



Velkommen til

Vestengveien 18,
1725 Sarpsborg

Velkommen til

Vestengveien 18,
1725 Sarpsborg

Innholdsrik enebolig over 3 plan med garasje fra 2017 | Store uteplasser og balkong | Barnevennlig og sentralt

Velkommen til Vestengveien 18!

Dette er en innholdsrik og jevnlig vedlikeholdt enebolig med en familievennlig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde. Huset har en god planløsning med tre soverom, et kjøkken fra 2012 med integrerte hvitevarer, og et bad som ble oppgradert i 2015. I stuen gir peisovnen og varmepumpen god varme på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse og en overbygd uteplass på til sammen 40 m², perfekt for å nyte utelivet. I tillegg har eiendommen en praktisk, frittstående garasje med bod, oppført i 2017. Større vedlikehold som nytt yttertak (2001) og etterisolering av vegger (2003) er utført, noe som gir en god trygghet og et solid utgangspunkt for ny eier.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Birgit Grandahl
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 994 53 500
E-post: birgit.g@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 800 000
<u>Omkostninger</u>	kr	96 350
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	3 896 350

<u>BRA Total/BRA-i</u>	217/191 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1949
<u>Etasje</u>	3
<u>Energikarakter</u>	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Vestengveien 18, 1725 SARPSBORG

Registerbetegnelse

Gnr. 1, bnr. 2213, ideell andel 1/1
i Sarpsborg kommune.

Etasje

3

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vesteng i Sarpsborg, med eldre eneboligbebyggelse rundt og uten gjennomgangstrafikk i gatene. Området er rolig, og fra terrassen ser man ut over naboeiendommene og grøntarealene i nabolaget.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Flere barnehager ligger i gangavstand, og både Lande barneskole og Kruseløkka ungdomsskole nås på under et kvarters gange. St. Olav videregående skole ligger også i nærheten. Bussholdeplassen ved Henry Fyhns vei er et par minutters gange unna, med linje 130 i rutetilbudet. Sarpsborg sentrum med torg og gågate er rundt én kilometer unna, og dagligvarehandelen ordnes hos Spar Tune eller Coop Extra Alvim, begge innen kort kjøreavstand.

Idrettsanlegg er like i nærheten: Grusbane Sparta og aktivitetshallen ved Kruseløkka ungdomsskole er begge under ti minutters gange. Jernbanelinjen ligger på motsatt side av Vestengveien fra eiendommen, og Sarpsborg stasjon nås med bil.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m² Trappegang, toalettrom med wc og servant, vaskekjeller, mellomgang, lagerrom, to boder, hobbyrom.

1. etasje

BRA-i: 67 m² Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Trappegang, tre soverom, toalettrom med wc og servant, bad med wc, servant og dusjhjørne.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Uteplass og terrasse

2. etasje

11 m² Veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje med plass for én bil, lagerrom.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Loftet er i hht. NS 3040 ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på uteplassene. Loftet er i hht. NS 3040 ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde.

Garasje
Arealene er oppmålt på stedet.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje med plass for én bil og elektrisk portåpner. I tillegg er det gruset innkjørsel og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Standard

Alarmanlegget i boligen medfølger ikke.

Eneboligen fra 1949 er oppført i teglstein over to etasjer pluss kjeller, og rommer tre soverom, to bad/toalettrom i andre etasje og ytterligere et toalettrom i kjelleren. Huset er gjennomgående vedlikeholdt over tid: yttertaket ble lagt om i 2001, ytterveggene etterisolert i 2003, flertallet av vinduene og ytterdørene skiftet i 2004, og bad, toalettrom og vaskekjeller ble oppgradert i 2015 med nye rør-i-rør-ledninger og nye overflater. I 2013 ble det bygget nye uteplasser i tre, og i 2017 kom en frittstående garasje med bod på plass. Parkettgulvene i andre etasje ble lagt nye i 2012. I stua er det installert peisovn og luft-til-luft varmepumpe. Huset har en standard som gjenspeiler byggeåret med løpende oppgraderinger, og kjelleren bærer preg av sin alder.

Vindfang:

Fra hovedinngangen kommer man inn i et vindfang med dør med glass mot hallen. Ytterdørene ved hovedinngangen ble skiftet i 2004.

Hall, 1. etasje:

Hallen knytter vindfanget til stuen og kjøkkenet, og trappen til andre etasje går herfra. Innvendige dører er i hovedsak malte finerte fyllingsdører, fornyet over tid.

Stue:

En tidligere delevegg er fjernet, slik at stuen og spisestuen nå henger sammen i ett åpent rom. Peisovnen, tilknyttet teglsteinspipen og installert i 2003, gir rommet et fast holdepunkt gjennom vinteren. Det er god plass til å skape ulike soner som spisesone og tv-sone med tilhørende møblement. Luft-til-luft varmepumpen fra 2014 sørger for fleksibel oppvarming og kjøling. Fra stuen er det utgang til den overbygde uteplassen og videre til terrassen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger mellom gangen og spisestuen. Kjøkkeninnredningen er fra 2012 med slette lysegrå fronter og laminerte benkeplater. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin,

mikrobølgeovn og kjøl- og fryseskap. Over koketoppen er det ventilator med kullfilter, installert i 2015. Det er også ventil for naturlig lufting i lufteløpet i pipa.

Uteplass og terrasse:

Fra stuen er det direkte utgang til en overbygd uteplass, og videre til en åpen terrasse. Uteplassene ble bygget nye i 2013 i trekonstruksjoner på støpte fundamenter, med impregnerte og malte tregulv og rekkverk i malte trekonstruksjoner. Samlet uteareal i første etasje er romslig og gir god plass til utemøbler. Fra den åpne terrassen er det adgang ned på den store skjermete gressplen.

Trappegang, 2. etasje:

Trappen til andre etasje er malt og har en standard som dels er fra byggetiden og dels fornyet over tid. Gangen i andre etasje fordeler seg mot tre soverom, bad og toalettrom.

Soverom, 2. etasje:

Andre etasje har tre soverom. Det største soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord, et frittstående garderobeskap og utgang til verandaen via verandadør med PVC-karm fra 2019. Parkettgulvet ble lagt nytt i 2012. De to øvrige soverommene har begge plass til seng og møblering, og parkettgulv fra 2012. Rommene har garderobeskap som utnytter plassen godt.

Veranda, 2. etasje:

Fra ett av soverommene er det utgang til en veranda beliggende oppe på den overbygde uteplassen i første etasje. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner med malte tregulv og rekkverk, og ble bygget i 2013.

Bad, 2. etasje:

Baderommet ble utvidet og oppgradert i 2015. Rommet er utstyrt med WC, servant, dusjhjørne og en skapinnredning med finerte fronter. Dusjveggene er av nyere dato. På veggene er det våtromsplater og på gulvet er det påstøp med fliser. Elektrisk vifte er plassert i himlingen.

Toalettrom, 2. etasje:

Toalettrommet ble pusset opp i 2015. Rommet er utstyrt med vegghengt WC og servant. På gulvet er det fliser, på veggene er det våtromsplater, og i himlingen er det malte panelplater. Rommet er ikke ventilert utover luftespalte i vinduskarmen og muligheten for å åpne vinduet.

Kjeller:

Kjelleren rommer vaskekjeller, toalettrom, mellomgang, lagerrom, to boder og et rom innredet som kontor. Kjelleren er naturlig ventilert i det vesentlige, og bærer preg av byggeåret med eldre standard på flere rom. Det er indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur, og kjelleren har et vedlikeholdsbehov.

Vaskekjeller:

Vaskerommet i kjelleren har flislagt støpt gulv med varmekabler. Rommet er utstyrt med en skapinnredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Avløpsrør ble nedstøpt i gulvet og gulvflisene ble skiftet i 2015. Rommet er naturlig ventilert.

Toalettrom, kjeller:

Toalettrommet i kjelleren har en eldre standard og er utstyrt med WC og servant. Det er fliser på gulvet, delvis fliser på veggene og ellers malte veggoverflater. I himlingen er det malt trepanel. Rommet er ikke direkte ventilert utover muligheten til å åpne vinduet.

Kontor, kjeller:

Et rom i kjelleren er innredet og benyttes som kontor. Gulvet er foret opp med tregulv og

veggene er foret ut i trekonstruksjoner og platekledd. Det er ikke søkt om godkjenning for dette tiltaket.

Overflater:

Gulv: I stor grad parkett av nyere og eldre dato. Store deler av gulvoverflatene i andre etasje ble lagt nye i 2012. Parkettgulvene i første etasje er opprinnelig fra byggetiden (1949). I

kjellerkontoret er det oppforet tregulv. Flislagt støpt gulv med varmekabler i vaskekjelleren.

Fliser på gulv i bad, toalettrom i andre etasje og toalettrom i kjeller.

Vegger: I hovedsak malte panelplater. Våtromsplater på bad og toalettrom i andre etasje. Delvis fliser på vegger i toalettrom i kjeller, ellers malte veggoverflater.

Himling: Malte overflater. Malt trepanel i himling i toalettrom i kjeller. Malte panelplater i himling i toalettrom i andre etasje.

Lagring:

I kjelleren er det registrert lagerrom og to boder. Vaskekjelleren er utstyrt med skapinnredning vaskekum. Loftet er uisolert med adkomst via luke med nedfellbar stige, og er ikke egnet som oppholdsareal. Garasjen fra 2017 har plass til én bil og en utvendig bod med separat adkomst via sidedør i malt utførelse. Garasjen har støpt gulv, vegger dels i trekonstruksjoner og dels av Lecablokker, utvendige fasader dels kledd med trepanel og dels pusset, leddport med elektrisk åpner og innlagt strøm.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer pluss kjeller og loft, og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, hall, kjøkken, stue og spisestue.
2. etasje: Trappegang, tre soverom, toalettrom og bad.

Kjeller: Trappegang, mellomgang, toalettrom, vaskekjeller, hobbyrom, lagerrom, to boder og et innredet rom (ikke godkjent for varig opphold).

Loft: Uisolert loft.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en overbygd uteplass og videre til en terrasse. Samlet areal for uteplassene i denne etasjen er 29 m². Fra det ene soverommet i 2. etasje er det utgang til en veranda på 11 m². Eiendommen disponerer også en frittstående garasje med bod.

Lovlighet:

Kjelleren avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 17.12.1946, som er vedlagt i salgsoppgaven. I de godkjente bygningstegningene er alle rom i kjelleren definert som tilleggsdel (vaskerom, diverse boder og lagerrom). Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendige godkjennelser er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

Innvendig rominndeling avviker også fra opprinnelige bygningstegninger datert 17.12.1946 og endringstegninger fra 1948. I første etasje er en delevegg mellom stue og spisestue fjernet, og baderommet i andre etasje er utvidet. Rominndelingen er omgjort uten at nødvendige godkjennelser er gitt. Fra 01.01.2016 kom det en lempning på reglene for bruksendring i eldre boliger, men det stilles fremdeles krav til bl.a.: takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, mv.

Garasjen fra 2017 er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt.

Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringene eller oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring, riving, krav om omsøking, eller ileggelse av overtredelsesgebyr mv hvis de tekniske kravene ikke er ivaretatt. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl.a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealene er målbare selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggeår

1949

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Utbedring av deler av spekkingen i fugene på den sydvendte teglsteinsfasaden

2019:

- Oppgradert verandadør i PVC installert på soverommet i andre etasje

2017:

- Oppføring av ny garasje med plass til én bil samt en tilhørende utvendig bod, utført ved egeninnsats

- Skiftet drenering fra utvendig trapp ved hovedinngangen og frem til kjellertrappen, utført av Holtet Maskin og Transport og Rørlegger Langsholt
- Lagt ny utvendig avløpsledning fra huset til kum i garasjegulvet i forbindelse med oppføring av garasjen, utført av Rørlegger Langsholt

2016:

- Montert nytt pipebeslag, utført av Blikkenslager Erik Johansen

2015:

- Oppgradert bad i andre etasje med påstøp, fliser på gulv og våtromsplater på vegger, utført av rørlegger Ingard Langsholt AS
- Oppgradert vaskerom i kjelleren med nye nedstøpte avløpsrør og fliser på gulv med varmekabler, utført av rørlegger Ingard Langsholt AS
- Oppgradert og modernisert toalettrom i andre etasje med vegghengt WC, servant, fliser på gulv og våtromsplater på vegger, utført av rørlegger Ingard Langsholt AS
- Skiftet ut store deler av innvendige vannledninger til plastledninger (rør-i-rør)
- Installert ny 200-liters varmtvannsbereder i kjelleren

2013:

- Etablert nye uteplasser bestående av overbygd uteplass, terrasse i første etasje og veranda i andre etasje i trekonstruksjoner på støpte fundamenter, utført ved egeninnsats

2012:

- Montert ny kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer
- Lagt nytt elektrisk opplegg til kjøkkenet, utført av Sarpsborg El-Installasjon

2004:

- Flertallet av de opprinnelige vinduene skiftet til trevinduer med to-lags isolerglass

2003:

- Etterisolering av yttervegger med innblåst Rockwool, samt etterisolering av bjelkelag mot kjelleren med mineralull, utført av Svein Lund

2001:

- Lagt om yttertak med ny betongtakstein, samt utbedret og skiftet undertak, sløyfer, lekter, takrenner og nedløpsrør i stål, utført av Stig Eriksen

2000:

- Skiftet sikringsskap til et anlegg med 3-fas inntak, 15 kurser med jordfeilautomater og ny inntakskabel, utført av Johansen og Risøy

Ukjent årstall:

- Skiftet ut store deler av de opprinnelige avløpsrørene av støpejern/soil til plast/PVC

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig og en tilliggende garasje

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Pål-Henning Degnes

pal@paldegnes.no

917 34 460

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.08.2026

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 05.08.2026 utført av bygnings sakkyndig Pål-Henning Degnes.

Bygning:

Dette er en enebolig i to etasjer pluss kjeller og loft, som ble tatt i bruk i 1949. Ytterveggene er oppført av teglstein som hullsteinsmur. Fasadene er murt i spekk. Det opplyses at ytterveggene ble etterisolert ved innblåsing av Rockwool i 2003. Det har blitt foretatt utbedringer på deler av spekkingen i fugene på fasaden mot syd, i 2026. Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag opprinnelig isolert med stubbloftsfill. Det opplyses at stubbloftsfill i bjelkelaget mot kjelleren har blitt fjernet, og erstattet med mineralull. I et rom i kjelleren er veggene foret ut i trekonstruksjoner og platekledd, og gulvet foret opp med tregulv. Det opplyses at det bak utforingen, mot grunnmuren ble lagt knotteplast som fuktsperre. Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong med sparestein. Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Tak:

Yttertaket er tekkt med betongtakstein, som ble skiftet i 2001. Det opplyses at det samtidig ble skiftet undertakstekke/papp, sløyfer i og lekter. Taktekket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker, og med rupanel som undertak. Uisolert loft med adkomst via luke med nedfellbar stige. Takrenner og nedløpsrør er i stål, og ble skiftet samtidig som taktekket ble lagt om i 2001. Takrenner, nedløpsrør og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Pipe/Ildsted:

Det finnes en stk teglsteinspipe, som dels er pusset og malt, og dels er forblendet i etasjene. Pipa er helbeslått over tak, og sotluke er plassert i kjelleren. Inne stua er det installert en peisovn. Peisovnen ble installert i 2003.

Vinduer:

Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags isolerglass, og med en standard fra 2004. I kjelleren og på loftet finnes det vinduer med en standard fra byggetiden, og med enkle glass.

Dører:

Ytterdørene ved hovedinngangen, og ved trappegangen til kjelleren er i malt utførelse. Dørene ble skiftet i 2004, samtidig som flertallet av vinduene ble skiftet. På det ene soverommet i andre etasje er det en verandadør med karm og ramme i PVC, med en standard fra 2019. Innvendig er det i hovedsak malte finerte fyllingsdører, som har blitt fornyet over tid. Mellom vindfang og hall er det dør med glass. I kjelleren er det dører med en standard fra byggetiden.

Trapper/adkomst:

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp med skifer i trinnene. Utvendig til kjelleren er det en støpt trappehals. Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner, opprinnelig med en standard fra byggetiden. Trappen til andre etasje er malt, og trappen til kjelleren er lakkert. De innvendige trappene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.

Balkong/terrasse:

Fra stua er det utgang til en overbygd uteplass, og videre til en terrasse. Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på uteplassen i første

etasje. Uteplassene ble bygget i 2013, og er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Gulvene er av impregnerte materialer som er malt, og rekkverk er i malte trekonstruksjoner. Terrasse- og balkongareal (TBA) utgjør 29 m² i 1. etasje og 11 m² i 2. etasje, med en samlet sum på 40 m².

VVS-installasjoner:

I forbindelse med oppussingen av baderommet, toalettrommet og dels vaskerommet i 2015, ble store deler av innvendige vannledninger skiftet ut til plastledninger (rør-i-rør). Samleskapet er plassert på toalettet i andre etasje. Det finnes også vannledninger av eldre dato, av kobber. Det kan være at det også finnes vannledninger av galvanisert stål. Opprinnelig var det avløpsrør av støpejern/soil. I forbindelse med oppussingsarbeider har store deler av avløpsrørene blitt skiftet ut til plast/PVC. Varmtvannsberederen er på 200 liter, og er plassert i kjelleren. Berederen ble installert i forbindelse med oppussingen av baderommet og toalettet i 2015.

Ventilasjon:

Huset er i hovedsak naturlig ventilert. Over koketoppen på kjøkkenet er det ventilator med kullfilter, og det er også ventil for naturlig lufting i lufteløpet i pipa. Badetrommet i andre etasje har elektrisk vifte plassert i himlingen. Vaskerommet er naturlig ventilert. Toalettrommet i kjelleren er ikke direkte ventilert, utover muligheten til å åpne vinduet. Toalettrommet i andre etasje er ikke ventilert utover luftespalte i vinduskarmen, og muligheten for å åpne vinduet.

Tekniske detaljer:

I stua er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Varmepumpa ble produsert i 2014. Det finnes brannslukker, og det er installert brannvarslere.

Garasje: Garasjen med tilhørende utvendig bod ble bygget i 2017. Det er støpt gulv, og veggene er dels i trekonstruksjoner og dels av Lecablokker. Utvendige fasader er dels kledd med trepanel og dels pusset. Taket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall, og yttertaket er tekket med korrugerte plater. Til garasjen er det leddport med elektrisk åpner, og til boden er det sidedør i malt utførelse. Det er innlagt strøm.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:

Ikke angitt i rapport.

