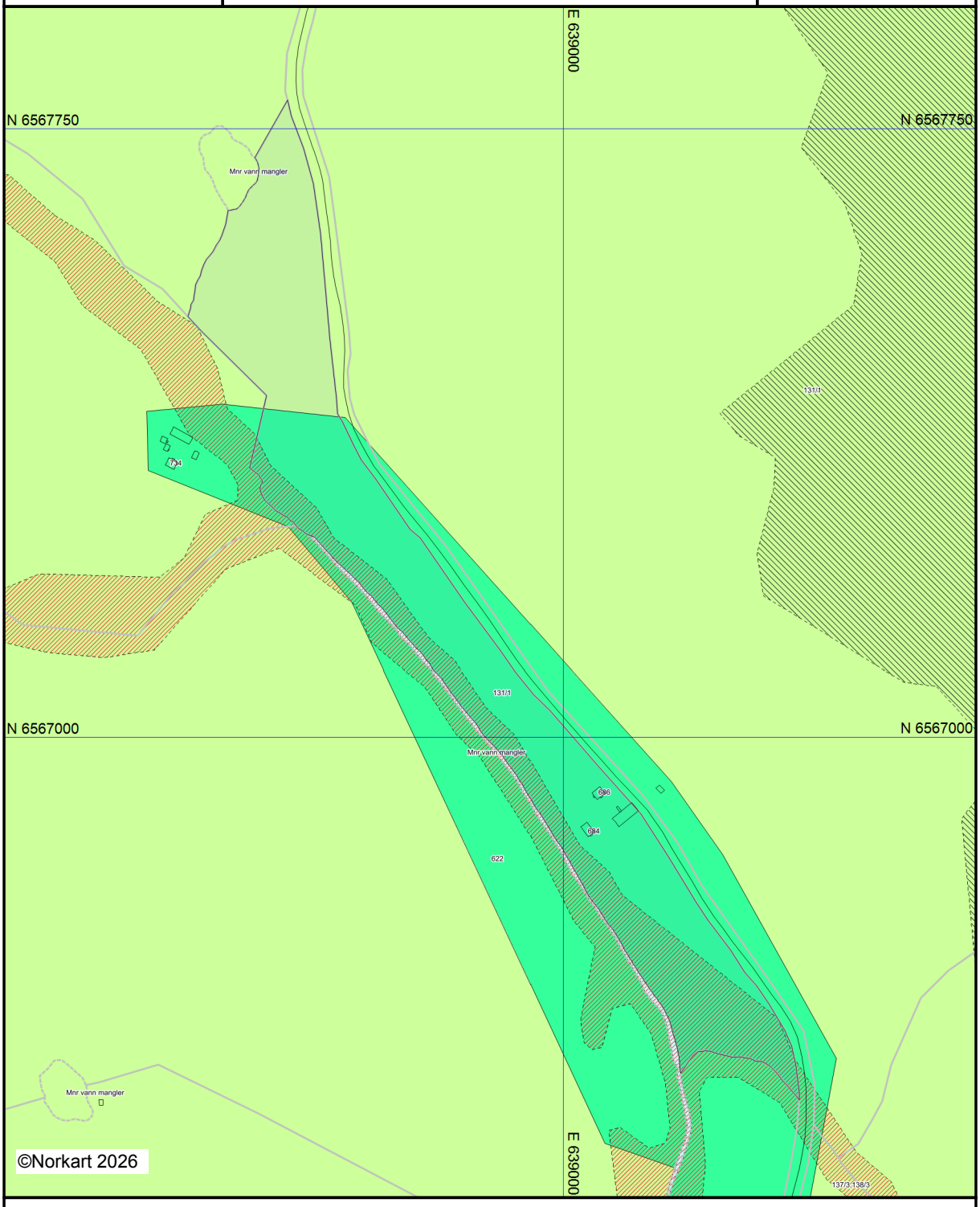
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 131/1
Adresse: Rakkestadveien 684
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-32

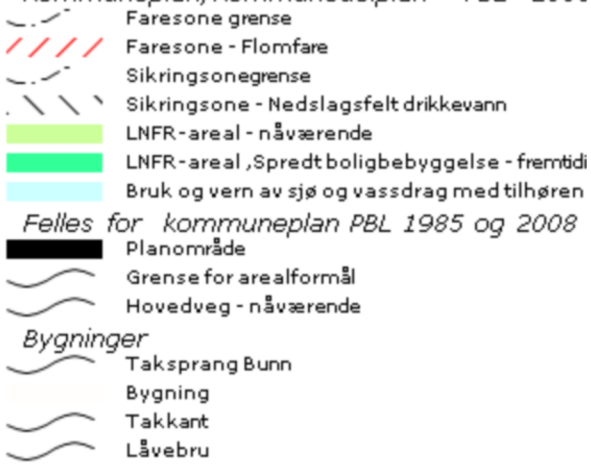


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
LNFR-areal - nåværende
LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Bygninger

Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Låvebru

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 131, Bruksnr 1	**Kommune:**	3101	Halden
Adresse:				
Veiadresse:	Rakkestadveien 684, gatenr 5455 1764 Halden	**Grunnkrets:**	601	Rokke
		Valgkrets:	2	Hjortsberg
Adressetilleggsnavn:	Ryggerød (Kilde: Krevd av eier)	**Kirkesogn:**	2020703	Rokke
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Rakkestadveien 686, gatenr 5455 1764 Halden			
Adressetilleggsnavn:	Ryggerød (Kilde: Krevd av eier)			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Ryggerød	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 719 009,7 kvm	**Skyld:**	2,43		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/131/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/131/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2011	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2011	Berørt	3101/131/1	0,0
			Berørt	3101/140/1	0,0
Grensejustering	Forretning:		Avgiver	3101/131/1	-11 049,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/501/27	11 049,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	3101/131/1	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rakkestadveien 686	Bolig	131,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	131,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	131,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145137195			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	83,0		83,0			
H02		48,0		48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Våningshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rakkestadveien 684	Bolig	296,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	296,0	Igangset.till.:	10.08.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	296,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.03.1988
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6181481			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		101,0		101,0			
H01	1	105,0		105,0			
H02		90,0		90,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	145137209			Antall etasjer:	

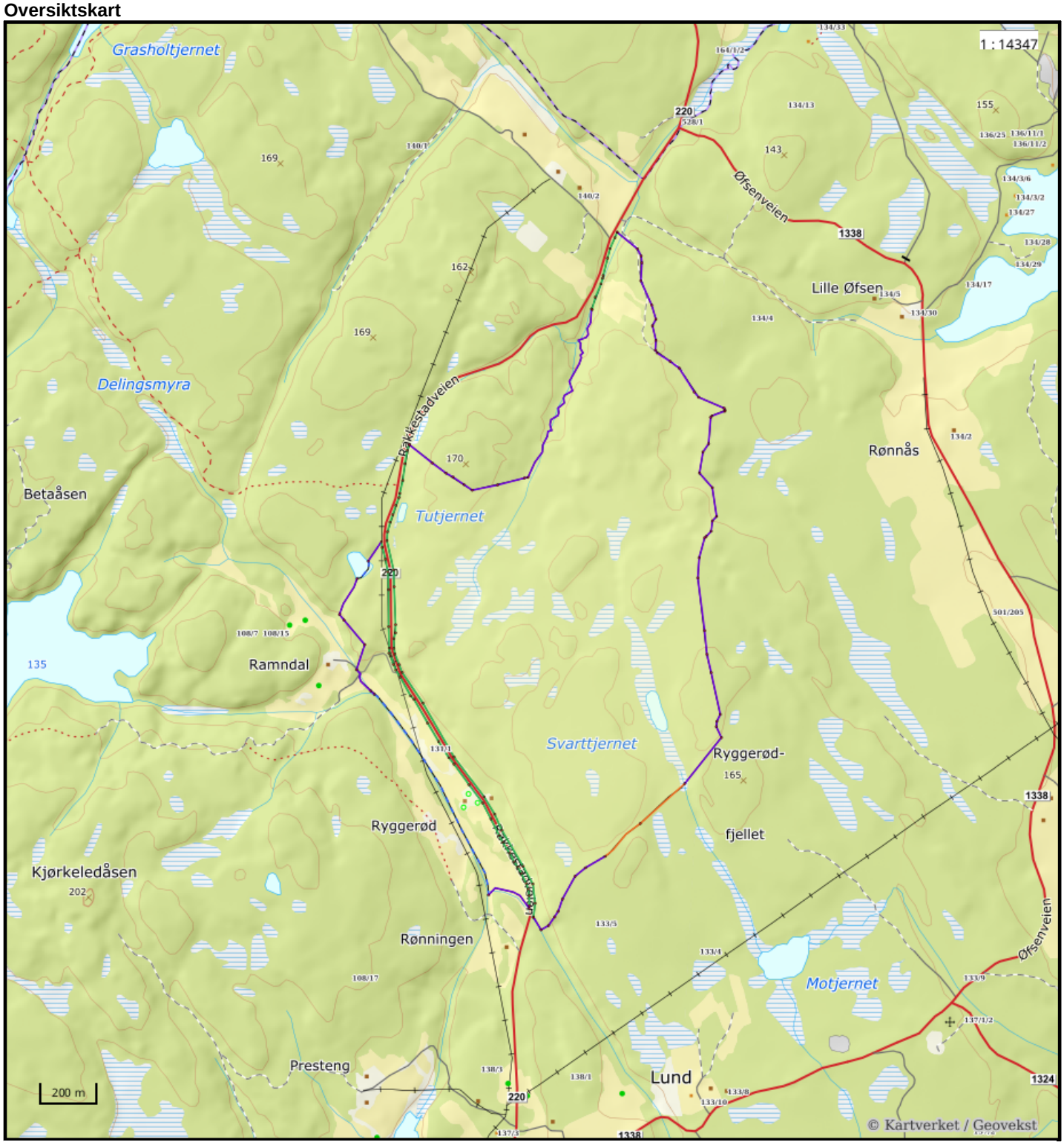
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