TG2:

- Taktekking
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendige trapper
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendige trapper
- Innvendige vannledninger - 1
- Innvendige avløpsrør
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Fuktsikring og drenering

- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Toalettrom med WC og servant - Overflater og konstruksjon
- Toalettrom med WC og servant - Sanitærutstyr
- Toalettrom med WC og servant - Avtrekk/ventilasjon
- Vaskekjeller - Overflater gulv
- Vaskekjeller - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Vaskekjeller - Ventilasjon
- Kjøkken - Avtrekk
- Toalettrom med WC og servant - Avtrekk/ventilasjon
- Bad med WC, servant og dusjhjørne - Overflater gulv
- Bad med WC, servant og dusjhjørne - Vanntett sjikt, membran og sluk

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Bad med WC, servant og dusjhjørne - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp: Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet: 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget: Det kan være at det ikke finnes tilgjengelig samsvarserklæring på deler av arbeidene på det elektriske anlegget etter 1999.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ingar Langsholt AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble bygd opp på nytt med nye rør-i-rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er nytt.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Vann inn ved sydvindu i stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Utført fugging på yttervegg syd.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Stig Eriksen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet papp, lekter og takstein.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Svein Lund

Beskrivelse av arbeidet: Innblåsing av Rockwool i hele huset

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Varmestua

Beskrivelse av arbeidet: Montert kombinert parafin /peisovn.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Blikkenslager Erik Johansen

Beskrivelse av arbeidet: Montert pipebeslag.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: AC-Senteret

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny garasje og bod

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny terrasse.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja.

Var skjevhet i murt terrasse, bygget ny i tre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt i tre.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Langsholt

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør til kloakk og drenering ifb. med garasjebygging.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Holtet Maskin og Transport

Beskrivelse av arbeidet: Graving av rør, drenering og tomt til garasjen.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Membran og papp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Fra inngangstrapp til kjellertrapp.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Langsholt

Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør ute under garasjen. Nye vann og avløpsrør ifb. med oppussing av kjøkken og bad.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja.

Påbud om fôring av pipe i 2024. Ikke utført, ny kontroll i 2025. Da ble pipa godkjent for videre fôring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Varmestua

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny parafin /peisovn.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Johansen og Risøy

Beskrivelse av arbeidet: Skifte sikringsskap og ny hovedkabel inn.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Sarpsborg EI-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg ifbm. nytt kjøkken og bad i 2015.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja.

Området skal graves for ny vann og kloakk.

Må fore pipa om noen år.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Bygd ny terrasse og garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Kledd inn bod til et lite hjemmekontor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja.

Ligger litt utenfor sone for kvikkleire.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

En liten sprekk i muren på bakvegg i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja.

Feil på to persienner og bryter på kjøkkenvifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Svein Engebretsen

Anne Kari Kolseth

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 554.8 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 554,8 m². Tomten er svakt skrånende og opparbeidet med gressplen, hekk og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er gruset. Byggegrunnen består av leirholdige masser.

En garasje på eiendommen ser ut til å krysse tomtegrensen mot nord. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette forholdet.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Omkostninger	Kr 96 350,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 896 350,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 95 000.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 96 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 19 972 pr 2025

Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Renovasjon: kr 3 670,-
- Eiendomsskatt: kr 5 643,-
- Vann- og avløpsavgifter: kr 10 092,43,-
- Feiing: kr 566,25,-

Totalt: kr 19 971,68

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år (2026) er totalt; 20 398,47 kr

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 24.11.2025 viste forbruk på 68 m³. Ifølge SSB er

estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kr 5 643 pr 2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 013 301 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 4 053 202 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig i 2 etasjer av mur den 01.09.1949. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i 2017 oppført en frittstående garasje på eiendommen. Mindre, frittstående bygninger kan være unntatt søknadsplikt forutsatt at gjeldende vilkår i plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. Videre er det oppført flere uteplasser med byggeår 2013, herunder en overbygd uteplass og terrasse i 1. etasje, samt en veranda i 2. etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunens arkiv på at nyoppføring av disse uteplassene og verandaen er byggemeldt. Fasadeendringer og oppføring av veranda er normalt søknadspliktige tiltak.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1949.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommunedelplanens arealdel avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan sentrum 2019-2031 (plan-ID 201501), vedtatt 20.06.2019. I kommuneplanen er 551 m² av eiendommen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende (innenfor bestemmelsesområde Suburban tett bebyggelse) og 3 m² er avsatt til Veg, Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er tilknytningsplikt for nybygg, til- og påbygg over 500 m² BRA, samt for bygninger over 500 m² som gjennomgår hovedombygging.

En del av eiendommen på 171 m² omfattes av hensynssone H130_01 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt å bygge, grave eller fylle opp innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan eller avtale med eier av sporet.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor muligheten for marin leire i grunnen er vurdert som stor, og løsmassetype er Fyllmasse (antropogent materiale).

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Radon aktsomhet er sjekket og ikke registrert som berørt.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1987/4550-2/3 06.11.1987 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

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

Skjøtet gir Sarpsborg kommune rett til å gå inn på tomten for å legge og vedlikeholde nødvendige ledninger for vann, avløp, strøm og andre offentlige formål. Kommunen har også forbehold om å kunne erverve nødvendige arealer for kommunale tiltak til en pris justert for konsumprisindeksen fra 1. juli 1987. Eventuell skade som følge av inngrep skal erstattes.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyrting. Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe (produsert i 2014) og en peisovn (installert i 2003) i stuen. Videre er det elektriske varmekabler i gulvet på vaskerommet i kjelleren.

Det foreligger avvik og anmerkninger fra brann- og feiervesenet: Det er registrert for kort avstand fra brennbart materiale til sotluken i kjelleren (luken må ikke være nærmere brennbart materiale enn 300 mm). I tillegg begynner skorsteinens teglfuger å bli dårlige og slitte, og det anbefales å planlegge utbedring eller rehabilitering av skorsteinen.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/

fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: - Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. - Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

E

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eiedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene,

dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.

Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For

dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 05.08.26 utført av Pål-Henning Degnes

Selgers egenerklæring datert 18.07.26

Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter

Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene

Eiendomsrapport

Planopplysninger og kart

Ferdigattest

Godkjente bygningstegninger datert 17.12.46

Servitutt 4550 vedr Rettigheter iflg. skjøte som er tinglyst dato 06.11.87

Energiattest

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer

informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Birgit Grandahl
Eiendomsmegler MNEF
birgit.g@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 994 53 500

Ansvarlig megler

Birgit Grandahl
Eiendomsmegler MNEF
birgit.g@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 994 53 500

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

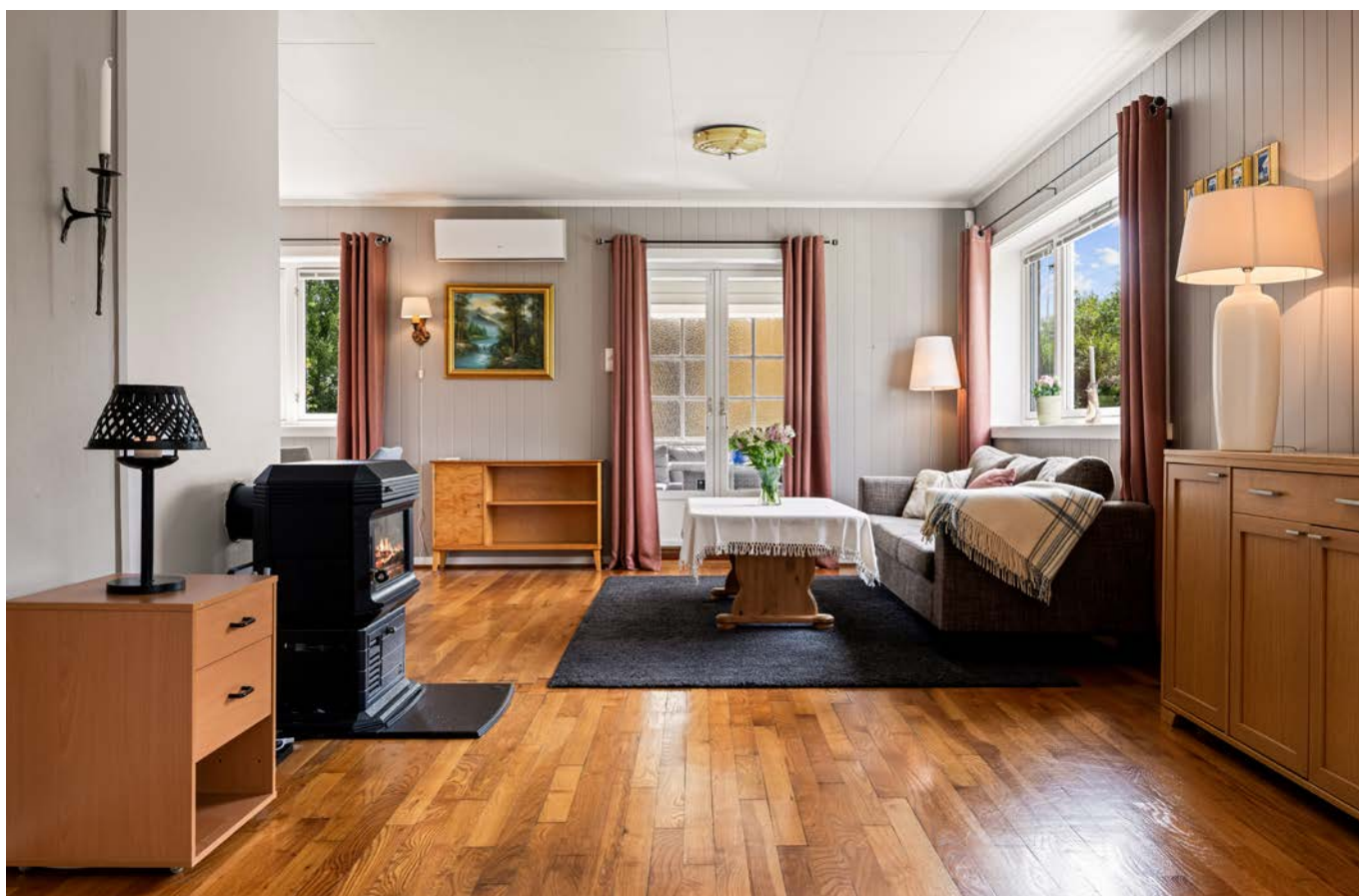
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





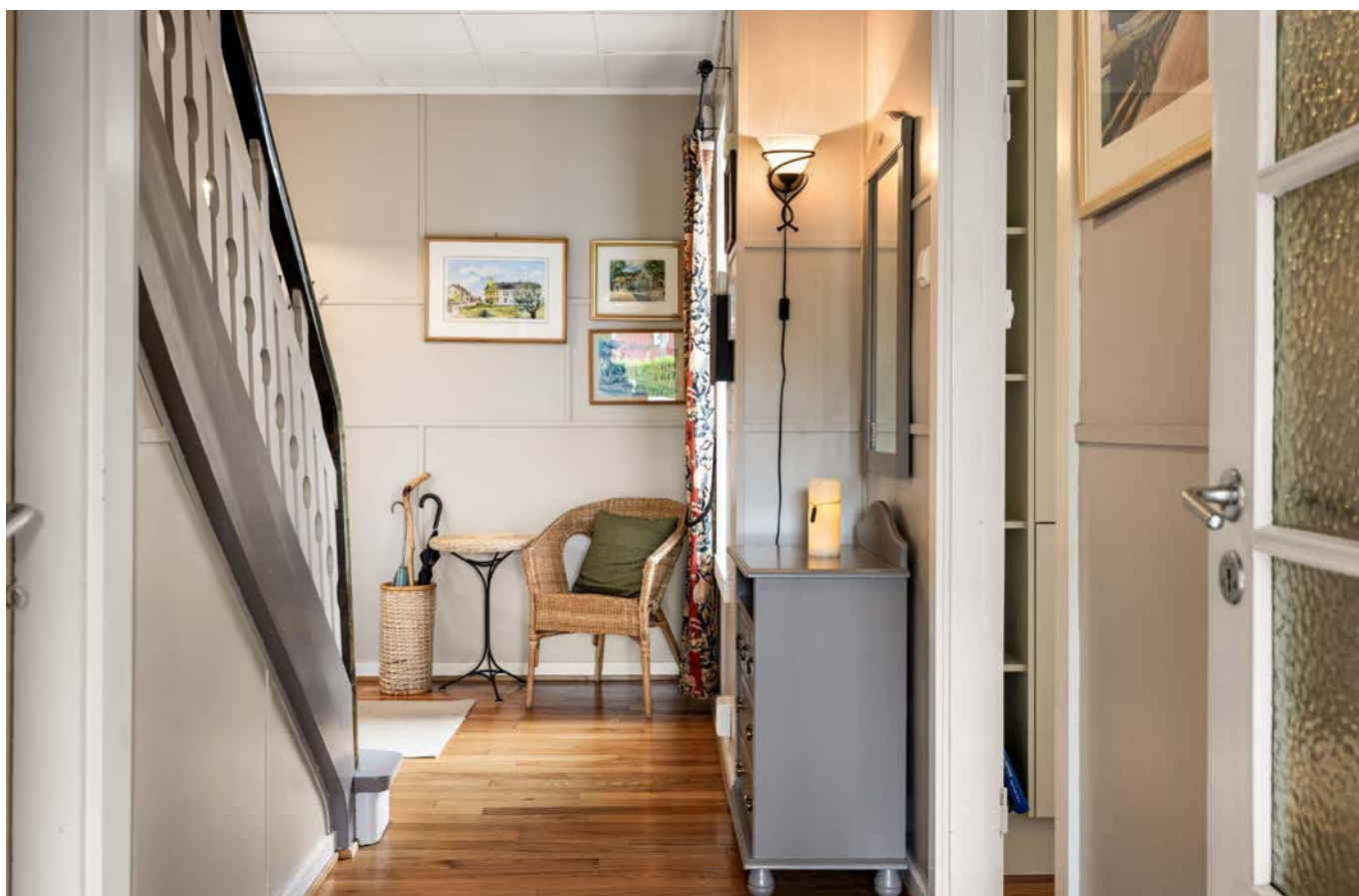
Velkommen til Vestengveien 18! Foto: Fotoetcetera AS



Den romslige stuen har en åpen løsning og direkte utgang til uteplassen.



Den store, delvis overbygde uteplassen ble bygget i 2013 og har god plass til flere sittegrupper.



Innbydende hall med original parkett fra byggeåret og malt trapp til andre etasje.



Vindfang med dør med glassfelt som leder inn til hallen.



Åpen løsning mellom stue og spisestue etter at en tidligere delevegg ble fjernet.



Peisovn fra 2003 og luft-til-luft varmepumpe fra 2014 sørger for effektiv oppvarming.



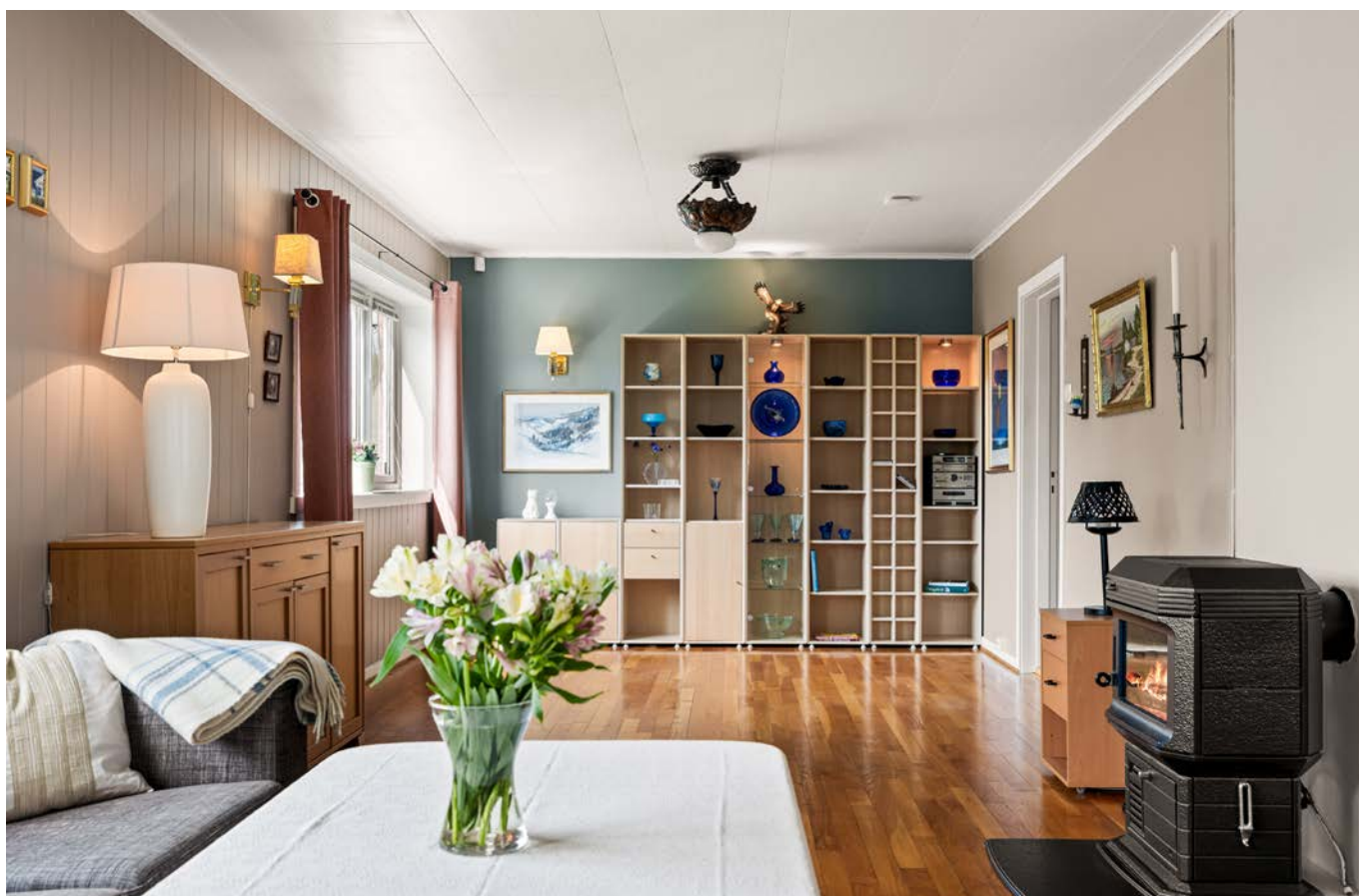
Spisestuen har god plass til hyggelige sammenkomster med familie og venner.



Gjennomgående parkettgulv fra byggeåret i første etasje.



Flertallet av vinduene i boligen ble skiftet i 2004 og har to-lags isolerglass.



Peisovnen er tilknyttet en solid teglsteinspipe og gir god varme.



Kjøkkeninnredning fra 2012 med slette fronter og integrerte hvitevarer.



Godt med skap- og benkeplass, samt vitrineskap med belysning.



Praktisk spiseplass ved vinduet for raske måltider.



Gang i andre etasje som binder sammen soverommene, badet og toalettrommet.



Hovedsoverom med utgang til egen veranda via en PVC-dør fra 2019.



God plass til garderobeløsning på hovedsoverommet.



Et av tre soverom i etasjen. Parkettgulvene her ble lagt nye i 2012.



Soverommene har malte panelplater på veggene.



Også dette soverommet har en god størrelse for seng og oppbevaring.



Innvendig er det i hovedsak malte, finerte fyllingsdører.



Velkommen til Vestengveien 18! Foto: Fotoetcetera AS



Dusjhjørne med nyere dusjvegger, vegghengt toalett og elektrisk avtrekksvifte.



Separat toalettrom i andre etasje, pusset opp i 2015 med vegghengt WC.



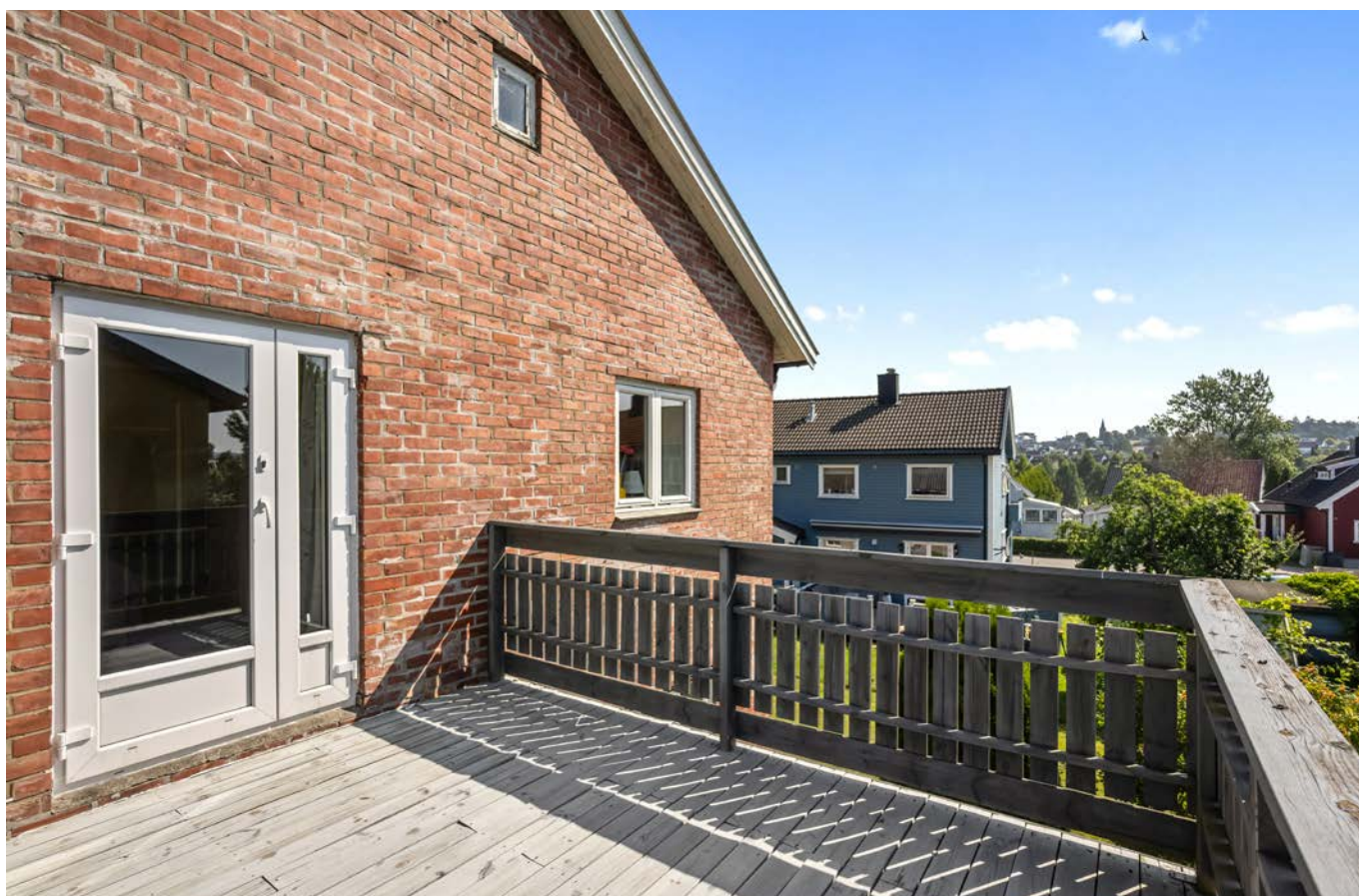
Praktisk vaskerom i kjelleren med flislagt gulv med varmekabler, oppgradert i 2015.



Uteplassen er oppført i impregnerte trematerialer på støpte fundamenter.



Den overbygde delen av terrassen fungerer som en forlengelse av stuen.



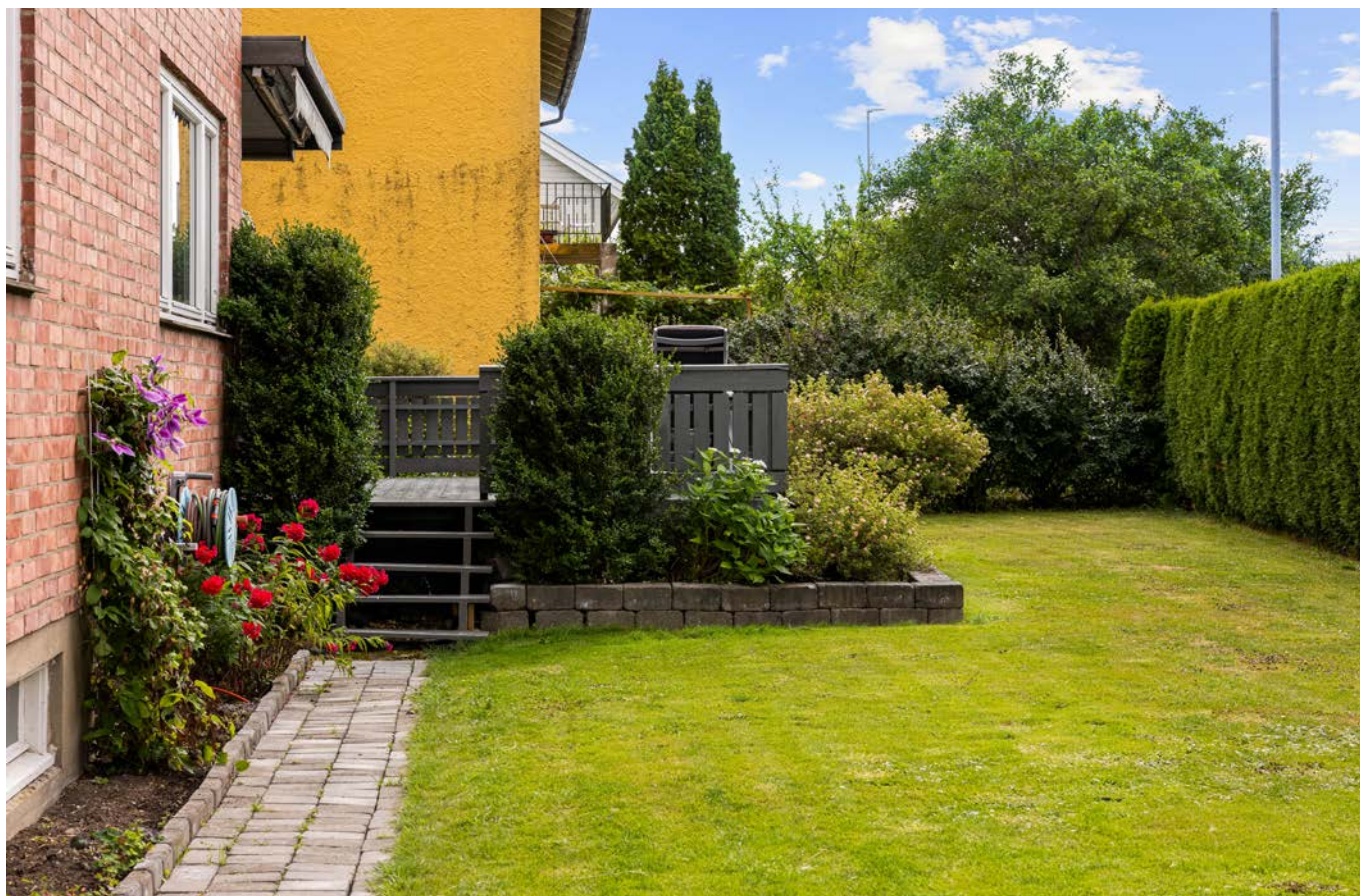
Verandaen i andre etasje er bygget i 2013 og har plass til en sittegruppe.



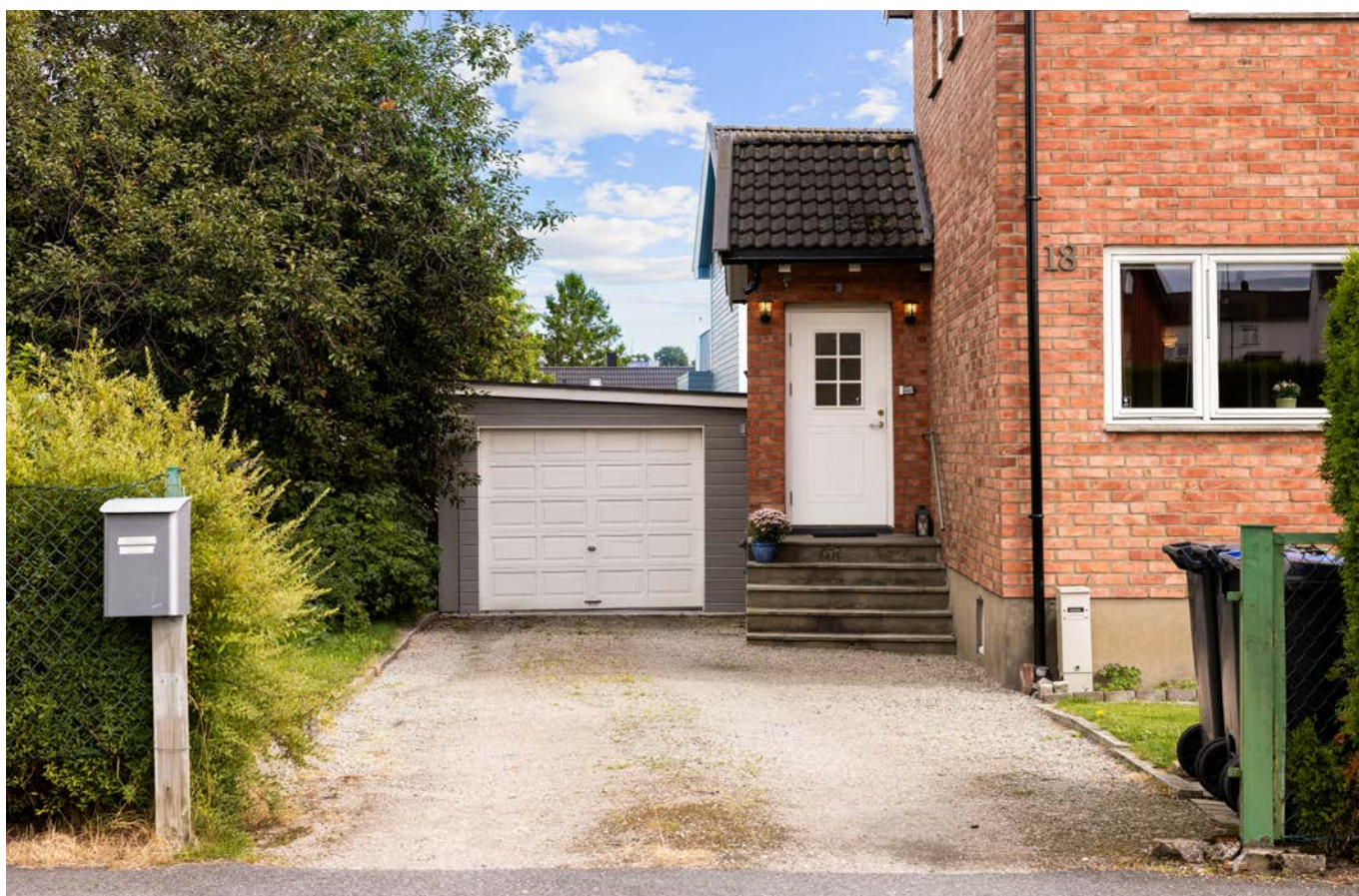
Fra verandaen er det utsikt over nabolaget.



Enebolig med solid teglsteinsfasade og en pent opparbeidet hage.



Hagen er skjermet med hekk og har fine beplantninger.



Garasje med elektrisk leddport og parkering på egen gårds plass.



Garasjen fra 2017 har en praktisk bod med separat adkomst.



Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde.



Yttertaket ble lagt om med ny betongtakstein i 2001.



Kort vei til skoler og barnehager, med Lande barneskole ca. 1,2 km unna.

Plantegning



FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning. Avvik Kan Forekomme.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
 3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
 4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. **AVTREKKSVENTILATOR** 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** 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. **FASTMONTERTE 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 RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

VESTENGVEIEN 18

Nabolaget Vesteng/Vingulmork - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Henry Fyhns vei Linje 130	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	23 min 2 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

SKOLER

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10..15 min) 267 elever, 15 klasser	13 min 1.3 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	16 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	15 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 5.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vestengveien 40 - Østfoldbygg V	6 min
Fortum Hurtigladdestasjon Brennes A...	8 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



NABOSKAPET

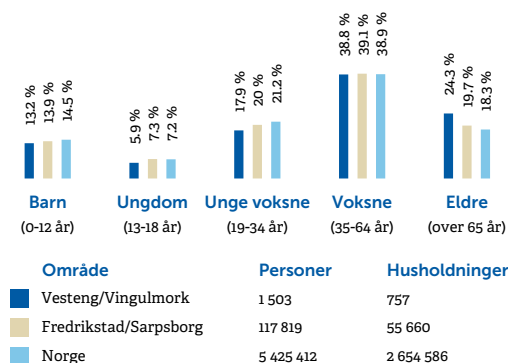
Godt vennskap 69/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 0.6 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.7 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Tune	10 min
Coop Extra Alvim PostNord	12 min 1.1 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 GATEPARKERING
Lett 89/100

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 83/100

 KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 83/100

SPORT

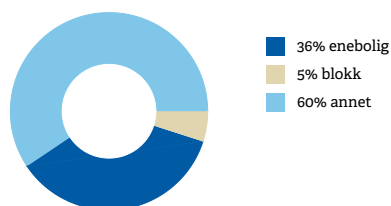
 Grusbane sparta 6 min 
Fotball 0.5 km

 Kruseløkka ungdomsskole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 InterPadel Sarpsborg 6 min 