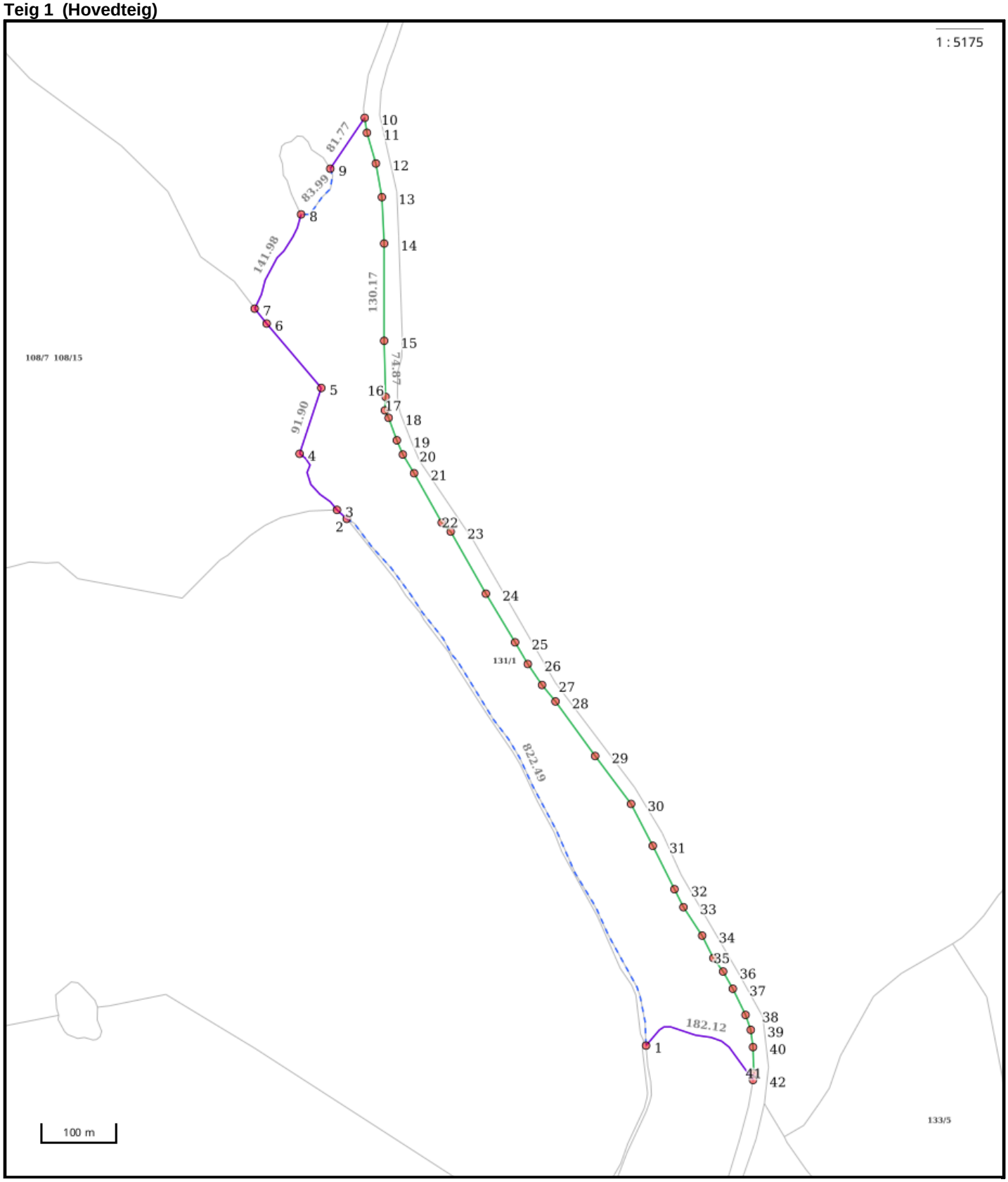
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 138 430,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

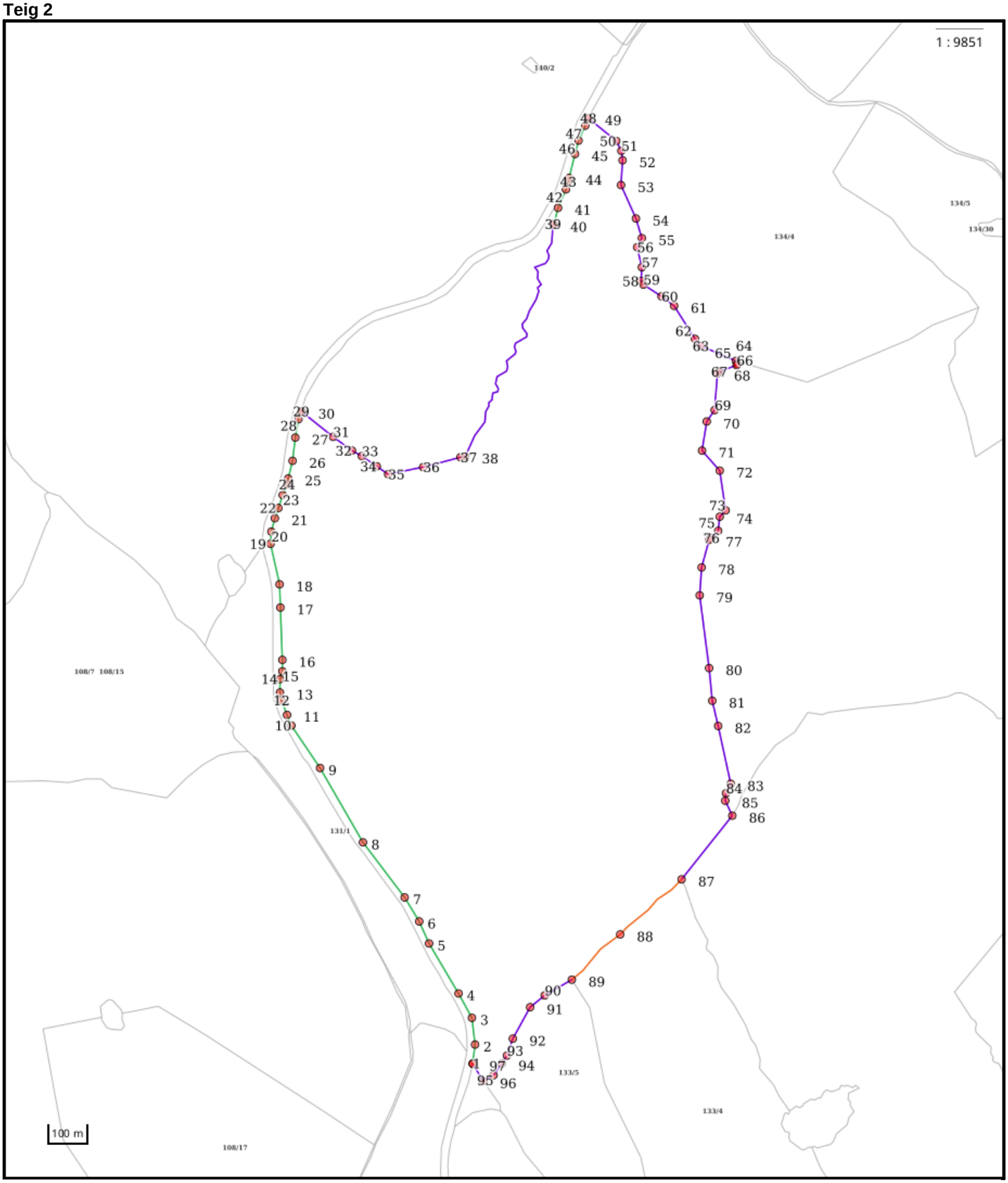
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 566 585,18	639 144,58	822,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 567 249,99	638 683,66	18,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 567 260,98	638 669,35	97,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 567 331,52	638 612,51	91,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 567 421,06	638 633,20	112,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 567 500,00	638 553,15	25,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 567 518,79	638 535,92	141,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 567 649,36	638 585,78	83,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 567 714,52	638 618,94	81,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 567 785,73	638 659,13	20,33m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 567 765,99	638 663,98	42,70m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 567 726,04	638 679,05	45,27m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 567 682,46	638 691,32	62,35m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 567 620,73	638 700,06	130,17m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 567 491,07	638 711,58	74,87m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 567 416,67	638 719,92	17,94m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 567 398,76	638 720,99	10,59m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 567 389,84	638 726,70	32,64m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 567 360,21	638 740,39	20,53m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 567 342,26	638 750,36	29,31m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 567 318,62	638 767,68	75,71m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 567 256,22	638 810,55	16,62m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 567 245,26	638 823,04	94,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 567 167,64	638 877,25	76,17m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 567 106,12	638 922,17	33,47m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 567 078,88	638 941,61	33,72m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 567 052,58	638 962,72	28,52m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 567 032,43	638 982,90	90,17m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 566 964,70	639 042,43	79,68m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 566 905,20	639 095,43	63,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 566 851,84	639 129,73	64,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 566 796,55	639 163,86	26,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 566 774,25	639 178,01	45,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 566 737,71	639 205,84	33,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 566 709,32	639 223,70	22,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 566 692,73	639 238,27	26,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 566 671,07	639 253,48	38,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 566 637,83	639 273,71	20,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

39	6 566 618,61	639 281,71	23,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 566 596,09	639 286,86	35,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 566 560,93	639 291,23	9,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 566 551,93	639 291,10	182,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 580 579,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 566 522,88	639 309,20	48,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 566 571,13	639 310,30	67,69m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 566 637,42	639 296,62	70,97m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 566 696,06	639 256,65	147,72m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 566 816,43	639 171,02	61,52m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 566 869,93	639 140,64	70,88m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 566 927,06	639 098,68	175,91m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 567 057,27	638 980,40	217,74m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 567 235,31	638 855,05	130,33m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 567 336,40	638 772,79	29,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 567 362,16	638 759,17	39,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 567 397,41	638 741,65	21,17m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 567 417,83	638 736,06	33,69m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 567 451,41	638 733,31	21,14m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 567 472,21	638 737,06	29,05m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 567 501,18	638 734,96	132,36m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 567 632,49	638 718,35	59,48m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 567 691,45	638 710,48	105,00m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 567 791,45	638 678,48	31,69m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 567 823,12	638 677,48	34,97m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 567 857,61	638 683,24	27,14m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 567 883,76	638 690,52	34,84m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 567 917,71	638 698,34	28,99m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 567 945,43	638 706,84	15,40m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 567 960,78	638 708,05	46,63m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 568 006,87	638 715,14	59,60m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 568 066,44	638 716,88	46,97m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 568 113,28	638 720,42	21,79m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 568 134,51	638 725,35	1,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 568 133,54	638 726,80	102,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
31	6 568 076,74	638 812,28	59,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
32	6 568 046,05	638 863,08	28,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
33	6 568 034,73	638 889,37	46,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
34	6 568 011,78	638 929,97	34,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
35	6 567 994,56	638 960,42	90,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner

36	6 568 020,79	639 046,75	98,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
37	6 568 054,20	639 139,90	11,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
38	6 568 057,00	639 151,33	725,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
39	6 568 665,28	639 320,24	3,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
40	6 568 663,47	639 322,86	44,62m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
41	6 568 707,61	639 329,42	50,92m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
42	6 568 755,90	639 345,58	21,54m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
43	6 568 777,16	639 349,04	8,63m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
44	6 568 785,69	639 350,37	62,96m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
45	6 568 847,89	639 360,14	35,67m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
46	6 568 883,02	639 366,35	41,25m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
47	6 568 922,02	639 379,80	20,70m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
48	6 568 941,85	639 385,74	0,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
49	6 568 941,68	639 386,00	91,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
50	6 568 890,62	639 461,33	28,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
51	6 568 867,02	639 476,94	24,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
52	6 568 843,14	639 481,56	62,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
53	6 568 780,17	639 483,18	93,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
54	6 568 698,35	639 529,31	52,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
55	6 568 649,84	639 548,56	25,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
56	6 568 626,57	639 538,16	52,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
57	6 568 577,01	639 555,45	35,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
58	6 568 541,03	639 556,38	10,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
59	6 568 533,22	639 563,58	54,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
60	6 568 507,19	639 611,26	40,35m	Sammenknytningspunkt / randpunkt	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
61	6 568 486,34	639 645,80	98,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
62	6 568 407,88	639 705,84	23,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
63	6 568 391,30	639 722,27	97,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
64	6 568 360,70	639 815,08	8,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
65	6 568 353,81	639 819,26	4,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
66	6 568 349,76	639 817,36	46,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
67	6 568 330,65	639 774,85	7,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
68	6 568 324,55	639 771,00	92,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
69	6 568 231,58	639 772,41	34,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
70	6 568 201,13	639 755,19	75,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
71	6 568 125,96	639 749,14	67,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
72	6 568 079,23	639 798,35	102,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
73	6 567 979,85	639 822,92	21,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

74	6 567 963,50	639 809,34	37,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
75	6 567 926,47	639 808,30	24,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
76	6 567 907,08	639 793,30	7,43m	Sammenknytningspunkt / randpunkt	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
77	6 567 901,94	639 787,93	72,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
78	6 567 830,59	639 774,78	70,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
79	6 567 759,63	639 776,61	186,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
80	6 567 577,66	639 817,32	84,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
81	6 567 495,04	639 832,46	65,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
82	6 567 432,57	639 853,08	149,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
83	6 567 289,71	639 897,78	26,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
84	6 567 264,46	639 888,43	19,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
85	6 567 245,45	639 887,92	41,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
86	6 567 209,57	639 909,09	207,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
87	6 567 036,03	639 795,32	209,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
88	6 566 883,34	639 653,25	170,72m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
89	6 566 757,41	639 540,49	79,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
90	6 566 711,73	639 475,66	48,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
91	6 566 677,85	639 441,53	90,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
92	6 566 594,89	639 404,67	45,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
93	6 566 550,60	639 393,81	24,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
94	6 566 529,30	639 382,36	36,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
95	6 566 497,83	639 364,17	30,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
96	6 566 480,41	639 339,64	51,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
97	6 566 522,08	639 309,10	0,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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

Utskriftsdato: 12.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rakkestadveien 684, 1764 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**	74 130 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	731 519 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	1 592 897 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	L34

Delareal	126 060 m^2
Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	LSB103

Delareal	53 m^2
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Områdenavn	V

Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 131/1
Adresse: Rakkestadveien 684
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-32

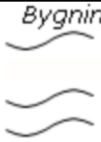


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Bygninger

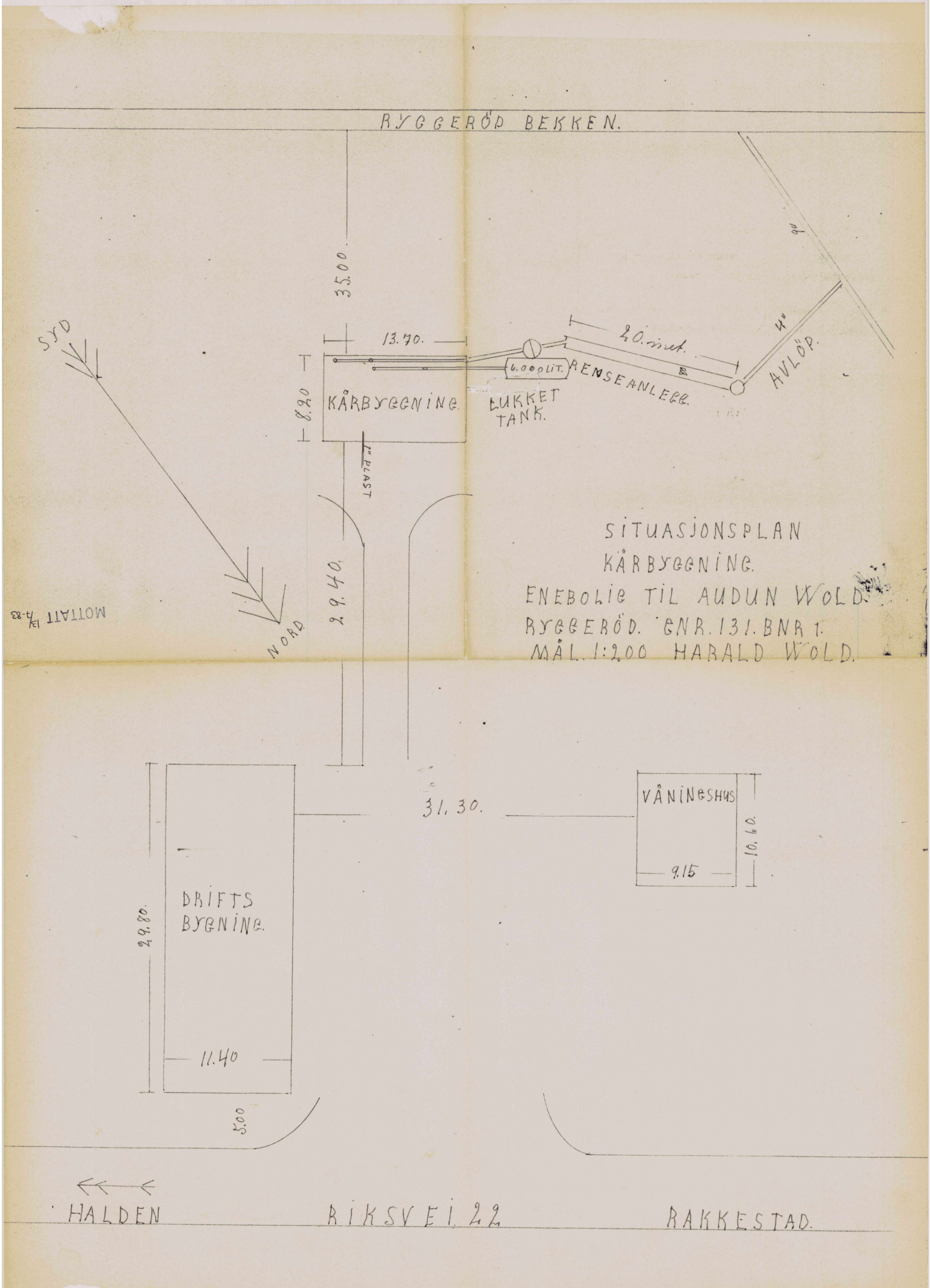


Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Låvebru

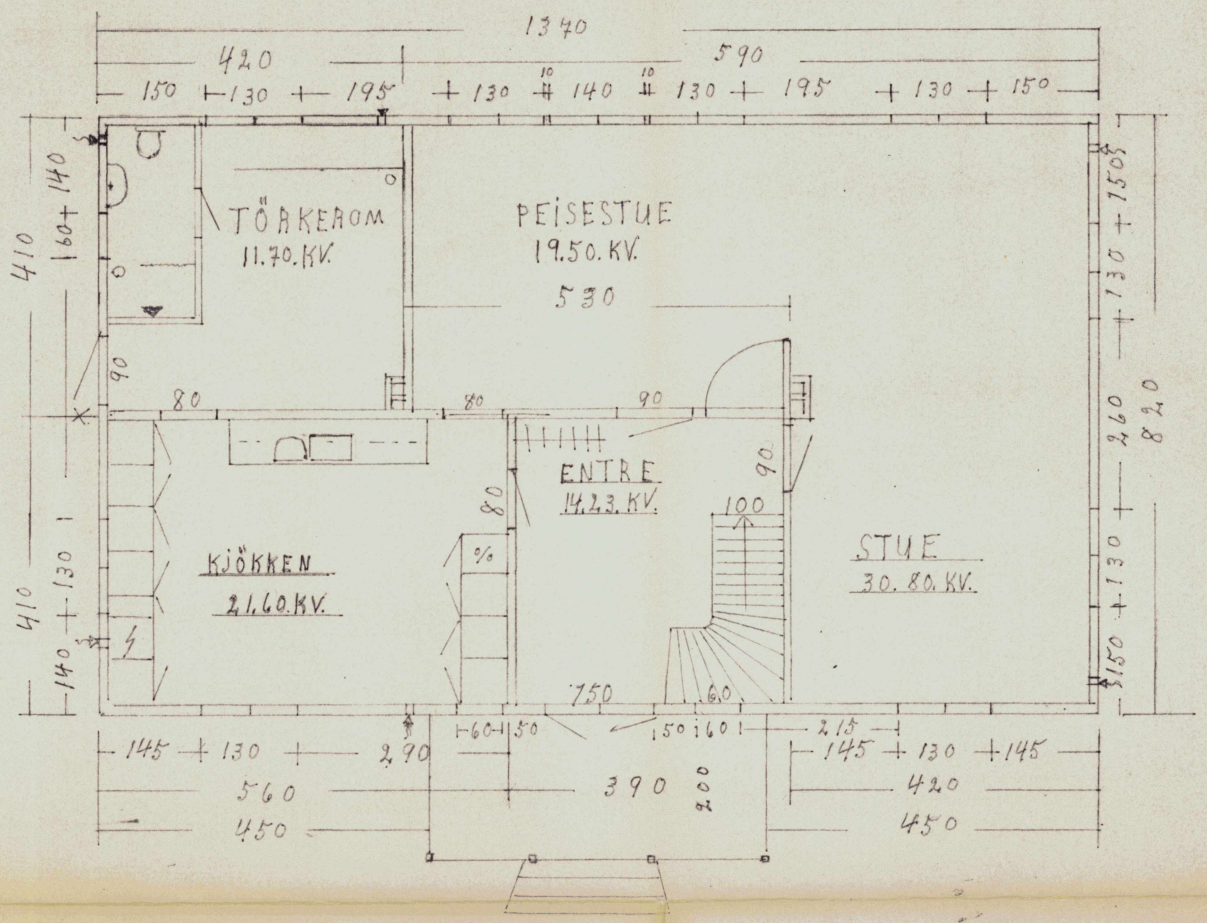


SITUASJONSPLAN
KÅRBYGGNING.
ENEBOLIG TIL AUDUN WOLD.
RYGGERØD. GNR. 131. BNR 1.
MÅL. 1:200 HARALD WOLD.