 SATS Tunejordet 11 min 

BOLIGMASSE

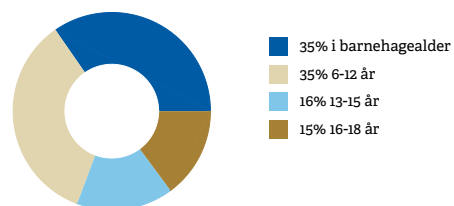


VARER/TJENESTER

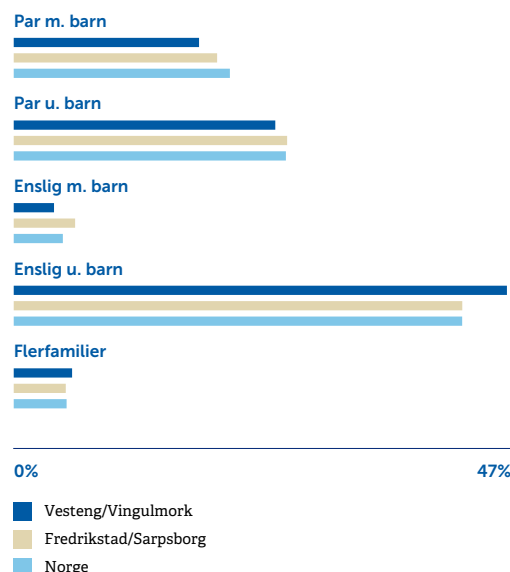
 Stopp Tune 9 min 

 Apotek 1 Stopp Tune 10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

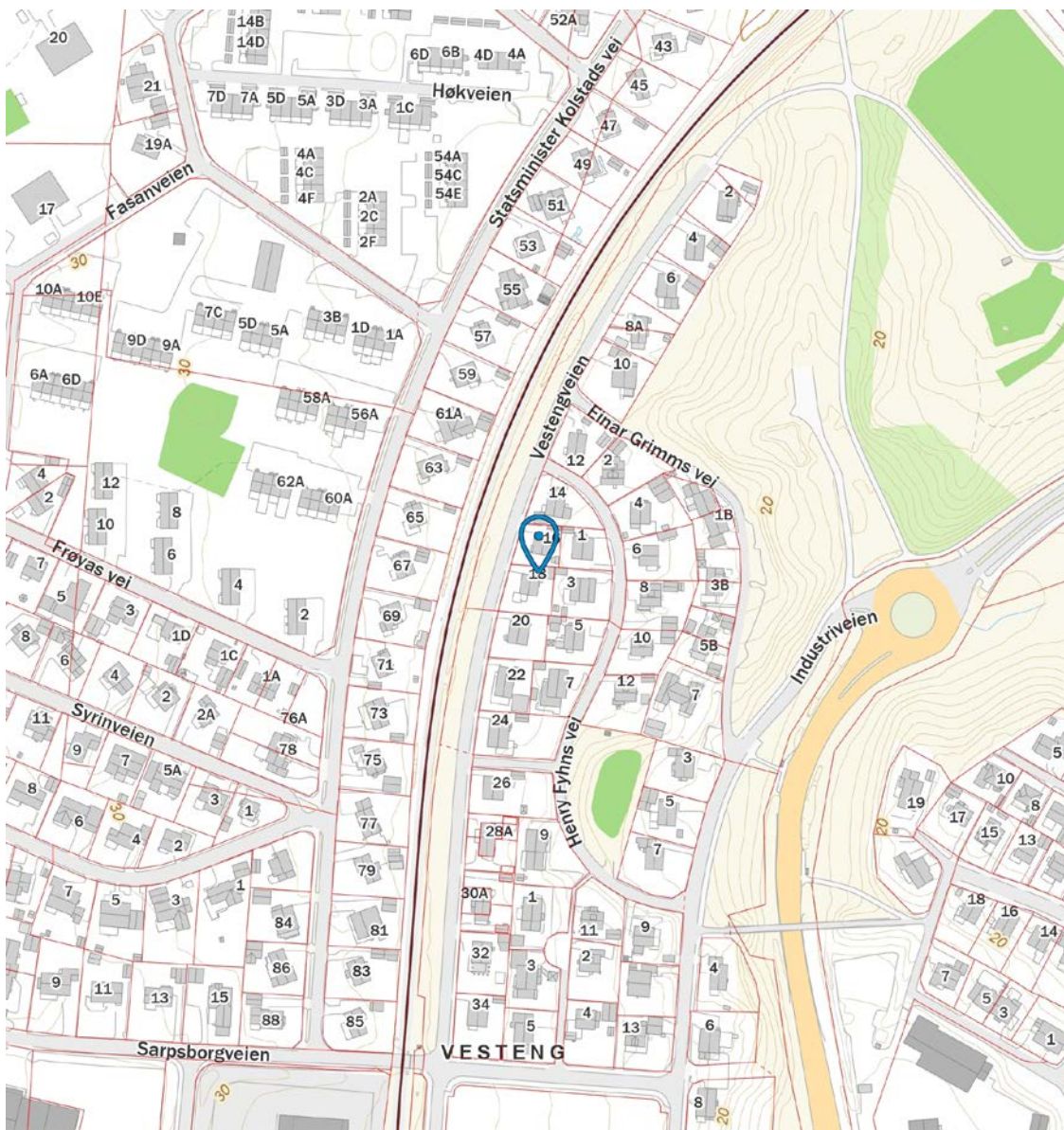
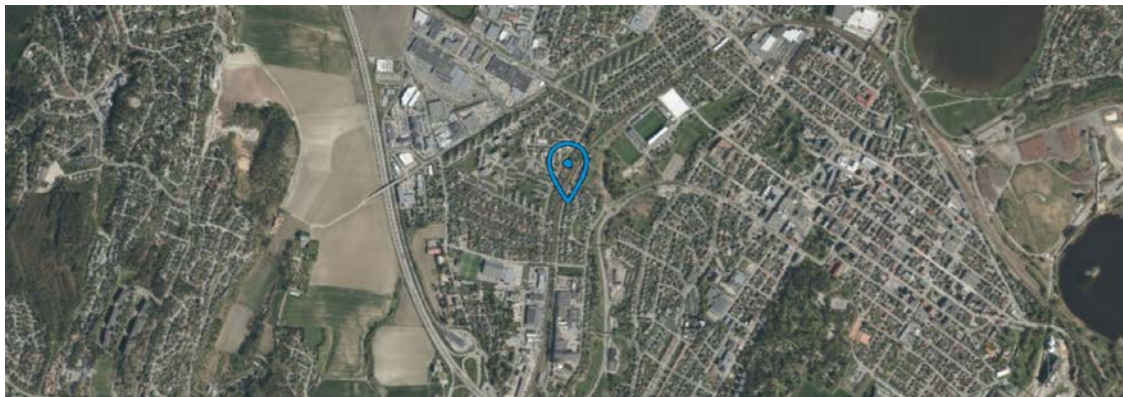


SIVILSTAND

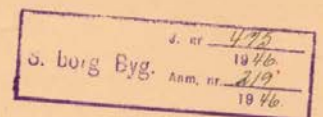
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



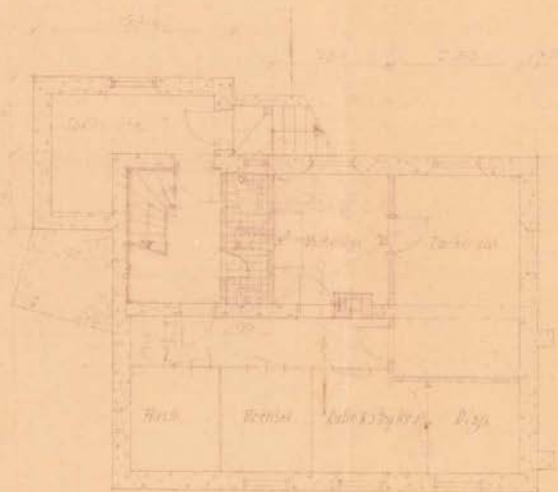
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



APPROBERT
 i S.borg bygningsråds møde 17/12. 46
 på de i skriv av 18/12 nevnte
 betingelser.
 Bygningssjefen.

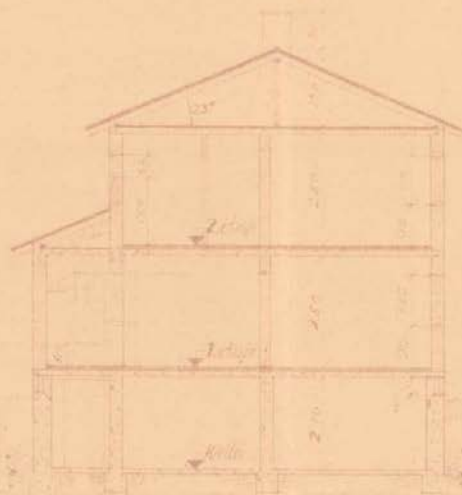


Løstrevet for 12. Akseben Skole, Vesting, lant nr 2. Kjøllergården 12. 46

ARNDTSEN & ANDERSEN, K. & H. A. L.
 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

d. nr.	1175
S. borg Byg	1946
adm. nr.	219
	1946

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12-46 nevnte
betingelser.
Bygningssejelen.



Etterskrevet for hus nr. 1175 i S.borg Bygningsråd 18/12-46. Skilt. Byg. 1/100 32/46

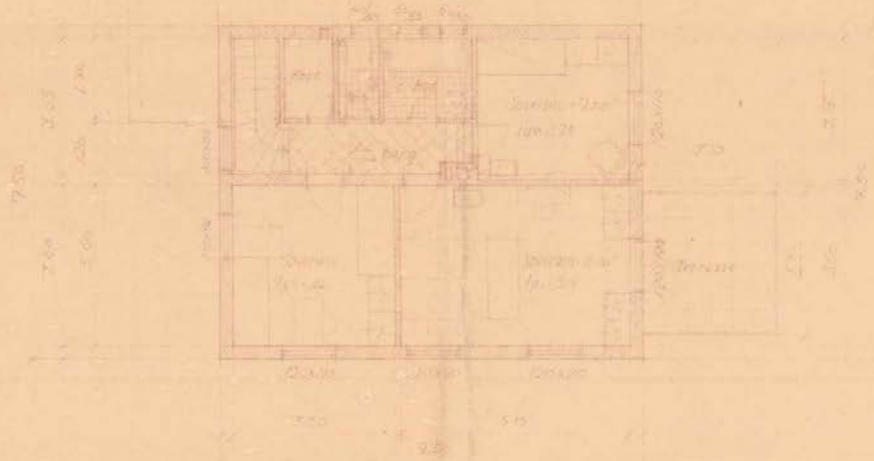
ARBEIDET ER FØLJENDE: 1. SKILL
2. SKILL 1/100 32/46
3. SKILL 1/100 32/46

S. borg byg. d. nr. 495
Anm. nr. 219
1946.

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 18/12-44
på de i skriv av 18/12-44 nevnte
betingelser,
Bygningssjefen.

d. nr.	175
Ö. b. g. Lyg.	10 46.
Anm. nr.	219
	1946.

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12-46 nevnte
betingelser,
Bygningsjefen.



Arbeidsplan for huseier S. borg Bygningsråd 1946 2 etasje plan 1/46

ARBEIDSPLAN FOR HUSEIER S. BORG
BYGNINGSRÅD 1946
2. ETTASJE PLAN 1/46

S. borg Byg. d. nr. 472
 1946.
 Anm. nr. 219
 1946.

APPROBERT
 i S.borg bygningsråds møte 17.12.46
 på de i skriv av 18/12 nevnte
 betingelaer.
 Bygningssjefen.



Mod. syd

Endelig for her Akseten S.borg Vesting hus nr 9 Fasadte 1946. 1.1.46 30/46

ARKITEKT NIELS ANDERSEN KTH A.L.
 L. O. ANDERSEN, BYGGER
 TILS. NORSK

S. borg	J. nr.	472
		1946
	Acm. nr.	219
		1946

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12 nevnte
betingelser. Bygningsjefen.

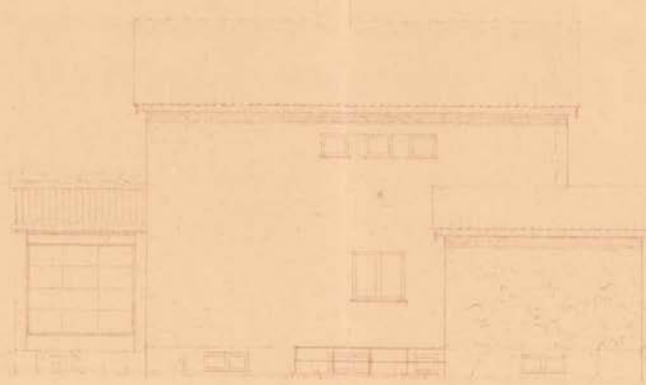


Forbuds for den Høveden | Borg | Bygningsskisse | 1946 | 1/4

ARHITECT: WILL. ANDERSEN S.N.A.S.
BYGGER: H. H. HANSEN
BYGGER: H. H. HANSEN

S. borg Ejend. d. nr. 495
1946.
Tegn. nr. 219
1946.

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møde 17/12-46
på de i skriv av 18/12-46 nævnte
betingelser.
Bygningschefen.

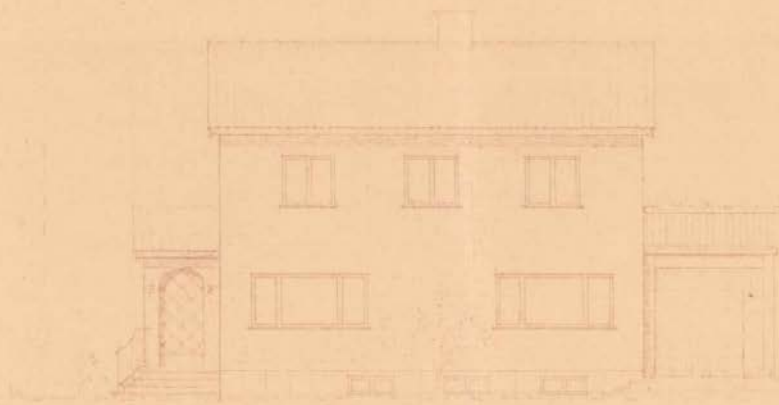


Ejendomsfor hær Alselsen S. borg Vestens, hvort nr. 9 Facade, Mal. 1/100 30/146

ARKT. KJELL ARNSEN M. N. A. L.
28. NOVEMBER 1946.
K. 10. 12. 1946.

S. borg Egg.	d. nr.	475
		1946
	Anm. nr.	219
		1946

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12 nevnte
betingelser. Bygningssjefen.

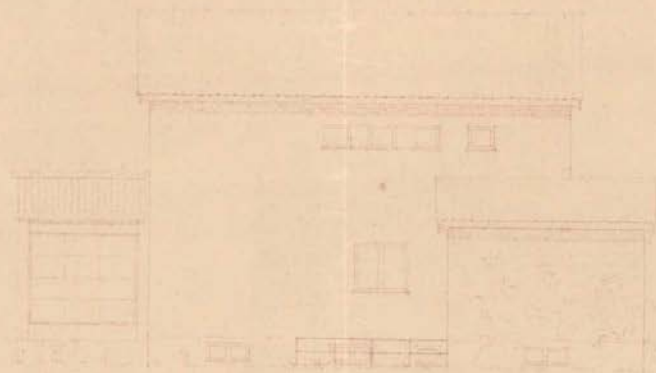


Not rest.

Ertebødd for herr Alnæs i S.borg Vesting, bort og 9 T-satte mål. 1/100 3/40

ARNDTSEN, ERIK ANDRÉAS, M. N. A. S.
20, ALFVINGST. GATE
OSLO, NORGE

S. borg Byg. d. nr. 478
 Anm. nr. 1048
 10 48

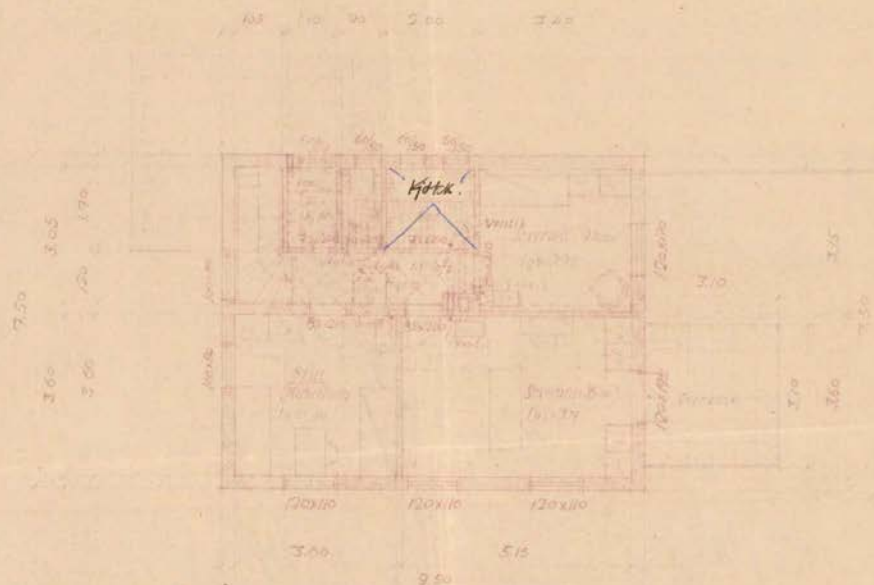


Erhøvelse for herr Ankeren Sprog Vesterhøj hert og L. Erhøvelse, og L. H. H. 30/40

ENTERT PIEL ANDERSEN 34 H. A. L.
 25. SEPTEMBER 1910
 København, 27. SEPTEMBER

1. Mal 2. 10. 1918
 2. Mal 2. 10. 1918
 3. Mal 2. 10. 1918
 4. Mal 2. 10. 1918

47
 48
 49
 50



1. Mal 2. 10. 1918
 2. Mal 2. 10. 1918

1. Mal 2. 10. 1918
 2. Mal 2. 10. 1918

47
 48
 49
 50



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestengveien 18 , 1725 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 2213

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 14.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 15688-26045

Eiendomsverdi ref nr: PH2392

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig



Pål-Henning Degnes
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@paldegnes.no
917 34 460



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.



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



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

Dette er en enebolig i to etasjer pluss kjeller og loft, som ble tatt i bruk i 1949. Siden overtagelsen i 1996 har det blitt foretatt påkostninger både utvendig og innvendig. Blant annet ble yttertaket lagt om i 2001 og flertallet av vinduene ble skiftet i 2004. Store deler av innvendige overflater har blitt pusset opp og modernisert over tid og det ble satt inn ny kjøkkeninnredning i 2012. I 2015 ble baderommet og toalettrommet i andre etasje rehabilitert, og det ble også foretatt oppgraderinger av vaskerommet, som er plassert i kjelleren. Ytterveggene er oppført av teglstein som hullsteinsmur, og utvendige fasader er murt i spekk. I 2003 ble ytterveggene etterisolert med innblåst Rockwool. Det opplyses at også bjelkelaget mot kjelleren har blitt etterisolert med mineralull. Uteplassene ble bygget nye i 2013.

Huset har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. Det opplyses at det tidligere ved nedbør og mye vind, har trengt inn fuktighet rundt vindu i stua på fasaden mot syd. Årsaken til dette skal være utbedret ved at det er foretatt arbeider på utvendige fasader med spekking av fuger mellom teglsteinene. Ved eventuelle arbeider med tilstøtende konstruksjoner til dette må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og avvik.

På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder og forventede normale levetid og brukstid, må man det kunne forventes behov for ytterligere normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel. På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder, må man også forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved arbeider med de ulike konstruksjonene.

I kjelleren er det innredet ett rom, som benyttes som kontor. Gulvet er foret opp, og veggene er foret ut. Dette kan på sikt være risikokonstruksjoner med hensyn til fukt, og bør holdes under oppsikt.

I 2017 ble det oppført en garasje med plass for én bil, og bod med separat adkomst. Garasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein, som ble skiftet i 2001. Det opplyses at det samtidig ble skiftet undertakstekke/papp, sløyfer i og lekter.

Taktekket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør er i stål, og ble skiftet samtidig som taktekket ble lagt om i 2001.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker, og med rupanel som undertak.

Ytterveggene er oppført av teglstein som hullsteinsmur. Fasadene er murt i spekk.

Det opplyses at ytterveggene ble etterisolert ved innblåsing av Rockwool i 2003. Det har blitt foretatt utbedringer på deler av spekkingen i fugene på fasaden mot syd, i 2026.

Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags

isolerglass, og med en standard fra 2004. I kjelleren og på loftet finnes det vinduer med en standard fra byggetiden, og med enkle glass. På det ene soverommet i andre etasje er det en verandadør med karm og ramme i PVC, med en standard fra 2019.

Ytterdørene ved hovedinngangen, og ved trappegangen til kjelleren er i malt utførelse. Dørene ble skiftet i 2004, samtidig som flertallet av vinduene ble skiftet.

Fra stua er det utgang til en overbygd uteplass, og videre til en terrasse. Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på uteplassen i første etasje.

Uteplassene ble bygget i 2013, og er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Gulvene er av impregnerte materialer som er malt, og rekkverk er i malte trekonstruksjoner.

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp med skifer i trinnene. Utvendig til kjelleren er det en støpt trappehals.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det i stor grad parkett, av nyere og eldre dato. Store deler av gulvoverflatene i andre etasje ble lagt nye i 2012, og parkettgulvene i første etasje er opprinnelig fra byggetiden. Gulvoverflatene har blitt overflatebehandlet og fornyet over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder. I stua i første etasje har det av en tidligere eier blitt fjernet en delevegg, og deler av skjøtene på det opprinnelige parkettgulvet er konsentrert der veggene opprinnelig var plassert.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På veggene er det i hovedsak malte panelplater, og i himlingene er det malte overflater.

Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt fornyet og overflatebehandlet i senere år, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag opprinnelig isolert med stubbloftsfill. Det opplyses at stubbloftsfill i bjelkelaget mot kjelleren har blitt fjernet, og erstattet med mineralull.

Det er ikke foretatt målinger etter radon i forbindelse med rapporten.

Det finnes én stk teglsteinspipe, som dels er pusset og malt, og dels er forblendet i etasjene. Pipa er helbeslått over tak, og sotluka er plassert i kjelleren. I stua er det installert en peisovn. Peisovnen ble installert i 2003.

I et rom i kjelleren er veggene foret ut i trekonstruksjoner og platekledd, og gulvet foret opp med tregulv. Det opplyses at det bak utforingen, mot grunnmuren ble lagt knotteplast som fuktsperre.

Det ble foretatt søk etter fukt, uten at det ble avdekket unormale forhold med hensyn til fukt i de oppforede og utforede konstruksjonene på befaringsdagen.

Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner, opprinnelig med en standard fra byggetiden. Trappen til andre etasje er malt, og trappen til kjelleren er lakkert.

De innvendige trappene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.

Innvendig er det i hovedsak malte finerte fyllingsdører, som har blitt fornyet over tid. Mellom vindfang og hall er det dør med glass.

I kjelleren er det dører med en standard fra byggetiden.

De innvendige dørene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Kjeller › vaskekjeller

I forbindelse med oppussingen av baderommet i andre etasje, ble det også foretatt oppgraderinger på vaskerommet. Blant annet ble det lagt nye avløpsrør nedstøpt i gulvet, og det ble lagt fliser på gulvet.

Det opplyses at arbeidene ble utført av rørlegger Ingard Langsholt AS.

Arbeidene kan dokumenteres med faktura.

På veggene er det malt glassfiberstripe på pussede overflater, og i himlingen er det malte overflater.

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Det er flislagt støpt gulv, og det er varmekabler i gulvet. Det er fall i gulvet mot sluket.

Det er ikke synlig tettesjikt/membran i forbindelse med sluket.

Vaskerommet er utstyrt med en skapinnredning med nedfelt vaskekum, og opplegg for vaskemaskin.

Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Vaskerommet er naturlig ventilert.

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Våtsonene på vaskerommet ligger på yttervegg.

Våtrom › 2. etasje › bad med WC, servant og dusjhjørne.

Baderommet ble rehabilitert i 2015. Det opplyses at arbeidene ble utført av rørlegger Ingard Langsholt AS.

Arbeidene kan dokumenteres med faktura.

På veggene er det våtromsplater, og i himlingen er det malte panelbord.

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

På gulvet er det påstøp med fliser. Det er lokalt svakt fall i gulvet rundt sluket. som er plassert i dusjhjørnet. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Det er ikke synlig membran ved terskel, og det er heller ingen synlig membranmansjett i sluket. Det kan være at membranmansjetten er skjært og klemt under klemring, slik at den ikke synes.

Baderommet er utstyrt med WC, servant, dusjhjørne og en skapinnredning med finerte frontert.

Dusjveggene er av nyere dato. Øvrige deler av sanitærutstyret og skapinnredningen har en standard fra 2015, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Baderommet har elektrisk vifte plassert i himlingen.

Det ble vurdert til å ikke foreta fuktmåling ved hulltaking, dels på bakgrunn av våtsonenes plassering, og dels på bakgrunn av oppbygning av delevegger og materialvalg i tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en innredning fra 2012, med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, microbølgeovn og kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen har normal slitasje med hensyn til alder.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Over koketoppen er det ventilator med kullfilter. Det er også ventil for naturlig lufting i lufteløpet i pipa.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom › Kjeller › toalettrom med WC og servant

Toalettrommet i kjelleren er utstyrt med WC og servant, og har i hovedsak en eldre standard.

Det er fliser på gulvet og på deler av veggene. Ellers er det veggoverflatene malt. I himlingene er det trepanel som er malt. Rommet er ikke ventilert.

Rommet er utstyrt med WC og servant.

Toalettrommet i kjelleren er ikke direkte ventilert, utover muligheten til å åpne vinduet.

Toalettrom › 2. etasje › toalettrom med WC og servant

Toalettrommet i andre etasje er utstyrt med vegghengt WC og servant. Rommet ble pusset opp i 2015, og arbeidene ble utført i regi av rørlegger Ingard Langsholt AS.

På gulvet er det fliser, og på veggene er det våtromsplater. I himlingen er det malte panelplater.

Toalettrommet er utstyrt med vegghengt WC og servant, med en standard fra 2015.

Rommet er ikke ventilert utover luftespalte i vinduskarmen, og muligheten for å åpne vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I forbindelse med oppussingen av baderommet, toalettrommet og dels vaskerommet i 2015, ble store deler av innvendige vannledninger skiftet ut til plastledninger (rør-i-rør). Samleskapet er plassert på toalettet i andre etasje.

Det finnes også vannledninger av eldre dato, av kobber. Det kan være at det også finnes vannledninger av galvanisert stål.

Opprinnelig var det avløpsrør av støpejern/soil. I forbindelse med oppussingsarbeider har store deler av avløpsrørene blitt skiftet ut til plast/PVC.

Huset er i hovedsak naturlig ventilert.

I stua er det installert varmepumpe av typen luft til luft.

Varmepumpa ble produsert i 2014.

Varmtvannsberederen er på 200 liter, og er plassert i kjelleren.

Berederen ble installert i forbindelse med oppussingen av baderommet og toalettet i 2015.

Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg, hvor deler har blitt oppgradert over tid. Sikringsskapet og inntakskabelen ble i følge egenerklæringen skiftet i år 2000. Det er tre-fas inntak og 15 kurser med jordfeilautomater.

Det finnes brannslukker, og det er installert brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

I 2017 ble det i forbindelse med oppføring av garasjen skiftet drenering fra den utvendige trappen ved hovedinngangen og frem til den utvendige trappehalsen til kjelleren.

Øvrige deler av dreneringen har en standard fra byggetiden.

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong med sparestein.

Terrenget rundt huset er i hovedsak svakt skrånende.

Det er tegn til fall i terrenget inn mot deler av grunnmuren.

Det opplyses at det i 2017, i forbindelse med oppføring av garasjen, ble lagt ny avløpsledning fra huset og ut til en kum i garasjergulvet.

Lokket til kummen er delvis overdekt med betong, og kummen er av den grunn ikke besøkt. Det opplyses at det er noe usikkert om det ble lagt ny avløpsledning videre fra kummen og ut mot tomtegrensen/tilkobling til det kommunale ledningsnett.

Vannledningen har en eldre standard, antatt fra byggetiden.

Beskrivelse av eiendommen

Det fremkommer av egenerklæringen, at kommunen har fremtidige planer å oppgradere det kommunale vann- og avløpsnett i området.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

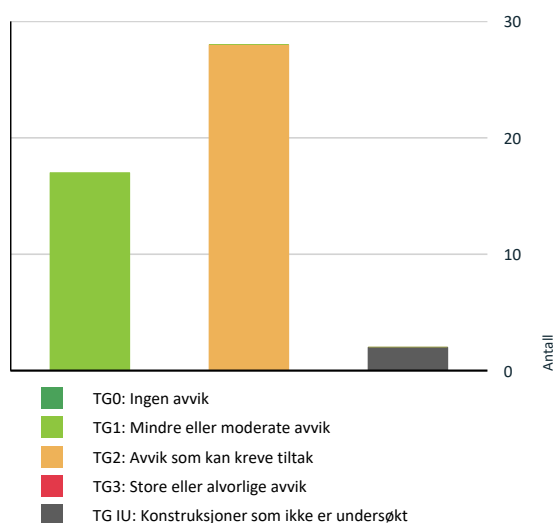
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innhentet tegninger fra Sarpsborg kommunes digitale arkiv. Det er enkelte avvik i forhold til tegningen. Blant annet er en vegg i stua i første etasje fjernet, og baderommet i andre etasje er utvidet.

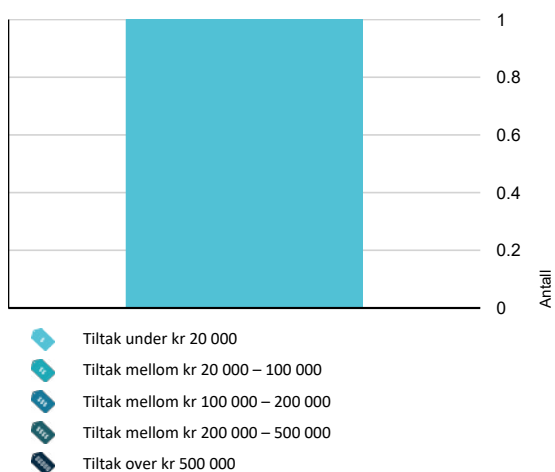
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og dusjhjørne. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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 > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Toalettrom > Kjeller > toalettrom med WC og servant > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Toalettrom > Kjeller > toalettrom med WC og servant > Sanitærutstyr	Gå til side
!	Toalettrom > Kjeller > toalettrom med WC og servant > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > vaskekjeller > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > vaskekjeller > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > vaskekjeller > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken. > Avtrekk	Gå til side
!	Toalettrom > 2. etasje > toalettrom med WC og servant > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og dusjhjørne. > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og dusjhjørne. > Vanntett sjikt, membran og sluk	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. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar
Tatt ut fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein, som ble skiftet i 2001. Det opplyses at det samtidig ble skiftet undertakstekke/papp, sløyfer i og lekter. Taktekket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er i stål, og ble skiftet samtidig som taktekket ble lagt om i 2001. Takrenner, nedløpsrør og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

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 befaringsstidspunktet. 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.

Takrenner og nedløpsrør har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert snøfangere. Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker, og med rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det finnes tegn til misfarging etter eldre fukt og kondens i deler av undertak på loft.

Konsekvens/tiltak

- Loft og takkonstruksjon bør holdes under oppsikt med hensyn til eventuell utvikling av misfarging etter fukt og kondens på konstruksjonene.



Deler av undertak og loft.

1G2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført av teglstein som hullsteinsmur. Fasadene er murt i spekk.

Det opplyses at ytterveggene ble etterisolert ved innblåsing av Rockwool i 2003. Det har blitt foretatt utbedringer på deler av spekkingen i fugene på fasaden mot syd, i 2026.

Vurdering av avvik:

- Fasadene har en standard fra byggetiden, og det finnes forvitringsskader i murstein og fuger. Fasaden mot syd bærer mest preg av å ha vært utsatt for vær og vind. Det opplyses at det har trengt inn fuktighet i forbindelse med vinduet i første etasje i stua på fasaden mot syd. Det kan se ut for at det også kan ha trengt inn fukt i forbindelse med vinduet på det ene soverommet i andre etasje på samme vegg. Etter at deler av fugene på fasaden ble spekket om, har det ikke blitt registrert ytterligere fuktinntrengning ved nedbør.

Det finnes sprekker og riss i fasadene, på utbygg med hall, over trappegangen til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Situasjonen bør holdes under oppsikt. Ved eventuelle arbeider med veggkonstruksjonene, må man kunne forvente å avdekke skjulte spor og avvik i forbindelse med dette. Det ble foretatt søk etter fukt på befaringsdagen i de aktuelle områdene, uten avdekke unormale forhold med hensyn til fukt. På sikt må det kunne forventes ytterligere behov for vedlikehold og utbedringer av fasadene.

1G2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags isolerglass, og med en standard fra 2004. I kjelleren og på loftet finnes det vinduer med en standard fra byggetiden, og med enkle glass. På det ene soverommet i andre etasje er det en verandadør med karm og ramme i PVC, med en standard fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes at de eldre vinduene på loftet og i kjelleren har oppnådd forventet normal levetid. Verandadøren i andre etasje har behov for justeringer, og det må forventes at isolering og vindtetting rundt vinduene ikke er i samsvar med dagens krav til utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger på både kort og lengre sikt. Omfanget og tiltak må vurderes av den enkelte.

1G2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdørene ved hovedinngangen, og ved trappegangen til kjelleren er i malt utførelse. Dørene ble skiftet i 2004, samtidig som flertallet av vinduene ble skiftet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ytterdørene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker, og det må forventes at dørene ikke er i samsvar med dagens krav til tetthet og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stua er det utgang til en overbygd uteplass, og videre til en terrasse. Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en veranda beliggende oppe på uteplassen i første etasje.

Uteplassene ble bygget i 2013, og er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Gulvene er av impregnerte materialer som er malt, og rekkverk er i malte trekonstruksjoner.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Uteplassen, terrassen og verandaen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Verandaen i andre etasje fremstår som mer utsatt for vær og vind, og bærer preg av dette. Det må kunne forventes at tettesjiktet fra verandaen ned mot den overbygde uteplassen er i ferd med å oppnå halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger på både kort og lengre sikt. Tidspunkt, omfang og tiltak må vurderes av den enkelte.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp med skifer i trinnene. Utvendig til kjelleren er det en støpt trappehals.

Vurdering av avvik:

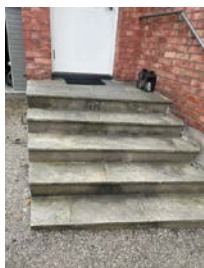
- Utvendige trapper har i hovedsak en standard fra byggetiden, og det finnes forvittringer.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved hovedinngangen, og det er heller ikke rekkverk på toppen av utvendig trappehals til kjelleren.

Tilstandsrapport



Utvendig trapp ved hovedinngang. Det er ikke montert rekkverk.



Utvendig trappehals til kjeller. Det er ikke montert rekkverk på toppen av trappehalsen.

INNVEDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulvene er det i stor grad parkett, av nyere og eldre dato. Store deler av gulvoverflatene i andre etasje ble lagt nye i 2012, og parkettgulvene i første etasje er opprinnelig fra byggetiden.

Gulvoverflatene har blitt overflatebehandlet og fornyet over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder. I stua i første etasje har det av en tidligere eier blitt fjernet en delevegg, og deler av skjøtene på det opprinnelige parkettgulvet er konsentrert der veggen opprinnelig var plassert.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På veggene er det i hovedsak malte panelplater, og i himlingene er det malte overflater.

Veggoverflatene og himlingene har i stor grad blitt fornyet og overflatebehandlet i senere år, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag opprinnelig isolert med stubbloftsfill. Det opplyses at stubbloftsfill i bjelkelaget mot kjelleren har blitt fjernet, og erstattet med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er skjevhet i deler av gulvene, hovedsakelig rundt pipa i første etasje. Det opplyses at skjevhetene har vært konstante siden overtagelsen av huset i 1996.

Behovet for eventuelle utbedringer av skjevhetene må vurderes av den enkelte.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt målinger etter radon i forbindelse med rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

102 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det finnes én stk teglsteinspipe, som dels er pusset og malt, og dels er forblendet i etasjene. Pipa er helbeslått over tak, og sotluke er plassert i kjelleren. I stua er det installert en peisovn. Peisovnen ble installert i 2003.

Vurdering av avvik:

- Det finnes forvittringer på pipestokken på loftet.

I 2024 ble avholdt kontroll av Sarpsborg Brann- og Feiervesen, og det ble gitt fyringsforbud i pipa. Men etter ny kontroll, uten at det ble foretatt noen utbedringer, ble det igjen gitt tillatelse til å bruke pipa. I rapporten fra kontrollen i 2025 ble det anført: "Skorsteinens fuger begynner å bli dårlige/slitt. Kommentar: Det anbefales å starte planlegging av utbedring/rehabilitering av skorsteinen."



Feierluke på loftet.



Ildstedet i stua.

102 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I et rom i kjelleren er veggene foret ut i trekonstruksjoner og platekledd, og gulvet foret opp med tregulv. Det opplyses at det bak utforingen, mot grunnmuren ble lagt knotteplast som fuktsperre. Det ble foretatt søk etter fukt, uten at det ble avdekket unormale forhold med hensyn til fukt i de oppforede og utforede konstruksjonene på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukning av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig innneklima.
- Det er saltutslag på deler av gulvene i kjelleren.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.

Tilstandsrapport

Årsaken til saltutslagene kan være mangler ved dreneringen, og/eller manglende fuktsperre under det støpte gulvet og under fundamentene til grunnmuren.

Ved eventuelle arbeider med de utforede og oppforede konstruksjonene, må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik med hensyn til dagens byggemetoder.



Saltutslag på vegg i kjelleren.



1.02 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner, opprinnelig med en standard fra byggetiden. Trappen til andre etasje er malt, og trappen til kjelleren er lakkert.

De innvendige trappene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.

Vurdering av avvik:

- De innvendige trappene har normal slitasje med hensyn til alder.
- 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

- Behovet for eventuelle oppgraderinger eller utbedringer må vurderes av den enkelte.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl 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.



Innvendig trapp til andre etasje.

1.01 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det i hovedsak malte finerte fyllingsdører, som har blitt fornyet over tid. Mellom vindfang og hall er det dør med glass.

I kjelleren er det dører med en standard fra byggetiden.

De innvendige dørene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

I forbindelse med oppussingen av baderommet i andre etasje, ble det også foretatt oppgraderinger på vaskerommet. Blant annet ble det lagt nye avløpsrør nedstøpt i gulvet, og det ble lagt fliser på gulvet. Det opplyses at arbeidene ble utført av rørlegger Ingard Langsholt AS.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEKJELLER

1 TO 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene kan dokumenteres med faktura.

KJELLER > VASKEKJELLER

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det malt glassfiberstrie på pussede overflater, og i himlingen er det malte overflater. Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEKJELLER

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt støpt gulv, og det er varmekabler i gulvet. Det er fall i gulvet mot sluket.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

KJELLER > VASKEKJELLER

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke synlig tettesjikt/membran i forbindelse med sluket.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan se ut for at det ikke finnes noen form for membran/tettesjikt under flisene, mot det støpte gulvet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Den enkelte bør vurdere behovet for eventuell etablering av tettesjikt.
- Risikoen for eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner er begrenset ved normal bruk av rommet, all den tid tilstøtende konstruksjoner består av murverk, og at rommet ligger i kjelleren.

Tilstandsrapport



Slukristen over sluket er løs. Det er ingen tegn til tettesjikt/membran rundt sluket.

KJELLER > VASKEKJELLER

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med en skapinnredning med nedfelt vaskekum, og opplegg for vaskemaskin. Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Del av skapinnredningen på vaskerommet.

KJELLER > VASKEKJELLER

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er naturlig ventilert.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan være at ventilasjonsløsningen fremstår som underdimensjonert i forhold til bruksbelastningen.

Konsekvens/tiltak

- Behovet for eventuell oppgradering av ventilasjonsløsningen må vurderes av den enkelte.

KJELLER > VASKEKJELLER

TO 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Våtsonene på vaskerommet ligger på yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det ble foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble rehabilitert i 2015. Det opplyses at arbeidene ble utført av rørlegger Ingard Langsholt AS.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



Skapinnredningen på baderommet.



Dusjhjørnet på baderommet.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene kan dokumenteres med faktura.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det våtromsplater, og i himlingen er det malte panelbord. Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det påstøp med fliser. Det er lokalt svakt fall i gulvet rundt sluket, som er plassert i dusjhjørnet. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke synlig membran ved terskel, og det er heller ingen synlig membranmansjett i sluket. Det kan være at membranmansjetten er skjært og klemt under klemring, slik at den ikke synes.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Sluket i dusjhjørnet.