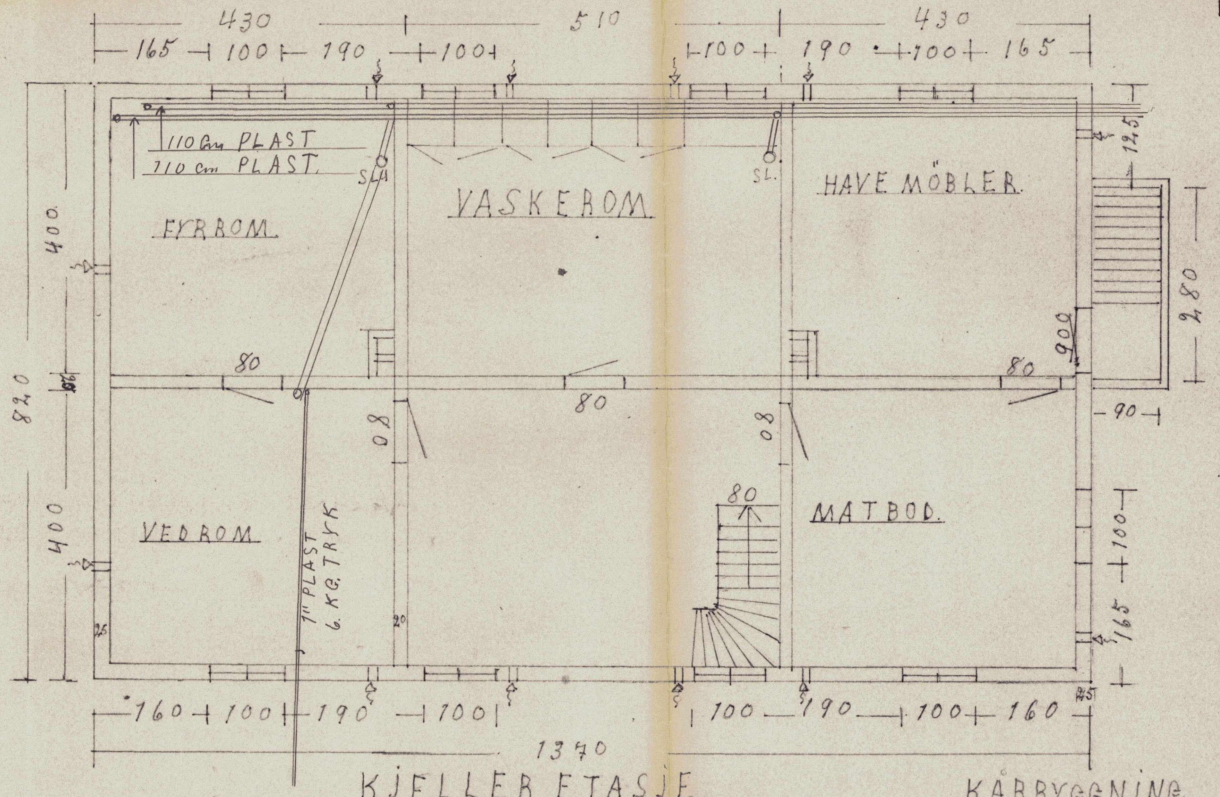
MOTTATT 13/1-83

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

FØRSTE ETASJE



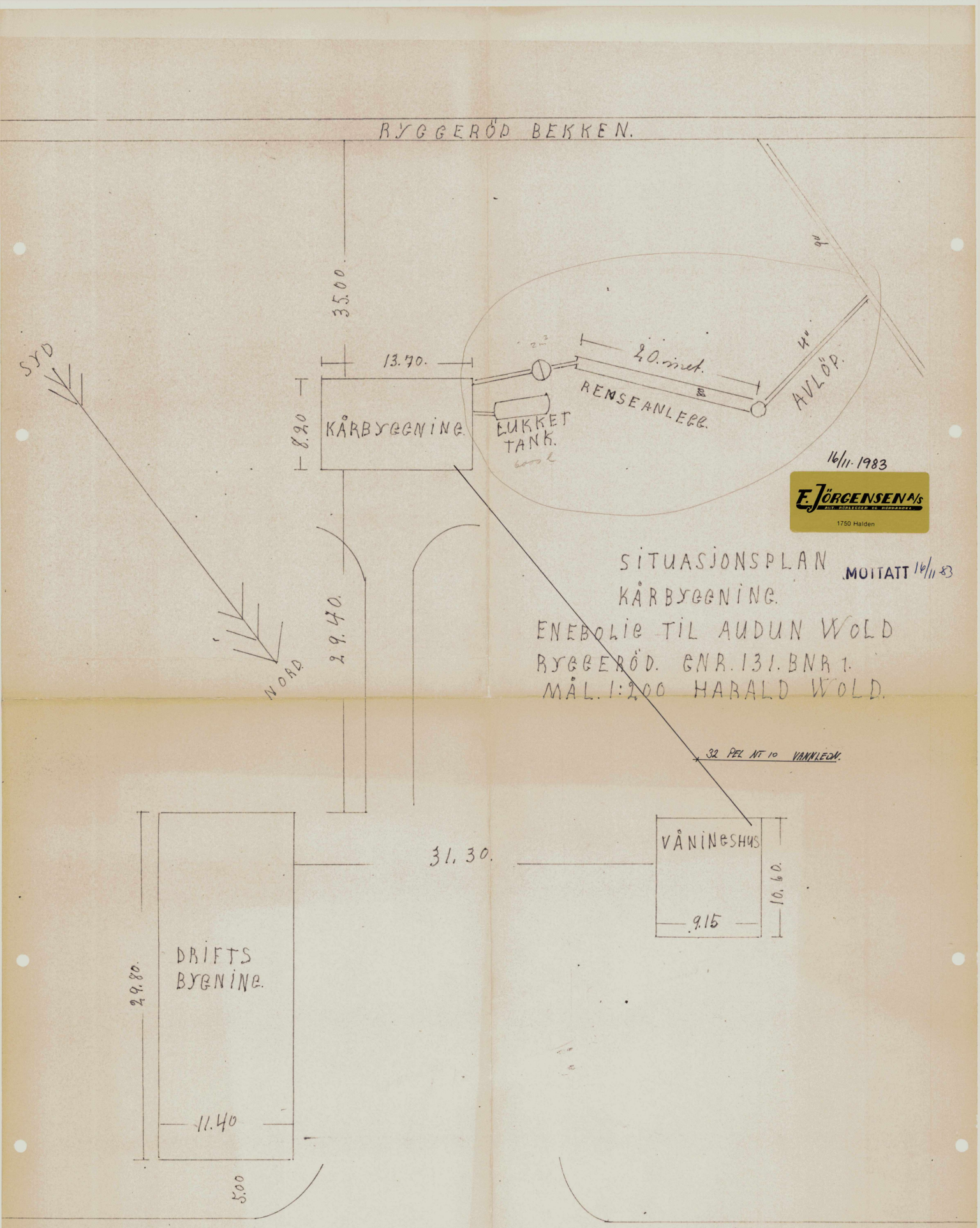
MOTTATT 13/2-83

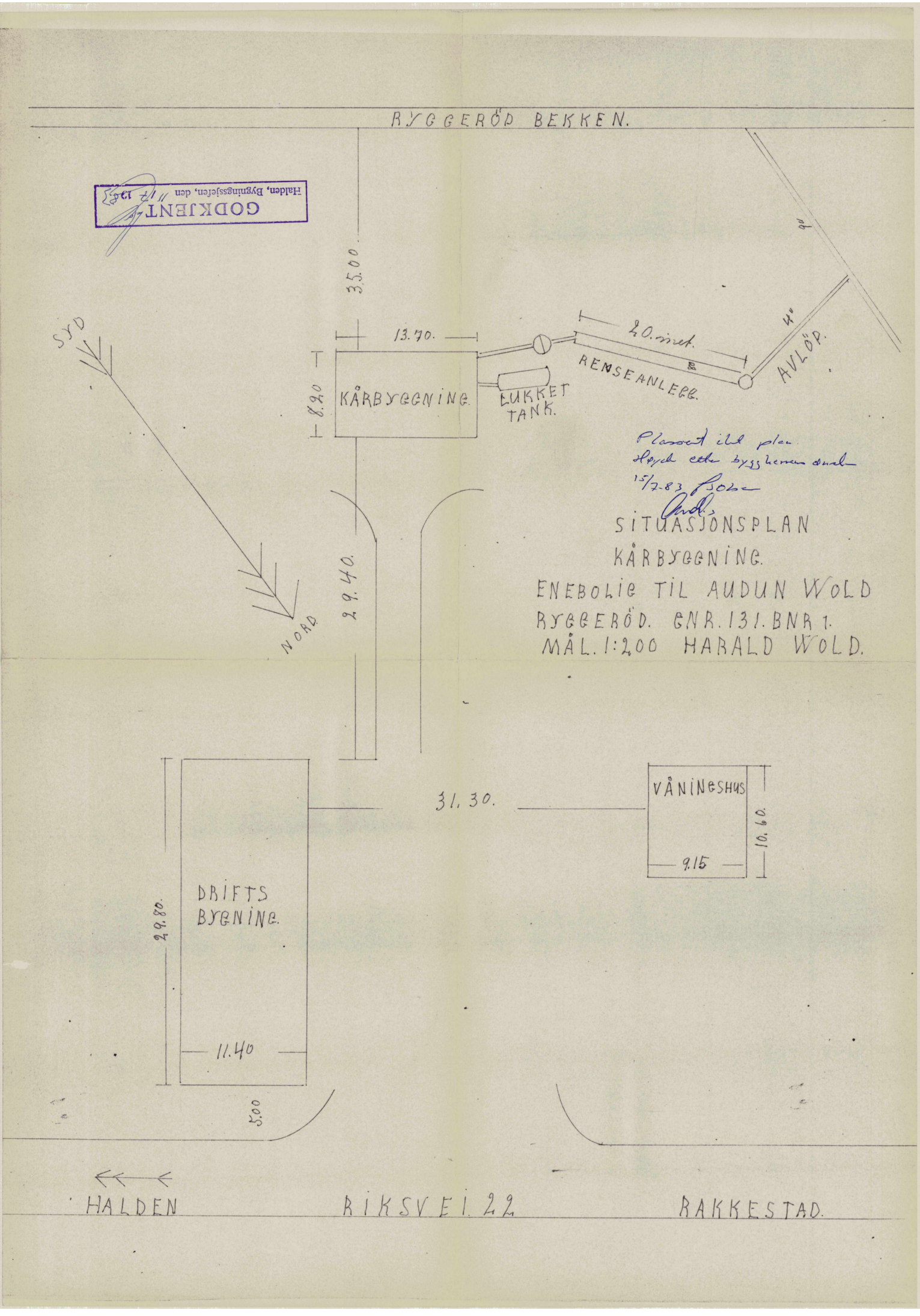


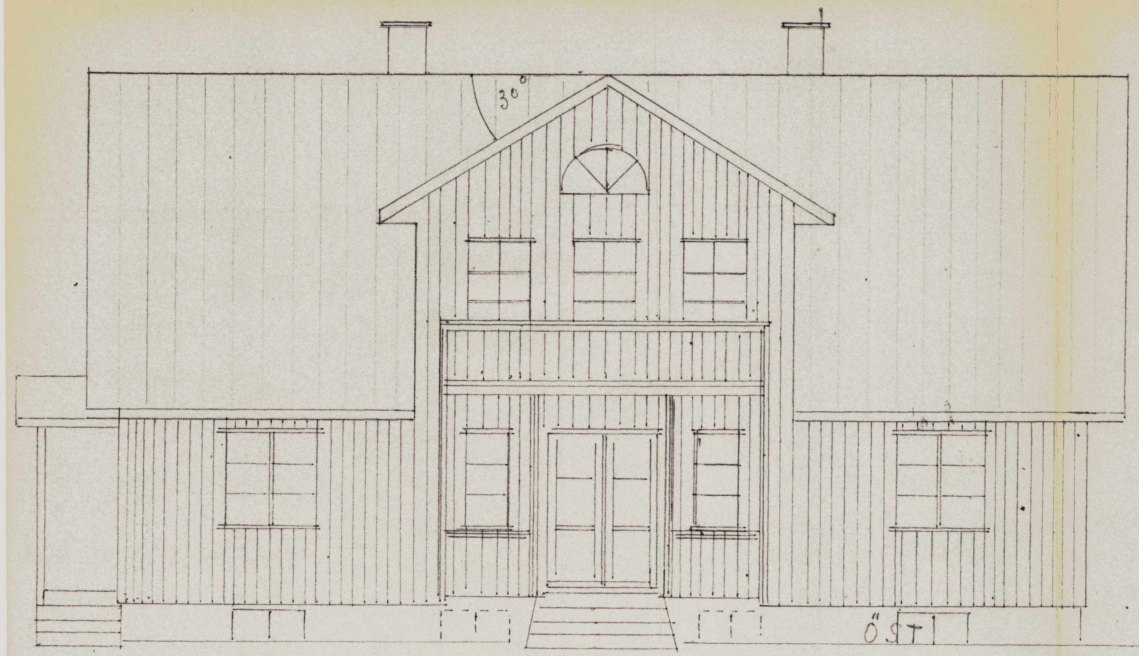
KJELLER ETASJE

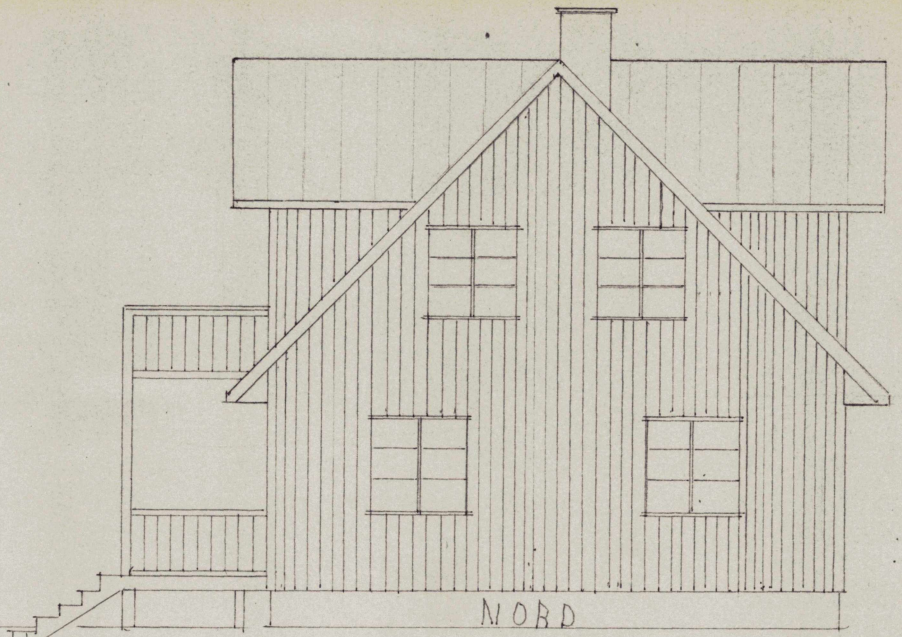
KÅRBYGGNING.
ENEBOLIG TIL AUDUN WOLD
GNR. 131. BNR. 1. MÅL 1:50. BYGGERØD. DEN 15-5-1983.
HARALD WOLD.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

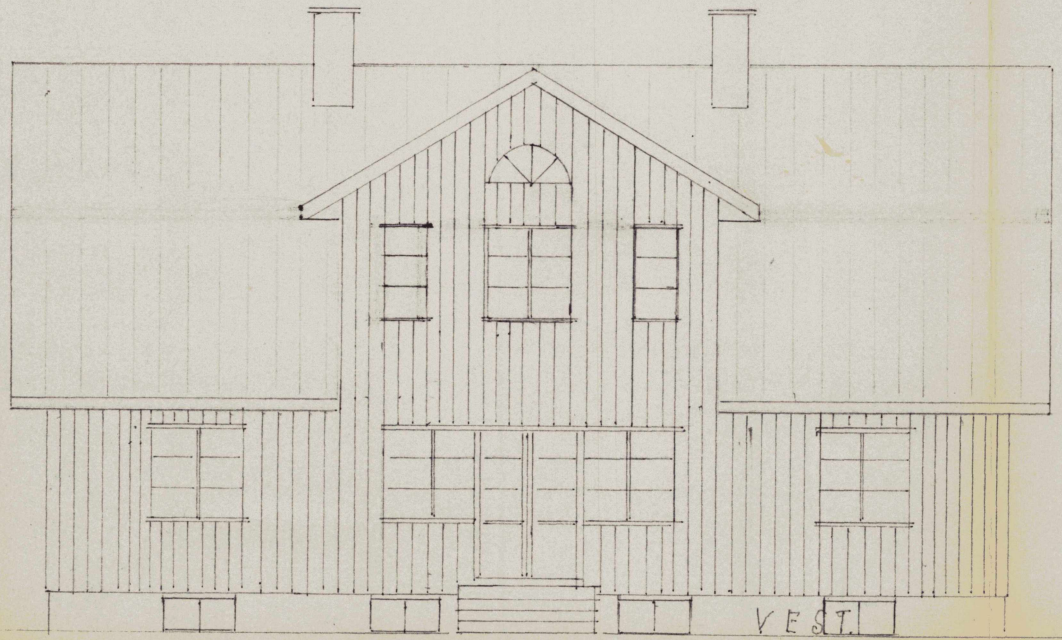

RYGGERØD BEKKEN.
35.00.
13.70.
8.90
KÅRBYGGNING.
LUKKET TANK.
40. mtr.
RENSEANLEGG.
AVLØP.
SYD
NORD
29.40.
16/11. 1983
F. JØRGENSEN A/S
1750 Halden