Overgang ved terskel.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med WC, servant, dusjhjørne og en skapinnredning med finerte frontert. Dusjveggene er av nyere dato. Øvrige deler av sanitærutstyret og skapinnredningen har en standard fra 2015, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har elektrisk vifte plassert i himlingen.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble vurdert til å ikke foreta fuktmåling ved hulltaking, dels på bakgrunn av våtsonenes plassering, og dels på bakgrunn av oppbygning av delevegger og materialvalg i tilstøtende rom.

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 tilleggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det ble søkt etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN.

Tillegg 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

På kjøkkenet er det en innredning fra 2012, med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, microbølgeovn og kjøl- og fryseskap. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring



Røropplegget i kjøkkenbenken.

1. ETASJE > KJØKKEN.

Tillegg 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over koketoppen er det ventilator med kullfilter. Det er også ventil for naturlig lufting i luftløpet i pipa.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det opplyses at lyset på ventilatoren og selve vifta, ikke fungerer samtidig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Behovet for eventuelle reparasjoner eller oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TOALETTRUM

KJELLER > TOALETTRUM MED WC OG SERVANT

Tilstandsrapport

1.02 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i kjelleren er utstyrt med WC og servant, og har i hovedsak en eldre standard. Det er fliser på gulvet og på deler av veggene. Ellers er det veggoverflatene malt. I himlingene er det trepanel som er malt. Rommet er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har generelt en eldre standard, og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

KJELLER > TOALETTRUM MED WC OG SERVANT

1.02 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med WC og servant.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyret har en noe eldre standard, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

KJELLER > TOALETTRUM MED WC OG SERVANT

1.02 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet i kjelleren er ikke direkte ventilert, utover muligheten til å åpne vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > TOALETTRUM MED WC OG SERVANT

1.01 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i andre etasje er utstyrt med vegghengt WC og servant. Rommet ble pusset opp i 2015, og arbeidene ble utført i regi av rørlegger Ingard Langsholt AS.

På gulvet er det fliser, og på veggene er det våtromsplater. I himlingen er det malte panelplater.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Toalettrommet i andre etasje.

2. ETASJE > TOALETTROM MED WC OG SERVANT

1 TO 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med vegghengt WC og servant, med en standard fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > TOALETTROM MED WC OG SERVANT

1 TO 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ikke ventilert utover luftespalte i vinduskarmen, og muligheten for å åpne vinduet.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I forbindelse med oppussingen av baderommet, toalettrommet og dels vaskerommet i 2015, ble store deler av innvendige vannledninger skiftet ut til plastledninger (rør-i-rør). Samleskapet er plassert på toalettet i andre etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Samleskapet for vannledningene i andre etasje er plassert på toalettrommet i andre etasje.

TO 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Det finnes også vannledninger av eldre dato, av kobber. Det kan være at det også finnes vannledninger av galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, 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.

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Opprinnelig var det avløpsrør av støpejern/soil. I forbindelse med oppussingsarbeider har store deler av avløpsrørene blitt skiftet ut til plast/PVC.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det ser ut for at det tidvis kan stå vann i stakekummen i kjelleren.



Avløpsrør av PVC, ført ned i rør av støpejern nedstøpt i gulvet.



Stakekum i kjelleren.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Huset er i hovedsak naturlig ventilert.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

I stua er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Varmepumpa ble produsert i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det må kunne forventes at varmepumpa har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på 200 liter, og er plassert i kjelleren. Berederen ble installert i forbindelse med oppussingen av baderommet og toalettet i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren.

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

Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg, hvor deler har blitt oppgradert over tid. Sikringsskapet og inntakskabelen ble i følge egenerklæringen skiftet i år 2000. Det er tre-fas inntak og 15 kurser med jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det kan være at det ikke finnes tilgjengelig samsvarserklæring på deler av arbeidene på det elektriske anlegget etter 1999.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelsen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det finnes brannslukker, og det er installert brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I 2017 ble det med oppføring av garasjen skiftet drenering fra den utvendige trappen ved hovedinngangen og frem til den utvendige trappehalsen til kjelleren.

Øvrige deler av dreneringen har en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det finnes saltutslag enkelte steder på veggene i kjelleren.

Det må forventes at den eldre delen av dreneringen har oppnådd forventet normal levetid, og at det må kunne forventes behov for oppgraderinger. Bruken av kjelleren kan være avgjørende i forhold til tidspunkt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det finnes tegn til mindre riss, og det finnes tegn til noe forvitring i grunnmuren/pusslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Behovet for eventuelle utbedringer må vurderes av den enkelte.

10.2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt huset er i hovedsak svakt skrånende.
Det er tegn til fall i terrenget inn mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det opplyses at det i 2017, i forbindelse med oppføring av garasjen, ble lagt ny avløpsledning fra huset og ut til en kum i garasjegulvet. Lokket til kummen er delvis overdekt med betong, og kummen er av den grunn ikke besiktiget. Det opplyses at det er noe usikkert om det ble lagt ny avløpsledning videre fra kummen og ut mot tomtegrensen/tilkobling til det kommunale ledningsnett. Vannledningen har en eldre standard, antatt fra byggetiden. Det fremkommer av egenerklæringen, at kommunen har fremtidige planer å oppgradere det kommunale vann- og avløpsnett i området.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

På sikt må det kunne forventes behov for oppgraderinger av vannledningen og deler av avløpsrørene.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunkt. 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 befaringsstidpunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det kan være at det ikke finnes tilgjengelig samsvarserklæring på deler av arbeidene på det elektriske anlegget etter 1999.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Toalettrom, Vaskerom, Gang, Lagerrom, Bod, Hobbyrom, Vindfang, Hall, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Bad, Uinnredet loft

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 850 000

Konklusjon markedsverdi

3 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, hvor omsetningstiden på eiendommer vanligvis er kort. Ved verdiansettelsen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet, beskaffenhet, vedlikeholdsbehov etc. Det er også foretatt en sammenligning i forhold til omsetninger av andre boligeiendommer i området i senere tid.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inklusive eiendomsskatt	Kr.	20 394
Avsetninger til fremtidig vedlikehold	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

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

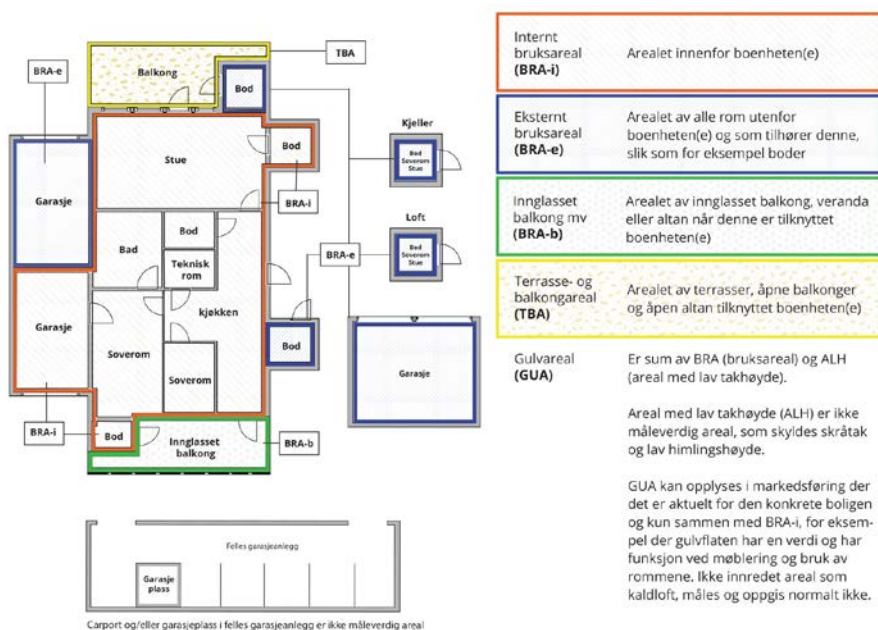
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	64			64	
1. etasje	67			67	29
2. etasje	60			60	11
Loft					
SUM	191				40
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, toalettrom med wc og servant, vaskekjeller, mellomgang, lagerrom, to stk. boder, hobbyrom.		
1. etasje	Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken.		
2. etasje	Trappegang, tre stk. soverom, toalettrom med wc og servant, bad med wc, servant og dusjhjørne.		
Loft	Uisolert loft med adkomst via luke med nedfellbar stige.		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på uteplassene.
Loftet er i hht. NS 3040 ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra Sarpsborg kommunes digitale arkiv. Det er enkelte avvik i forhold til tegningen. Blant annet er en vegg i stua i første etasje fjernet, og baderommet i andre etasje er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på deler av fasadene i senere tid.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Vestengveien 18 , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2213
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje med plass for én bil, lagerrom.	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Pål-Henning Degnes	Takstingenør
	Svein Engebretsen og Anne Kari Kolseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2213		0	554.8 m ²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Vestengveien 18

Hjemmelshaver

Anne Kari Kolseth og Svein Tore Engebretsen har hjemmel til eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Vesteng i Sarpsborg kommune. Området, som er barnevennlig og uten gjennomgangstrafikk, består i hovedsak av eldre boligbebyggelse, og det er gangavstand til skoler, barnehager, bussholdeplass, idrettsanlegg og Sarpsborg sentrum med alle dets fasiliteter.

Avstanden til byens torg og gågate er ca 1 km.

NSB's jernbanelinje ligger på motsatt side av Vestengveien, for den vurderte eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er ikke regulert.

Om tomten

Tomten, som er svakt skrånende, er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er gruset.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tatt ut fra egenerklæringen.

Beskrivelse

Garasjen med tilhørende utvendig bod ble bygget i 2017.

Det er støpt gulv, og veggene er dels i trekonstruksjoner og dels av Lecablokker. Utvendige fasader er dels kledd med trepanel og dels pusset. Taket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall, og yttertaket er tekket med korrugerte plater.

Til garasjen er det leddport med elektrisk åpner, og til boden er det sidedør i malt utførelse. Det er innlagt strøm.

I garasjegulvet er det en stakekum, som delvis er overdekt med betong. Kummen er av den grunn ikke åpnet.

Garasjebygningen har normal slitasje med hensyn til alder. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.07.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	02.09.1946	Innhentet fra Sarpsborg kommunes digitale arkiv.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

S. bo-g.	d. nr.	472
	1940	
	tem. nr.	219
		1940

APPROBERT
i S. bo-g bygningsråds møte 17/2-46
på de i skriv av 18/2 nevnte
betingelser. Bygningschefen.

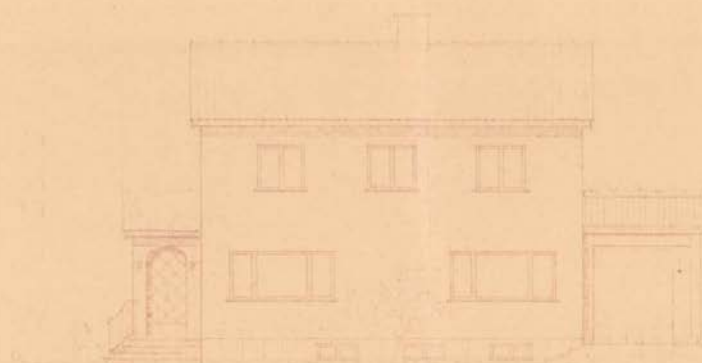


Prosjekt for her Høvelen Skole Vesting lott nr 9 Fuglestad skole 30/1/46

ARNDT KJELL ANDSEN M.N.A.L.
10. MARSET 1946
10. DE SEPTEMBER 1946

S. borg Byg.	J. nr.	475
		19 46
	Ann. nr.	219
		19 46

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12 nevnte
betingelser.
Bygningschefen.

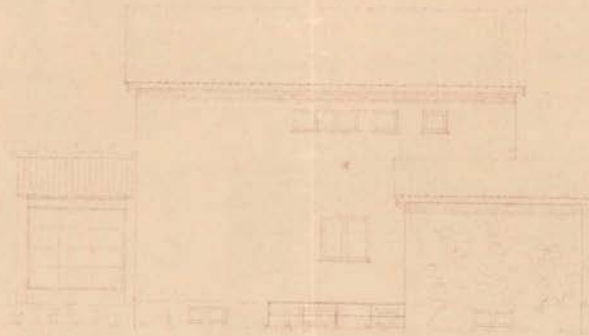


Med rest

Ejendoms for Herr Hvidsten | S.borg | Vestreng. huse nr 9 | F-side | mat. 1400 | 32/40

ARBEJDE PÅ ARBEJDE, N. S. A. S.
20-1. 1947 H. 1. 1. 1. 1. 1.
1947 H. 1. 1. 1. 1. 1.

S. borg Byg.	J. nr.	427
	ANUM. nr.	1548
		10 48



Endelig for her hoveden *Shap Vesting bestir* *Forrest og al* *30'*
 CENTRAL KILL BRISTON N. H. A. L.
 21-22-23-24-25
 26-27-28-29-30

Engebretsen, Svein Tore

18.07.2026

✓ Signed

bankID

Kolseth, Anne Kari

18.07.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Svein Engebretsen

Anne Kari Kolseth

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1996
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestengveien 18

1725 Sarpsborg

3105-1/2213/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5370260264 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ingar Langsholt AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble bygd opp på nytt med nye rør-i-rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er nytt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vann inn ved sydvindu i stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Utført fugging på yttervegg syd.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Stig Eriksen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet papp, lekter og takstein.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Svein Lund

Beskrivelse av arbeidet: Innblåsing av Rockwool i hele huset

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Varmestua

Beskrivelse av arbeidet: Montert kombinert parafin /peisovn.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Blikkenslager Erik Johansen

Beskrivelse av arbeidet: Montert pipebeslag.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: AC-Senteret

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny garasje og bod

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny terrasse.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Var skjevhet i murt terrasse, bygget ny i tre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt i tre.

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Langsholt

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør til kloakk og drenering ifb. med garasjebygging.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Holtet Maskin og Transport

Beskrivelse av arbeidet: Graving av rør, drenering og tomt til garasjen.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Membran og papp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Fra inngangstrapp til kjellertrapp.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Langsholt

Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør ute under garasjen. Nye vann og avløpsrør ifb. med oppussing av kjøkken og bad.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Påbud om føring av pipe i 2024. Ikke utført, ny kontroll i 2025. Da ble pipa godkjent for videre fyring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: Varmestua

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny parafin
/peisovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Johansen og Risøy

Beskrivelse av arbeidet: Skifte sikringsskap og ny hovedkabel inn.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Sarpsborg EI-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg ifbm. nytt kjøkken og bad i 2015.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja

Området skal graves for ny vann og kloakk.
Må fore pipa om noen år.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Bygd ny terrasse og garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kledd inn bod til et lite hjemmekontor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Ja

Ligger litt utenfor sone for kvikkleire.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

En liten sprekk i muren på bakvegg i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Feil på to persienner og bryter på kjøkkenvifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Adresse

Vestengveien 18, 1725 SARPSBORG

Dato for energimerking

23.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-323399

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

371432

Gårdsnummer

1

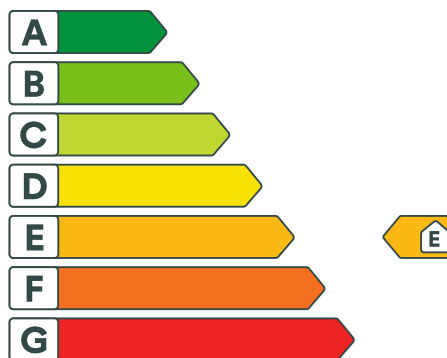
Bruksnummer

2213

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

1949

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

191,0 m²

Oppvarmet bruksareal

191,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

264,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

272,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

56 141 kWh



Vestengveien 18, 1725 SARPSBORG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vestengveien 18, 1725 SARPSBORG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 20: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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.

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 23: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 24: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2213	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestengveien 18, 1725 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0100018651	844	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	68

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2213	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestengveien 18, 1725 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 896,92 kr
Eiendomsskatt	5 643,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	4 195,51 kr
Sum	19 971,68 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	695,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	34 m3	26.94	1/1	0 %	915,88 kr	915,88 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	34 m3	44.92	1/1	0 %	1 527,45 kr	1 527,45 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1567600 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 643,00 kr	2 821,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	295,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-36.5 m3	26.94	1/1	0 %	-983,23 kr	-983,23 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-36.5 m3	41.70	1/1	0 %	-1 639,76 kr	-1 639,75 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	72 m3	24.32	1/1	0 %	1 751,22 kr	875,61 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	72 m3	46.66	1/1	0 %	3 359,20 kr	1 679,60 kr
Forbruk vann i fjor	15%	34 m3	24.78	1/1	0 %	842,61 kr	842,61 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	34 m3	41.33	1/1	0 %	1 405,25 kr	1 405,25 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-36.5 m3	24.78	1/1	0 %	-904,57 kr	-904,57 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-36.5 m3	41.33	1/1	0 %	-1 508,58 kr	-1 508,57 kr
					Sum	20 398,47 kr	10 026,79 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 innværende 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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2213	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26679172	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	371432	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Vestengveien 18, 1725 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
8	0	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Betha Kombi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.02.2026	Tilsyn	03.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Tegl. Produsent: Standard. Modell: 1/1-Stein
Beskrivelse	For kort avstand fra brennbart materiale til sotluke. Luken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300mm.

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Tegl. Produsent: Standard. Modell: 1/1-Stein
Beskrivelse	Skorsteinens fuger begynner å bli dårlige/slitt. Kommentar: Det anbefales å starte planlegging av utbedring/rehabilitering av skorsteinen.

Informasjon for bruksenhetId 26679172

BruksenhetId	27049404	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	146011543	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27049404.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VESTENGVEIEN 18	Beregnet areal	554.8
Etablert dato	11.02.1947	Historisk oppgitt areal	521
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/2213
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/2213
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.02.1947	M/68		0105-1/2005 (-521), 1/2213 (521)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573453.97	619203.49	0	Ja	554.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGBRETSSEN SVEIN TORE F100953*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTENGVEIEN 18 1725 SARPSBORG	Bosatt (B)
KOLSETH ANNE KARI F240550*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTENGVEIEN 18 1725 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vestengveien 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1725 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	107 Vesteng	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	371432		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1949
2	146011543		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1950

1: Bygning 371432: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.09.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	186
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	186
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.09.1949	15.09.1949	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestengveien 18	H0101	1/2213	186	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	61	0	61	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

2: Bygning 146011543: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 14.06.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	14.06.1950	28.10.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/2213	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2213	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestengveien 18, 1725 SARPSBORG								

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

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 551 m ² BestemmelseOmrådenavn Suburban tett bebyggelse KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 171 m ² KPHensynsonenavn H130_01 KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal	555 m ²
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	551 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/2213		
Utskriftsdato	10.07.2026	Antall datasett	52

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

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.

7 Berørte datasett

- ❶ FJERNVARMESKONSESJON
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❶ STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- ❶ TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ❶ KVIKKLEIRE (NVE)
- ❶ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- ❶ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMSPLANEN

45 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❷ BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- ❷ FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- ❷ FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- ❷ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - KARTLAGTE (MD)
- ❷ GRUNNVANNSBØREHULL (NGU)
- ❷ KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- ❷ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- ❷ KULTURMINNER - freda bygninger (Riksantikvaren)
- ❷ KULTURMINNER - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- ❷ KVIKKLEIREOMRÅDER
- ❷ NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- ❷ RADON aktsomhet (NGU)
- ❷ STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- ❷ STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- ❷ STØYSONER FOR HAVN
- ❷ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ❷ TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- ❷ VA-LEDNINGER
- ❷ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ❷ DYRKBAR JORD (NIBIO)
- ❷ FLOMSONER (NVE)
- ❷ FORURENSET GRUNN (SK)
- ❷ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - STATLIG SIKRA (MD)
- ❷ GRUS OG PUKK (NGU)
- ❷ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY - FV. 118. NY SARPSBRU
- ❷ KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- ❷ KULTURMINNER - kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- ❷ KULTURMINNER - SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- ❷ MARINE NATURTYPER - DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN - DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- ❷ SKREDHENDELSER (NVE)
- ❷ STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- ❷ STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- ❷ STØYSONER FOR INDUSTRI
- ❷ STØYSONER FOR SKYTEBANER
- ❷ TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMSPLANEN

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartlaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.

Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

 Konsesjonsområde

KVIKKLEIRE (NVE)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.07.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kvikkleire' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Tegnforklaring

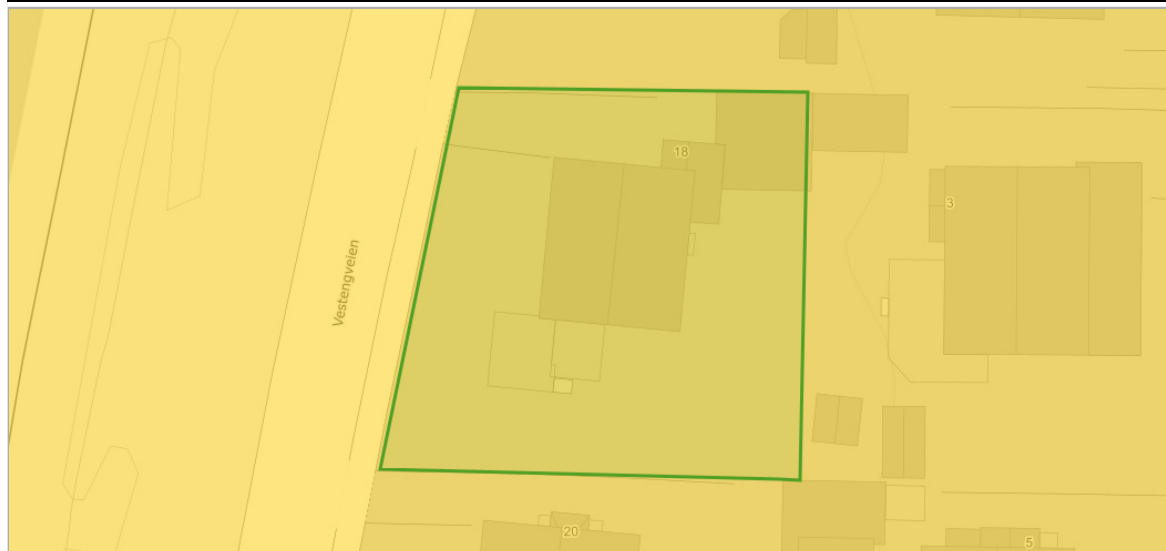
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
-	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.07.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynde forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aksomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	07.07.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

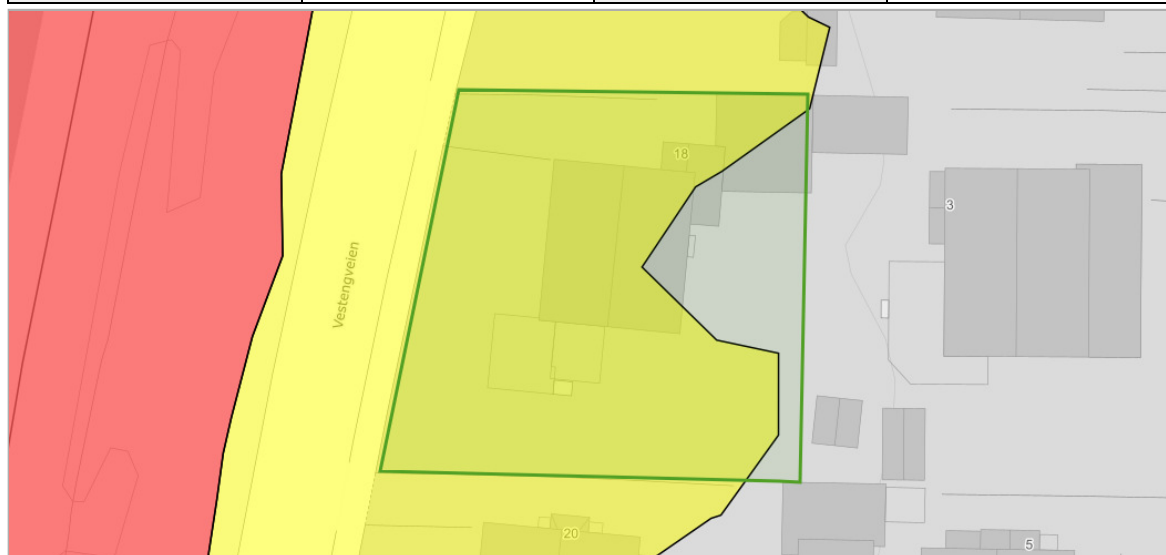
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)

Kilde	BaneNOR	Versjon	10.07.2026
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for Bane NORs jernbanenett' fra Bane NOR. Kartlaget inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidet i samsvar med 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støysonekartene viser beregnet rød ($L_{den} > 68$ dB) og gul ($L_{den} > 58$ dB) støysone.

Tegnforklaring

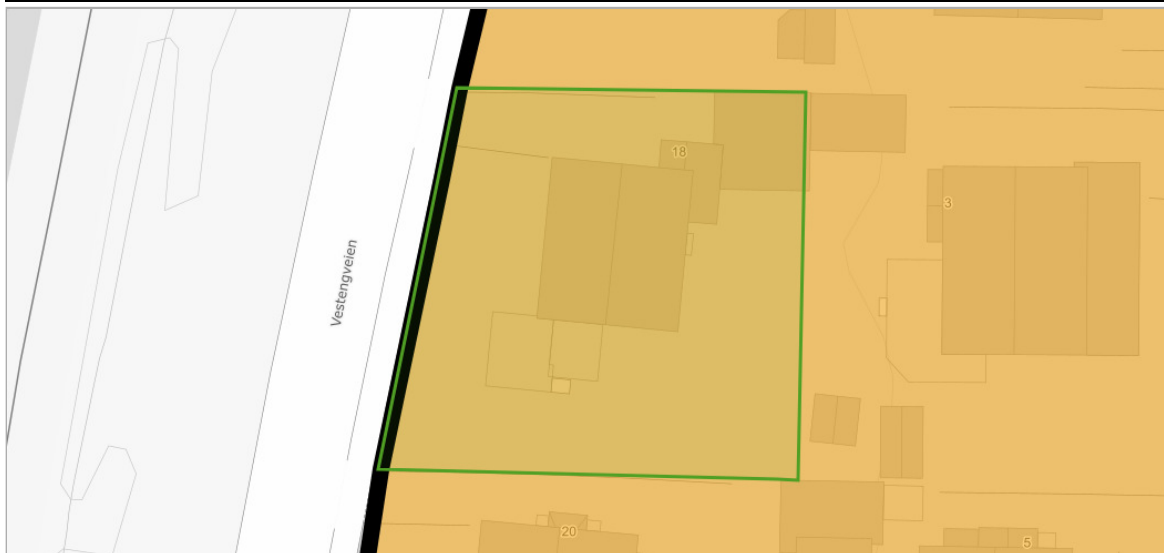
Støysoner
 Lavt støynivå
 Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

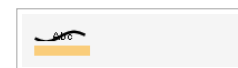
Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	14.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område som er vurdert med høyde og bygningstypologi. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se egne krav til de ulike kategoriene i sentrumsplanens bestemmelser. De har egne krav knyttet til blant annet MUA (§ 5.4), unntak fra plankrav (§ 4.1b), maksimale høyer (§ 6.1-6.4), mm. Se link: [Sentrumsplan](https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum) (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring



TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

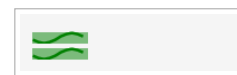
Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: [Sentrumsplan](https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum) (<https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum>)

Tegnforklaring







Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



Sentrumsplanen

Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019 - 2031

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019



KOMMUNEDELPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019- 2031

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bystyret 20.06.2019

Redigert 20.10.2022

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN
SARPSBORG SENTRUM 2019-2031, datert 20.06.2019

Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5).....	3
§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)	4
§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)	4
§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. b)	4
§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a).....	4
§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a).....	5
§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c).....	6
§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)	6
§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d).....	6
§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d).....	7
§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e).....	7
§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f)	8
§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9).....	8
§ 4.1 Plankrav.....	8
§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL 11-9 pkt. 2)	10
§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 pkt. 3)	11
§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 pkt. 4 og 8)	11
§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	11
§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	12
§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6).....	13
§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6)	14
§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6).....	14
§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	14
§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	15
§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6).....	15
§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7).....	15
§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap	18
§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)	18
§ 4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)	22
§ 4.17 Grønnstruktur.....	23
§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser	23
§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).....	23
§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	23
§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	24
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	26
§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	27
§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	28
§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	28

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)	29
§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 6).....	29
§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	32
§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5, og 6).....	32
§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8).....	33
§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)	
.....	33
§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse eller sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	33
§ 6.2 Bestemmelser til sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6)	33
§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1)	34
§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1)	35
§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål.....	37
§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 pkt. 1).....	38
§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-7 pkt. 1)	38
§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. PBL § 11-7 pkt. 1).....	38
§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1).....	38
§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-7 pkt. 1)	38
§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1).....	39
§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)	40
§ 7 Generelle retningslinjer	40
VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 3.4:.....	41

Bestemmelser og kart, inkludert temakart, er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Alt areal skal, der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser, beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)

- a. Kommunedelplan sentrum skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

- b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt kulturmiljø, natur- og friluftsområder.
- c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, kulturminner og kulturmiljøer, barns oppvekstsvilkår og kriminalitetsforebygging, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)

- a. Kommunedelplan sentrum fastsetter arealbruken i sentrum. Planen gir også rammer for nye områdeplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.
- b. Kommunedelplan sentrum går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt, jf. pkt. c. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommunedelplanen gjelde.
- c. Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
 - H910_01: 11073 Kvartal 69 (1996)
 - H910_02: 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
 - H910_03: 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
 - H910_04: 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
 - H910_05: 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
 - H910_06: 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
 - H910_07: 12041 Storgata terrasse (2016)
 - H910_08: 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
 - H910_09: 12037 St. Marie bru (2016)
 - H910_10: 11095 Kvartal 261 (2017)

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt uten avtale med sporanleggets eier å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Faresone for skred og ras H310 vist på plankartet omfatter alle områder hvor det er mulighet for marin leire. Temakart Grunnforhold viser en inndeling mellom to ulike typer områder:

- a) De røde områdene er faresoner, hvor det er påvist kvikkleire. Tiltak skal ikke godkjennes

før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

b) De blå områdene er aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Bestemmelse § 4-8 gjelder.

§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner storulykkerisiko, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet gjelder følgende:

i) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_01) Indre hensynssone

Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.

ii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_02) Midtre hensynssone

- a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen. Unntak gjelder for eiendommene gnr 1/bnr 1983 og gnr 1/bnr 1982 hvor det tillates én boenhet på hver eiendom.
- b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
- c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter pkt. a.

Retningslinje til § 3.3 b. ii)

i. Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

iii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_03) Ytre hensynssone

- a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
- b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
- d. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.3 b. iii)

i. Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

Hensynssone H550_01 (hensyn landskap): Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap.

Se § 4.14 som gir bestemmelser for utvikling innenfor hensynssoneområdet.

§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

Hensynssone H570_01: Bykjernen og Gamle Gleng

Hensynssone H 570_02: Sandesund/Melløs

Hensynssone H 570_03: Sandesunsveien og Kulås

Hensynssone H 570_04: Kulås øst

Hensynssone H 570_05: Grotterød

Hensynssone H 570_06: Dronningens gate og deler av Storgata

Hensynssone H 570_07: Fritznerbakken

Hensynssone H570_08: Borgarsyssel museum med nærområde

Hensynssone H570_09: Aksene i bysentrum

Hensynssone H570_10 Krematoriet og gravlunden

Hensynssone H570_11: Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate

- i. *Hensynssoner H570_01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.*
- ii. *Hensynssone H570_11 omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.*
Se § 4.15 som gir bestemmelser for utvikling innenfor disse hensynssoneområdene.

§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Båndleggingssone H710_01 Intercity

- a. Området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.
- b. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.
- c. Følgende, søknadspliktige tiltak skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for godkjenning:

- Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Vesentlig terrenginngrep
- Etablering av brønner

d. Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt.

Retningslinje til § 3.6

Tiltak som ikke er nevnt ovenfor, og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5, trenger ikke forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse, med mindre tiltak faller inn under pkt. b.

§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Områdene H730_01-26 består av automatisk fredete kulturminner, og er båndlagt etter lov om kulturminner. Se bestemmelse § 4.13 pkt. a.

§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)

a. Nytt stasjonsområde H810_01

- i) Område H810-01 skal områdereguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Dette gjelder ikke for regulering og utbygging av jernbanetiltaket.
- ii) Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

b. Borregaardsjordet H810_02: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Se også bestemmelse § 6.10.

c. Kvartal 270 H810_03: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. I kvartalet tillates det tilrettelagt for offentlig parkering, i tillegg til sentrumsformål.

- d. Torsbekkdalen H810_04:** Området skal detaljreguleres under ett før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.
- e. Kvartal 400, Peterson H810_05:** Området er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

Retningslinjer til § 3.8

i. Maksimale høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.

ii. Nytt stasjonsområde H810-01:

- a) Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.*
- b) Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.*
- c) Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om områdereguleringen.*

§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2.

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)

§ 4.1 Plankrav

a. Plankrav (jf. pbl § 11-9 pkt. 1)

- i) I områder for bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a¹, b, d, k og l ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan.

¹ A: Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. B: Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a. D: Bruksendring eller vesentlig utvidelse

- ii) Bestemmelse §4.1 pkt. b. under gir unntak fra plankravet. Følgende kan imidlertid ikke unntas fra plankravet:
- Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer, jf. § 3.5.
 - Tiltak som innebærer større konsekvenser for miljø og/eller samfunn, eller som må vurderes i en større sammenheng.
 - Etablering av bebyggelse til støyfølsom bruk i rød støysone skal reguleres.

Retningslinje til § 4.1 pkt. a.

- i. *Med «vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer» menes det for eksempel at bebyggelsen er i strid med bestemmelsene om estetikk og utforming, eller at plassering av høy bebyggelse enten i kvartalet eller på andre siden av kvartalet, gir vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer.*
- ii. *Med «større konsekvenser for miljø og/eller samfunn» og «konsekvenser som må vurderes i en større sammenheng» menes det blant annet:*
- a) *Ny bebyggelse som ikke er i tråd med bestemmelsene om estetikk og utforming.*
 - b) *Etablering av virksomhet som gir støypåvirkning eller lys-, luft- eller grunnforurensing.*
 - c) *Tiltak som kan generere mye trafikk og gi dårlig trafiksikkerhet.*

b. Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 pkt. 1)

Temakart Høyder og bygningstypologi viser ulike høydekategorier for utvikling. Det gis ulike unntak fra plankrav i ulike høydekategorier. Se også bestemmelse § 6 som gir forutsetninger for utvikling utenom regulering i de ulike høydekategoriene.

Plankravet gjelder ikke for tiltak nevnt i pkt i)-viii) under. Det gjelder heller ikke for andre tiltak der kommunen anser det som åpenbart urimelig.

i) Områder avsatt til formål boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «lav bebyggelse»

Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 2 boenheter totalt.

ii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «suburban-tett bebyggelse»

- a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 6 boenheter totalt.
- b) Inntil 300 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

iii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «Gamle

eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a. K: Vesentlige terrenginngrep. L: anlegg av vei, parkeringsplass.

Gleng»

- a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
- b) Utvikling av inntil 800 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
- c) Utvikling av adkomst og parkering på bakkenivå.

iv) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse»

- a) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 6 boenheter totalt.
- b) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt og inntil 800 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Inntil 800 m² bruksareal (BRA) eller 800 m² bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg.

vi) Områder avsatt til nåværende idrettsanlegg

Bebyggelse under 200 m² og installasjoner som er nødvendig for å utføre idrettsaktiviteten(e), såfremt det er i samsvar med formålet.

vii) Områder avsatt til grønnstruktur

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, forøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener.

viii) Områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Etablering av bilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481, med inntil 10 plasser.

Retningslinje til pkt b.

- i. *Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
 - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
 - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand.*

§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 pkt. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Evt. forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til §4.2 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 pkt. 6 og 8)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.
- d. Kommunen kan kreve at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)

- a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.
- b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over

0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

- b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
- c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje.

§ 4.6 Støy (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal det ved regulering utarbeides en støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles (jf. tabell 2 i T- 1442/2021).
- c. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal oppdatert støyutredning foreligge før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad . Dette gjelder ikke ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød eller gul sone, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.
- d. Innenfor bestemmelsesområdet «Avvikssone støy», vist på temakart Støy, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T- 1442/2021. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:
 - i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side. Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
 - ii. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.
 - iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå som tilfredsstiller støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.
- e. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T- 1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

- f. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.
- g. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

Se også § 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinje til § 4.6 Støy

- i. Følgende faller inn under begrepet “støyfølsomt bruksformål”: boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager.
- ii. Syv områder i sentrum er definert som stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskars gate 29, Borgarsyssel, samt Bystranda/området omkring Tarris.