SITUASJONSPLAN
KÅRBYGGNING.
ENEBOLIG TIL AUDUN WOLD
RYGGERØD. GNR. 131. BNR 1.
MÅL. 1:200 HARALD WOLD.
MOTTATT 16/11 83
32 PEL NT 10 VANNLEDN.
31.30.
VÅNINGSHUS
9.15
10.60.
DRIFTS BYGNING.
29.80.
11.40
5.00
HALDEN
RIKSVEI 22
RAKKESTAD.

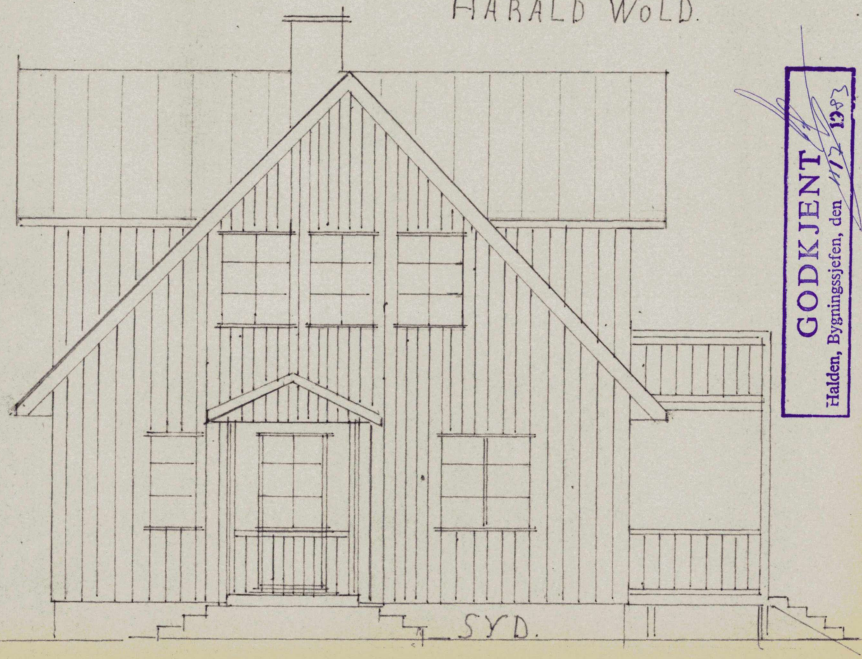

RYGGERÖD BEKKEN.
GODKJENT
Halden, Byggningssjefen, den
35.00.
13.70.
40. met.
9"
4"
AVLØP.
RENSEANLEGG.
SYD
KÅRBYGGNING.
8.90
LUKKET TANK.
Plassert iht plan
Hayd etter byggherren
15/7-83
SITUASJONSPLAN
KÅRBYGGNING.
ENEBOLIG TIL AUDUN WOLD
RYGGERÖD. GNR. 131. BNR 1.
MÅL. 1:200 HARALD WOLD.
NORD
29.40.
31.30.
VÅNINGSHUS
9.15
10.60.
DRIFTS BYGNING.
29.80.
11.40
5.00
HALDEN
RIKSVEI 22
RAKKESTAD.





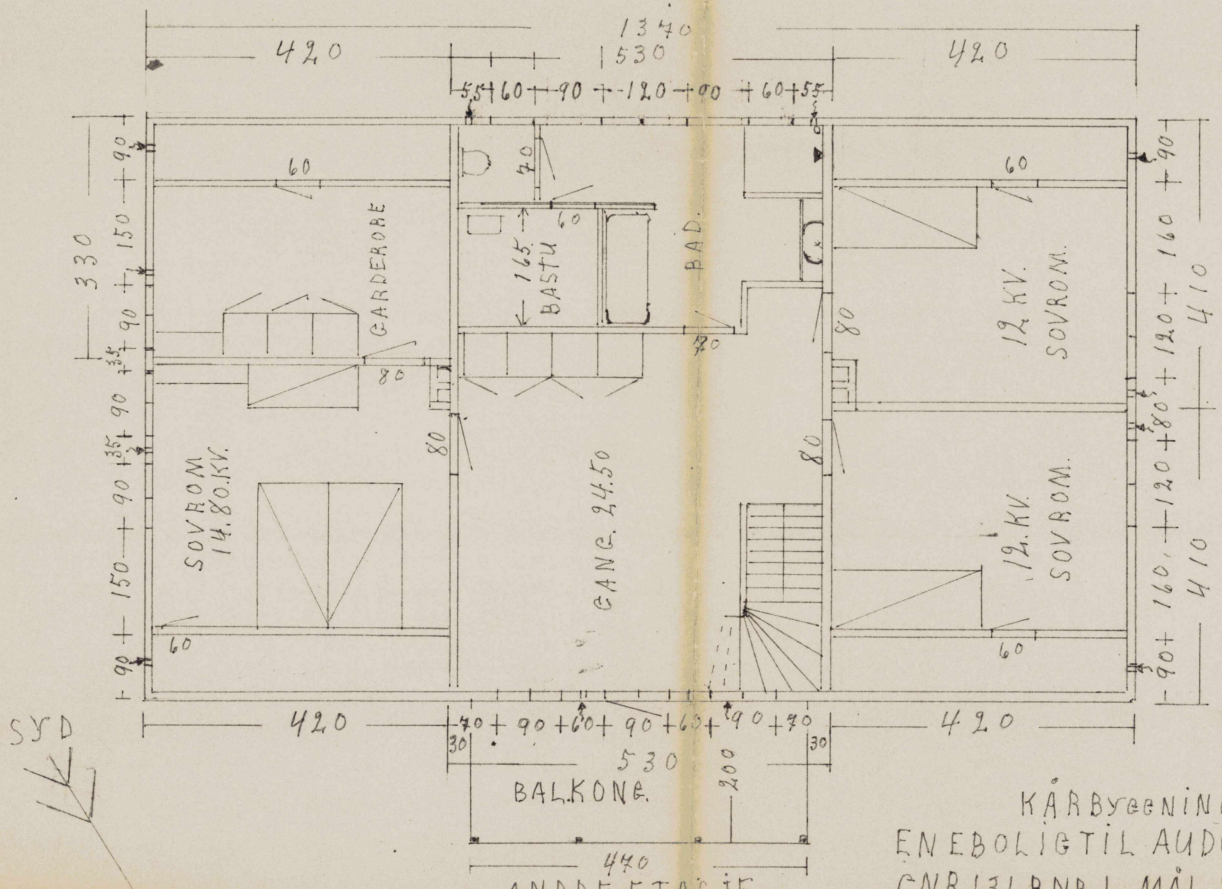
KARBYGGNING.
ENEBOLIG TIL AUDUN WOLD.
GNR 131. BNR 1. MÅL 1:50. RYGGERØD. 10-5-1983.
HARALD WOLD.





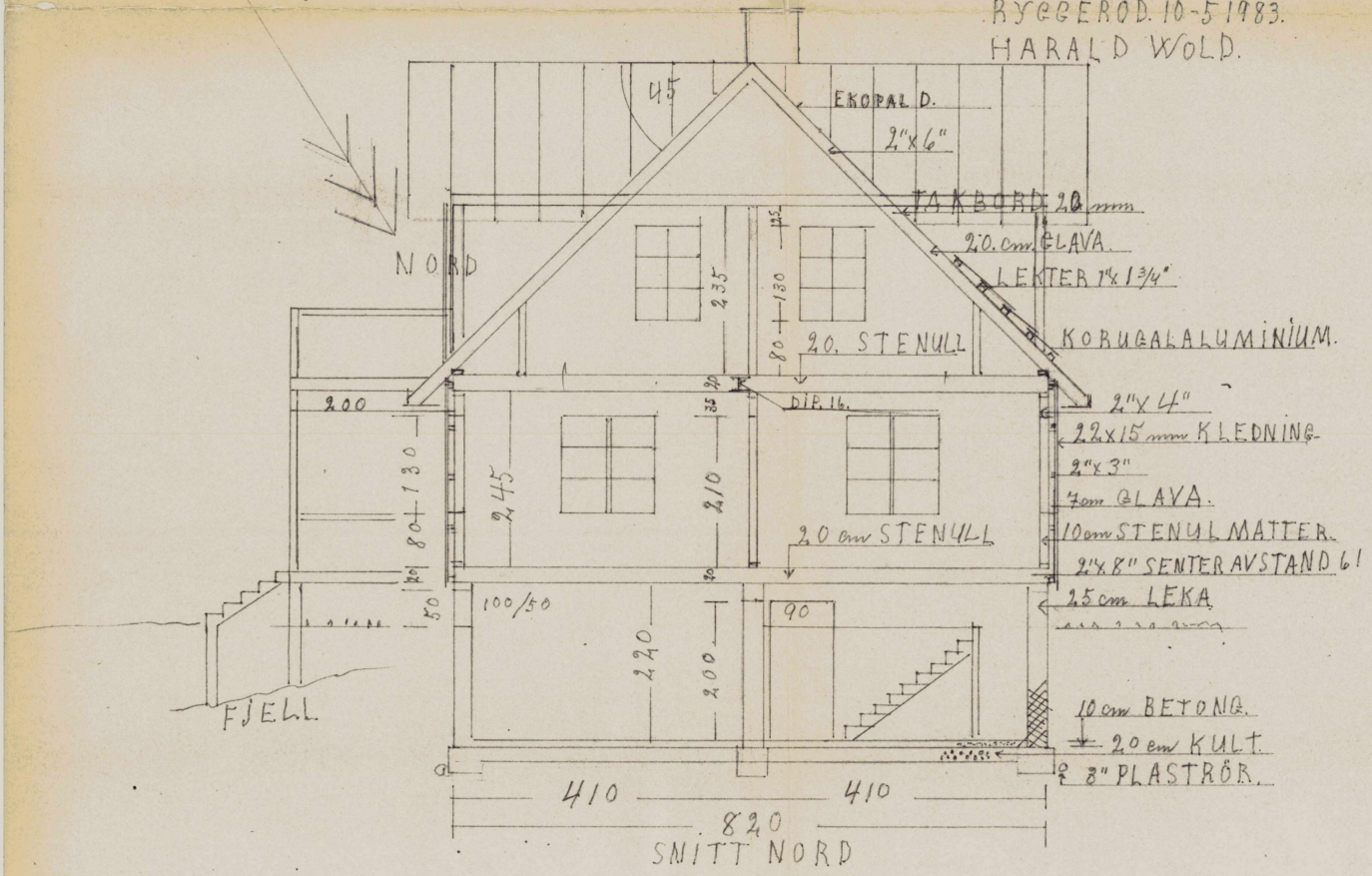
GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 1983

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SYD

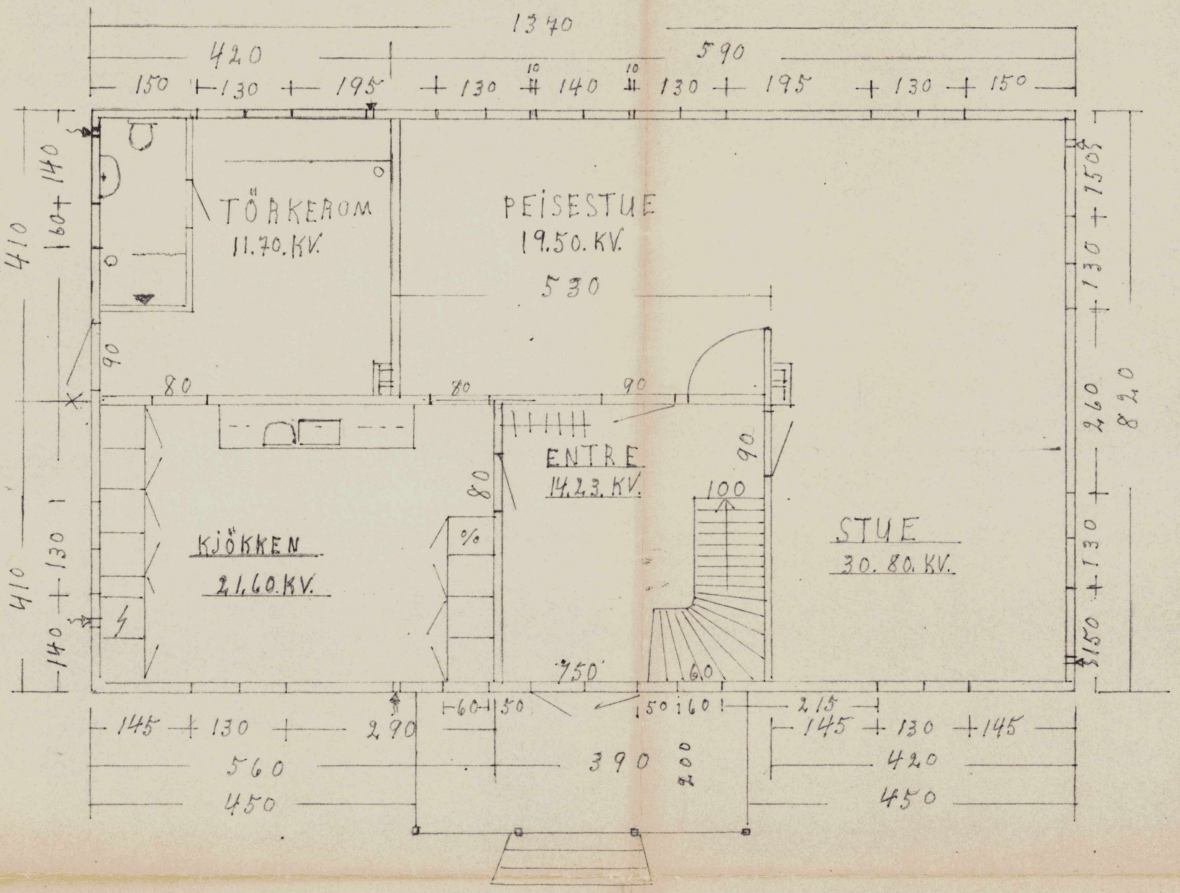
KÅRBYGGNING.
ENEBOLIGTIL AUDUN WOLD.
GNR. 131. BNR. 1. MÅL 1:50.
BYGGEROD. 10-5 1983.
HARALD WOLD.



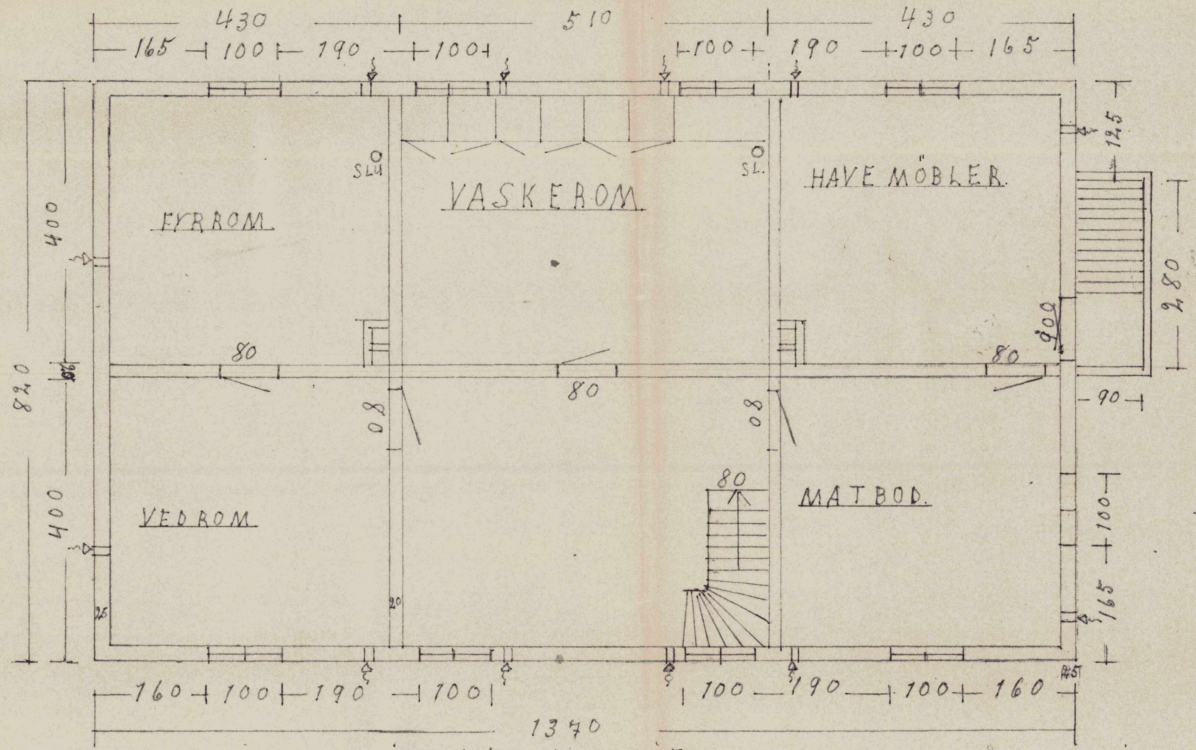
GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 11/8 1983

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
0 50
Dansk Scanning A/S

FØRSTE ETASJE



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 1/12 1983



KJELLER ETASJE

KÅRBYGNING.
ENEBOLIG TIL AUDUN WOLD
GNR. 131. BNR. 1. MÅL 1:50. BYGGEROD. DEN 15-5-1983.
HARALD WOLD.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
0 50
Dansk Scanning A/S

Utskriftsdato: 12.06.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

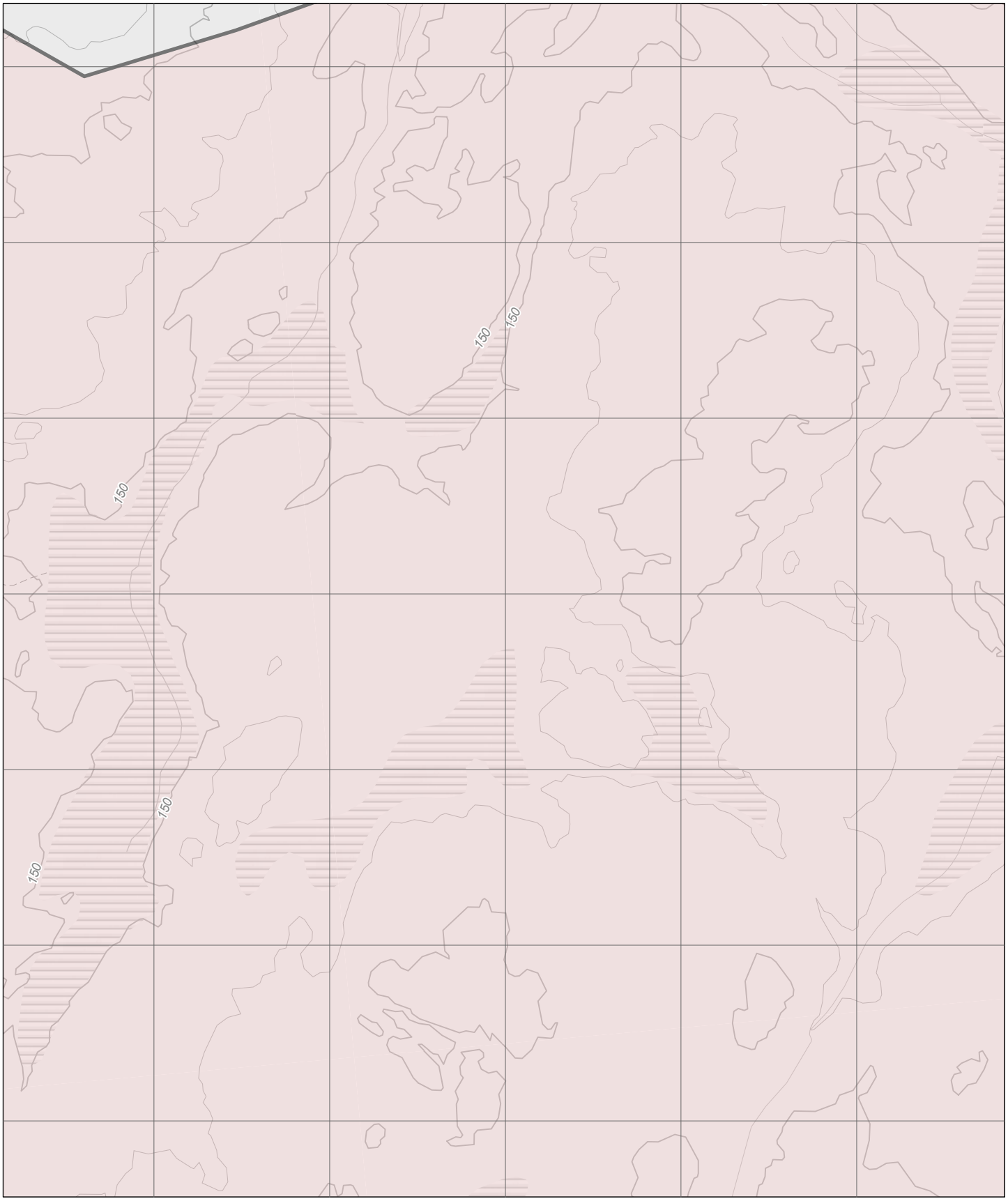
ambita

Vegstatuskart

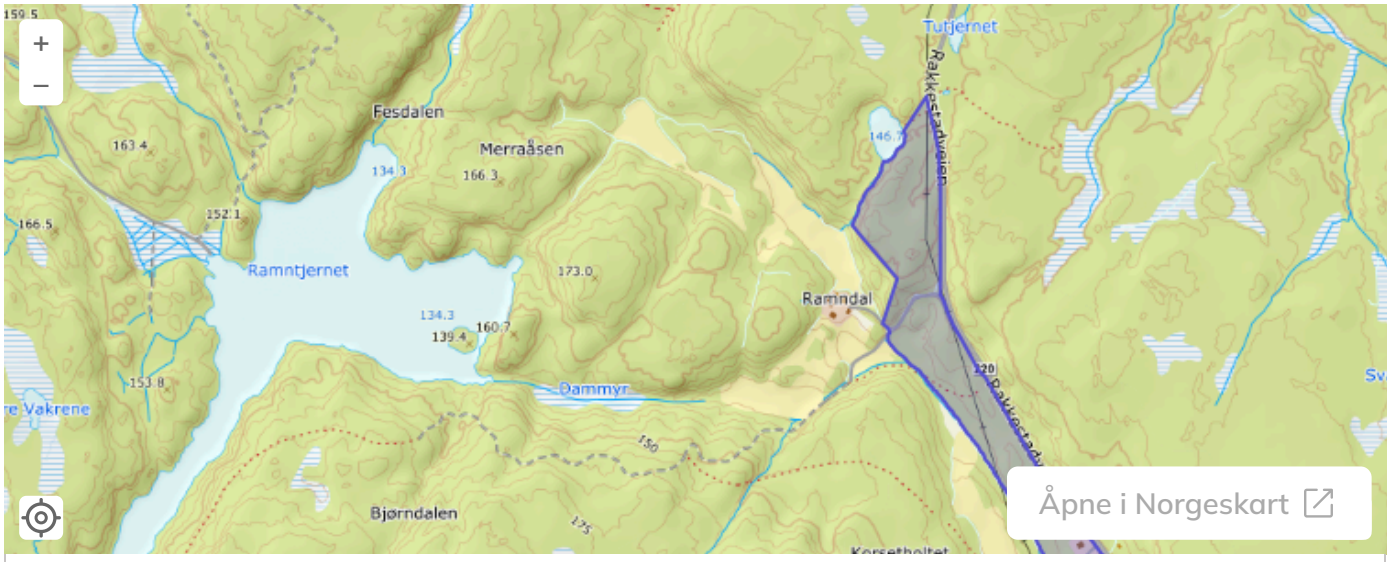
Kommune: Halden
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 131/1/0/0
Adresse: Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/06/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet



Eiendommen har flere adresser

Ryggerød, Rakkestadveien 684 og én annen veiadresse

1764 Halden, Halden kommune

Matrikkelnummer

3101 - 131 / 1

Kommunenummer
3101

Gårdsnummer
131

Bruksnummer
1

Festenummer
-

Seksjonsnummer

-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	1 719 009,8 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	Ryggerød

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

Koordinater	6569990 296463 (32633)
Historisk oppgitt areal	0 m^2
Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei

Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (2)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Ryggerød, Rakkestadveien 684	1764 HALDEN	Rokke	Rokke	Hjortsberg
Ryggerød, Rakkestadveien 686	1764 HALDEN	Rokke	Rokke	Hjortsberg

Adresser på eiendommen

Bygninger (3)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
6181481	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig
145137195	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig
145137209	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Ingen opplysninger registrert

Bygninger på eiendommen

Teiger (2)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6570314 296862 (32633)	1 580 579,2 m^2	Ingen opplysninger registrert
Eiendomsteig	6569990 296463 (32633)	138 430,5 m^2	Hjelpelinje vannkant

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Landkreditt Eiendom
Østlandet

Gjensidige

Egenerklæring

Rakkestadveien 684, 1764 HALDEN

21 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rakkestadveien 684	Rakkestadveien 684	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2.januar 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2.januar 2024

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Wold, Gard-Gjermund

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Er noen steder hvor det er råteskader på kledning.
Råteskader på utbygg over inngangsparti, må påberegnes nytt utbygg.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Bytte av vinduer kjøkken

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet 3 vinduer på kjøkken. Ble byttet av et familiemedlem som har fagbrev som snekker.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Vask av yttertak

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Høytrykkspylt tak utvendig.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Vask og maling av fasade

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vasket, høytrykkspykt og malt huset utvendig.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt anlegg på kjøkken

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet alt elektriske på kjøkken ved oppussing av kjøkkenet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Elbillader på husvegg

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av elbillader på husvegg.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Bygget om fra to strømmålere til en

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygget om fra to strømmålere i huset til kun en måler.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Installasjon av varmepumpe

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av ny luft til luft varmepumpe.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Installasjon av elbillader på ladestolpe

10.5.2 **Årstall**

2024

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt opp stolpe med elbillader ute i gårdsplassen.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg Elektro AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2024

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering av hovedinntakssikringer og sikringsskap på låven fra skrusikringer til automatsikringer.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg Elektro AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Tett septiktank og borrevann.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut og koblet på nytt på kjøkken når kjøkkenet ble pusset opp. Kun nye koblinger over gulvet på kjøkkenet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Halden

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Sirkulasjonspumpene til vannbåren varme i huset har satt seg.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Montert luft til luft varmepumpe

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av luft til luft varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Er noen sprekker i grunnmur.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Er mus i det gamle bolighuset. Ingen mus i huset vi bor i.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Totalrenkjøkken i 2025. Nye vinduer, vegger, gulv, alt elektrisk og helt nytt kjøkken med alt av hvitevarer nytt. Levert av KEO Kjøkken Fredrikstad. Utført alt arbeid selv, bortsett fra montering av nytt kjøkken som ble utført av KEO Kjøkken Fredrikstad selv.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62157207

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gard-Gjermund Wold	**2026-07-21**

Identification

Gard-Gjermund Wold

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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 m² til eksisterende bebyggelse for næring, forretning, offentlig/privat tjenesteyting og idrettsanlegg.
12. Oppføring av bebyggelse for næring og forretning, samt for offentlig/privat tjenesteyting over 200 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}≤ 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 m^2 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 m^2, 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 m^2. 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.

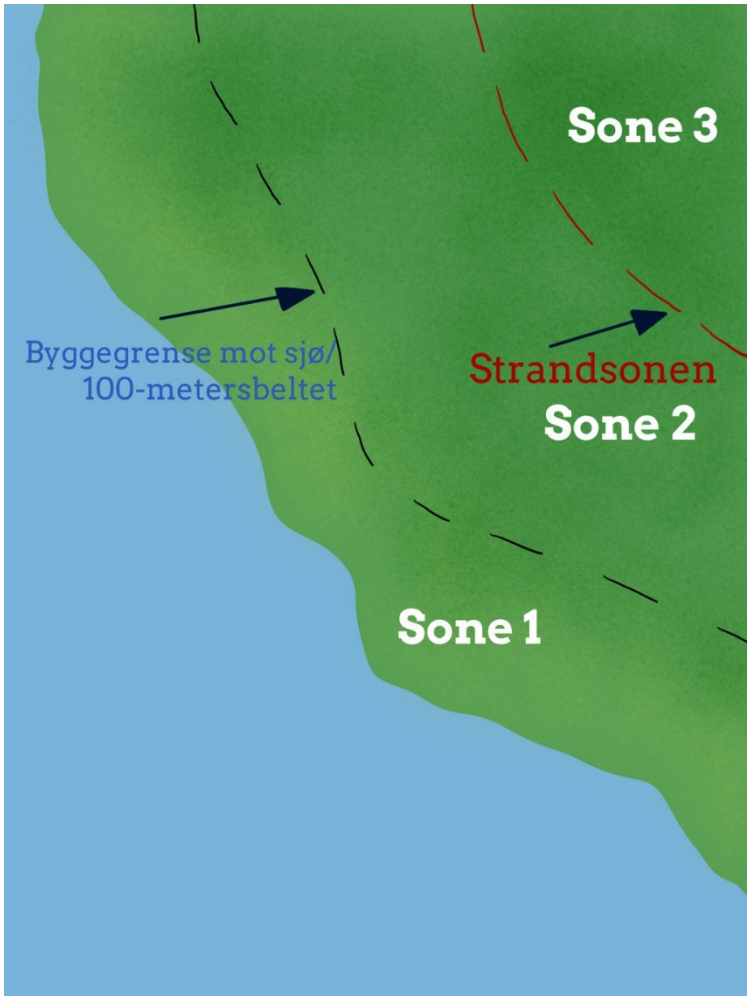
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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:

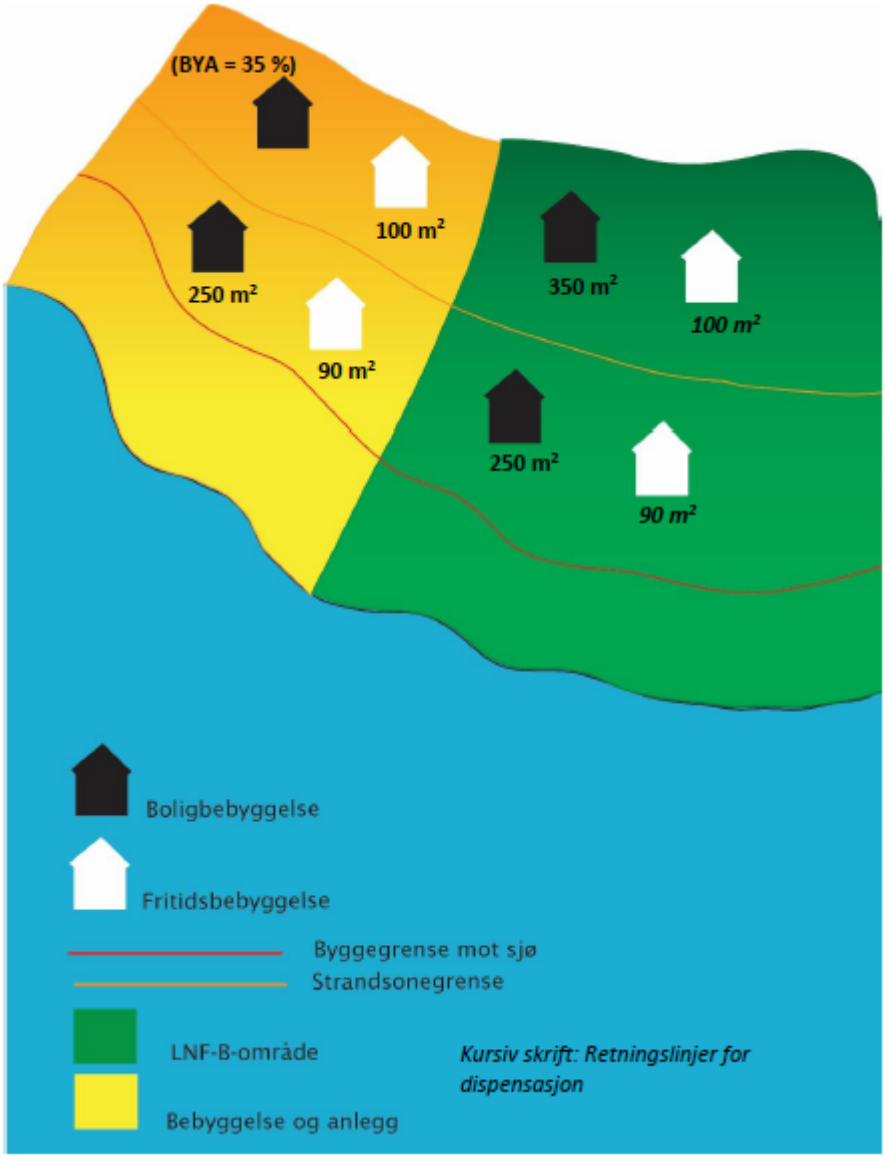
Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

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.