§ 4.7 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økete luftforurensningen.
- b. Tiltak skal følge de til enhver tid gjeldende normer fra statlige regler og retningslinjer for luftkvalitet.
- c. Det må gjøres nærmere utredning på luftforurensning med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensning innenfor hele sentrumsområdet med hensyn til SO₂, og med hensyn til svevestøv i områder nær påfølgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut
 - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
 - Ytterkant fv. 118, 10 meter ut
- d. Dersom et område i gul sone, jf. temakart Luftforurensning, i tillegg er utsatt for støy i gul eller rød sone skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

Retningslinje til § 4.7

- i. I rød sone på temakart Luftforurensning bør det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning, som blant annet helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

- ii. *Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*
- iii. *Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad.*

§ 4.8 Grunnforhold (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Se også § 3-2.

Retningslinje til § 4-8

Med "tiltak av et visst omfang" menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv.

§ 4.9 Grunnforurensning (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer.
- b. Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum en vurdering av tiltaksområdet. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er omfattet av plan- og bygningsloven. Dersom innledende vurdering viser at det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forurensningsforskriften § 2-4 andre ledd.
- c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinje til § 4.9

i. Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurenset grunn. Innledende vurdering, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befaring av lokaliteten.

Formålet er at det undersøkes om det kan ha vært eller er mulige kilder til forurensning på eiendommen, hvilken type forurensning det kan være snakk om, spredningsveier (på og ved lokaliteten), tidspunkt for den mulige forurensningen, og andre forhold ved lokaliteten, slik som hydrogeologi. Informasjonen skal være tilstrekkelig til å vurdere behovet for og omfanget av videre undersøkelser. Det skal innhentes informasjon om historisk, nåværende og fremtidig arealbruk for mulige forurensede områder samt tilgrensede områder.

ii. For undersøkelser av grunnen i barnehager, barneskoler/ SFO og lekeplasser, jf. pkt. c. over, skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.

iii. Temakart Grunnforurensning viser områder der kommunen kjenner til utfordringer med grunnforurensning.

iv. Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse

eller ved ett-trinns søknad.

§ 4.10 Flomfare (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

- a. I hensynssone H320 flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom, satt til kotehøyde 3 meter nedstrøms Sarpsfossen og 31 meter oppstrøms Sarpsfossen, med mindre det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.
- b. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Temakart Flom og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.
- c. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.10

i. Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv.

ii. Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone H320 på plankartet.

§ 4.11 Belysning (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

- a. All belysning skal utføres i tråd med belysningsplan, delutredning til kommunedelplan sentrum 2013-2023.
- b. Kun offentlige bygninger med utadvendte funksjoner (for eksempel bibliotek, skole, hotell, kirke, kulturhus eller kino) skal gis særskilt fasadebelysning. Dette gjelder ikke vanlige utelys.
- c. Diskret belysning av historiske trekk eller bygningsdetaljer kan tillates i særlige tilfeller på boligbebyggelse i bykjernen.
- d. Ved byggesøknad skal fasadebelysning framgå der dette ønskes. Visualisering av bygningen med både dag- og nattsituasjon skal legges ved søknaden.

§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6)

Midlertidige parkeringsanlegg i hht. pbl. § 30-5 er ikke tillatt.

§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

a. Automatisk fredete kulturminner

- i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

- ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Kulturminneloven § 8.
- iii. Båndleggingssone H730_26 Middelalderbyen: Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre Middelalderbyen Sarpsborg skal det søkes dispensasjon fra lovens bestemmelser. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor området skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Retningslinje til § 4.13 pkt. a., avsnitt iii.

Området ligger nord og vest for Sarpsfossen. På et nes ovenfor fossen bygde Olav Haraldsson en borg og inne i borgen ble etablert en kongsgård og en Mariakirke. Mesteparten av byen, inkludert kongsgården forsvant i det store leirraset i 1702 og bare rester av vollen er synlig i dag. Utenfor vollen lå bl.a. St. Nikolas kirke fra 1100-tallet og ruinen er synlig i dag. Middelalderbyen er det eneste gjenværende område som vitner om byen Olav Haraldsson grunnla.

Se også bestemmelse § 4.15 pkt. g. for hensyn til kulturmiljøet.

b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

- i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
- ii. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
- iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
- iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.
- v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det

vrderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

- vi. Dersom bebyggelse og/eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bygning/anlegg med høy verneverdi gjenoppføres med samme konstruksjon, dimensjoner, volum, høyde, ytre form og materialbruk. Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedsegnete kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, volum, materialbruk og formuttrykk.
- vii. Ekstern uttalelse
Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes Regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det opp til kommunes kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

(bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø)

- i. Verneverdige kulturminner og kulturmiljøet innenfor bestemmelsesområdene skal bevares og tillates ikke revet.
- ii. Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeopprikk og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.
- iii. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.
- iv. Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før tillatelse eventuelt gis.
- v. Områder som inngår i Riksantikvarens NB!-register, som vist på temakart Kulturmiljø, er kulturmiljøer av nasjonal interesse og skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at alle tiltak innenfor disse områdene skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- vi. Tilbygg/påbygg skal gis et formspråk som tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen ved å tilpasse nye tiltak til bygningens karakteristiske særtrekk,

utforming og materialbruk.

- vii. Tekniske installasjoner
Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelyst, parabolantennar, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller kulturmiljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i områder for sentrumsformål og i tette boligkvarter med små eiendommer og bygninger med flere boenheter.
- viii. Skilt
Skilt tillates kun i form av virksomhets- og informasjonsskilt. Skilt skal ivareta vernehensyn til bygningen og omgivelsene. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, materialbruk- og fargebruk. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates både et veiskilt og et uthengsskilt, ved mindre plass kun en av disse skilttypene.
- ix. Etablering av parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep må reguleres.
- x. Tiltak inntil bestemmelsesområdene (buffersone) skal tilpasses til den eksisterende verneverdige bebyggelsen.

Retningslinje til bestemmelse § 4.13 pkt. c.

Verneverdige bygg er de bygg som er listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, samt eventuelle bevaringsverdige bygg som tidligere ikke er vurdert. Bygninger som er vurdert er vist på temakart Bygninger vurdert for gul liste.

§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

Bestemmelser til bestemmelsesområde H550 Sarpsfossen og industrilandskapet

Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Det stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende næringsbygg. Ved riving og vesentlig om- eller påbygning av store og dominerende næringsbygg innenfor området skal tiltaket forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.14

Området inngår i Riksantikvarens (2015) Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold. Landskapet er preget av aktiv industri i stor skala og med mangfoldig bygningsmasse og virksomheten gir landskapet omkring Sarpsfossen en tydelig karakter. Kraftstasjon, funksjonalistisk industriarkitektur, arbeiderboliger, herregården og fossen er alle viktige landskapselementer med verdier knyttet til historie, identitet, estetikk og opplevelse.

§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

Bestemmelser for de enkelte delområdene:

a. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_1 Bykjernen og Gamle Gleng

- i. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje der det er den historiske bebyggelsesstrukturen. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
- ii. Bygninger som har blitt svekket med fasadeendringer i nyere tid kan tilbakeføres til det opprinnelige/historisk utforming på et dokumentert grunnlag.
- iii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.
- iv. Takform skal følge opprinnelig/historisk utforming i området. Det skal være saltak mot gågata.
- v. Bygninger i kvartal 260 kan ikke rives før det foreligger igangsettingstillatelse for utvikling av hele kvartalet.

Retningslinje til pkt. a.

Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles. For gågata er videreføring av gatas stramme linje og fasadeutforming som viderefører historiske elementer spesielt viktige for kulturmiljøet.

b. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_2 Sandesund/Melløs

- i. Eksisterende opparbeidede plasser og trekker skal ikke fjernes, men videreutvikles med grønn karakter.
- ii. Fremtidig utvikling av havneområdet skal sikre offentlig tilgang til elva, og siktlinjer skal opprettholdes.
- iii. Ved endring av bygningene skal utformingen tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet. Dette gjelder størrelse, takform, utforming av fasader, farger o.l.
- iv. Med unntak for eksisterende murbygninger skal det nyttes treverk til utvendig kledning.
- v. Bebyggelse tillates plassert i nabogrense, og ut mot fortauslinje.

Retningslinje til pkt. b.

Generelt skal ombygginger og moderniseringer innenfor området tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Gater, plasser og bymøblering skal utvikles med historisk karakter, for eksempel med brosten. Fremtidig utvikling av Byens brygge må hensynta siktlinjer, bakenforliggende eldre bebyggelse og offentlighetens tilgang til elva. Sandesund med fergestedet, Tollboden og gamle Kongevei er for øvrig et ferdselsrelatert kulturminne. Området skal utvikles som historisk område, som ett av de få gjenværende hele områdene med tydelig byidentitet.

c. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_3 Sandesundsveien og Kulåsparken

- i. Kulåsparken skal bevares som naturpark. Tilrettelegging for rekreasjon, lek og turstier tillates innenfor tålegrensen for kulturmiljø.

- ii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
- iii. Det tillates ikke fortetting som bryter med villabebyggelse med store hager langs østsiden av Sandesundsveien, fra og med gnr 1/bnr 645 og nordover.
- iv. Bebyggelsen på 1/1246 ("Ninive") skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for området i sin helhet.
- v. I søndre deler av Sandesundsveien, der områdekarakteren er bygårder ut mot fortau, tillates ny bebyggelse, tilbygg/påbygg plassert i nabogrense.
- vi. Det tillates ikke fortetting i boligområdene i Kulåsparken.

Retningslinje til pkt. c.

Området preges av boliger i form av hagebybebyggelse og Kulåsparkens grønne kvaliteter. Bebyggelsen er mangfoldig, men har likevel sammenheng på grunn av en enhetlig struktur. Den arkitektoniske kvaliteten er jevnt over høy, med unike eksempler på sveitser- og jugendstil. Bebyggelse og fremtidig utvikling av gateløpet skal bidra til å styrke Sandesundsveien som historisk identitetsmarkør. Søndre del av Sandesundsveien er preget av bygårder og stram kvartalsstruktur med bebyggelse ut i fortauslinje. Området skal videreutvikles med lik struktur og hovedform, det vil si hagebybebyggelse i Kulås og inntil østlige side av Sandesundsveien i nord, og tradisjonell bygårdsbebyggelse ut mot fortauslinje i sør, og på vestsiden av Sandesundsveien.

Gnr 1/ bnr 3734 faller ikke inn under pkt. iii.

d. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_4 Kulås øst

- i. Ombygginger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, med hensyn til bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
- ii. Eiendommene skal ikke fradeles eller fortettes.
- iii. Boligstrøkene skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for områdene i sin helhet.

Retningslinje til pkt. d.

Området består av helhetlige bygningsmiljøer med homogen eneboligbebyggelse. Området har boligbebyggelse "Frankrike" vest for Oskar Pedersens vei og "England" øst for Oskar Pedersens vei. Bygningene har høy arkitektonisk verdi, med viktige bokvaliteter som store hager.

e. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_5 Grotterød og H570_6 Dronningens gate og deler av Storgata

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.

Retningslinje til pkt. e.

Områdene har en helhetlig bebyggelsesstruktur. Kvalitetene og fellestrekkene i disse områdene er frittstående bebyggelse med hager, hovedform med saltak og/eller stram tilbaketrukket plassering fra fortauslinje. Områdene skal videreutvikles som villaområde. Området inneholder mange enkeltstående bygninger av betydelig kvalitet.

f. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_7 Fritznerbakken

- i. Ny bebyggelse skal tilpasse seg strukturen med bebyggelse i kvartalenes ytterkant, og hovedform med for eksempel saltak.
- ii. Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates.
- iii. Bebyggelsen tillates plassert i nabogrense.
- iv. Ved nybygg skal bygningens hovedform tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk.

Retningslinje til pkt. f.

Området representerer et sammensatt kulturhistorisk miljø, med flere enkeltstående eksempler fra 1900-talls trehusbebyggelse. Samtidig er området regulert for gradvis byfornyelse, med mål om utvikling av rekkehusbebyggelse og åpne bakgårder i kvartalene. Utviklingen av nytt og gammelt som utvikler seg over tid skal fortsette. Forhager og utvikling av grønne kvaliteter er ønskelig i området.

g. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_8 Borgarsyssel museum med nærområde

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder og hovedform.

Alle tiltak over bakken må ta hensyn til den fredete middelaldergrunnen, jf. §4.13 pkt a avsnitt ii.

Retningslinje til pkt. g.

Området inngår i Riksantikvarens NB!-register «Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge». Området omfatter blant annet eksisterende museumsbebyggelse på Borgarsyssel og et tilleggende bygningsmiljø ved museets hovedport. Fredete bygninger på museumsområdet forvaltes etter kulturminneloven, jf. § 4.13..

h. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_9 Aksene i bysentrum

Aksene skal bevares og ikke brytes eller overbygges. Tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

Retningslinje til pkt. h.

Området inngår i Riksantikvarens NB!-Register "Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge". Dette store byplangrepet, to hovedaksene med torget i kryssningspunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839.

i. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_10 Krematoriet og St. Olavs gravlund

Områdets karakter og helhetlige plan skal opprettholdes. Utviklingen i området skal ta spesielt hensyn til samspill mellom gravlunden og Hans Nielsen Hauges gates enhetlige bebyggelseskarakter.

Retningslinje til pkt. i.

Området består av krematoriet, den formale delen av St. Olavs gravlund og husrekke langs Hans Nielsens Hauges gate vis-à-vis gravlunden. Området er preget av grønne

elementer i form av gravlunden og trerekka i gata. Ved utvikling bør man sikre lav bebyggelse langs Hans Nielsen Hauges gate. Ny bebyggelse bør følge eksisterende plassering tilbaketrukket fra fortauslinje.

j. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_11 Veiestetikk Storgata og Hans Nielsens Hauges gate

Gatestrukturen og trerekken skal bevares og replantes ved behov.

Retningslinje til pkt. j.

Gatene har en enhetlig estetikk med grønne elementer som gir kvaliteter til gaterommet.

§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

a. Bevaring av enkeltobjekter – bygninger på GUL LISTE + reguleringsplaner i § 2

For bevaringsverdig bebyggelse på Gul liste, listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, og bevaringsverdig bebyggelse som omfattes av reguleringsplaner listet opp i § 2 pkt. c, gjelder følgende:

- i. Rivning tillates ikke.
- ii. Bygningene kan ikke endre sin hovedform.
- iii. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.
- iv. Tilbygg/påbygg og tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i opprinnelig/historisk arkitektoniske kvaliteter. Tilbakeføring skal kun skje på dokumentert grunnlag.
- v. Tiltak på enkeltbygg på Gul liste skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- vi. Ved nye tiltak i områder som grenser inn mot gul liste-bygninger (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

Retningslinje til §4.16 pkt. a.

Flytting av bygninger på gul liste er tillatt.

b. Bestemmelser for SEFRAK-registrerte bygninger

Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

Retningslinje til §4.16 pkt. b. SEFRAK-registrerte bygninger

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det skal foretas en redegjørelse av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

§4.17 Grønnstruktur

- a. Trærne og trerekkene vist i temakart Grønnstruktur skal bevares. Skadde eller syke trær kan fjernes, men må umiddelbart erstattes av nye trær.
- b. Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må ivaretas.
- c. I områder avsatt til byggeformål og vist på temakart Grønnstruktur som grønnstruktur med høy verdi eller grønnstruktur med potensial for framtidig utvikling, skal det legges spesielt vekt på videreføring av blågrønne elementer i videre utvikling.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser

§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3)

- a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:
 - Nybygg over 500 m²
 - Til- og påbygg over 500 m²
 - Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
- b. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:
 - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
 - Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
 - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning, eller
 - Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 5.1

- i. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.
- ii. Tilknytningskravet gjelder også ved prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m².

§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

- a. Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.
- b. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til pkt a. og b. under. Parkeringsdekning for andre formål enn det som er nevnt i tabellene løses gjennom reguleringsplan.

a. Bilplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Maks/boenhet
Leiligheter	-	1
Småhus/rekkehus	-	1
Eneboliger	-	2
Omsorgsboliger	0,2	0,5
Hotell	-	0,25
	Min./100 kvm	Maks/100 kvm
Forretning	-	2
Kjøpesenter	-	1
Kontor/ administrasjon	-	2
Tjenesteyting	-	1
	Min.	
Barnehage	- 0,1/barn	0,2/ansatt 0,25/barn
Grunnskole	-	0,2/ansatt
VGS	- -	0,2/ansatt 0,2/elev

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass)

- i. Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak.
- ii. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller gjennom felles løsninger for flere eiendommer.
- iii. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.
- iv. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.
- v. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
 - i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

- vi. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes. Om det bygges ut parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivarettatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet, dersom det er plass til dette i kjeller.
- vii. Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

b. Sykkelplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Min. antall sykkelparkeringsplasser /pr. biloppstillingsplass
Leiligheter < 50 kvm	1	
Leiligheter > 50 kvm	2	
Småhus/rekkehus	2	
Eneboliger	2	
Omsorgsboliger	0,5	
	Min./100 kvm	
Forretning	-	1
Kjøpesenter	4	
Kontor/ administrasjon	5	
Tjenesteyting	3	
	Min./ansatt	
Barnehage	1/ansatt	
Grunnskole	1/ansatt 0,25/elev	
VGS	1/ansatt 0,25/elev	

- i. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.
- ii. Videregående skoler skal avsette areal for moped/scooter, men arealer til sykkelparkering skal prioriteres, og fordeling skal vurderes i den enkelte sak.

Retningslinjer til § 5.3

- i. *Hensikten med maksimumsnorm for bilparkering er å stimulere til at flere reiser med kollektiv, sykkel og gange framfor bilen, spesielt for arbeidsreiser. Avvik tillates kun hvis hensikten med bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Det tillates ikke mer enn 15 % ekstra parkeringsplasser etter pkt. f.*
- ii. *Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Det må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.*

- iii. Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Publikumsrettede virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Ved utforming av parkeringsanlegg bør retningslinjene i Statens vegvesens Sykkelhåndbok følges.
- iv. Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal: Gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsplasser, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og lekearealer. Areal som ikke regnes er: Atkomst- og samlevei med fortau, parkeringsplasser for bil og sykkel.

- a. Uteoppholdsarealene skal utformes og plasseres slik at de etter kommunens skjønn er attraktive å oppholde seg i.
- b. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «lav eneboligbebyggelse» og «suburban tett bebyggelse» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenheter.
- c. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse» og «Gamle Gleng» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:
 - Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller
 - Inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene.
- d. For nye prosjekter innenfor bestemmelsesområder «Høyder ikke vurdert», skal det settes av uteoppholdsarealer i tråd med bygningstypologien som blir valgt gjennom reguleringen.
- e. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad. I områder hvor kravet til felles, sammenhengende uteoppholdsareal på bakken vanskelig lar seg gjennomføre, for eksempel ved bruksendringer, kan kravet fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om uteareal på bakken fravikes.
- f. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA:

Ant. boenheter	Min. størrelse	Målgruppe
For boligbebyggelse mer enn 10 enheter	Min. 100 kvm pr 50. boenheter	0-12 år

Innhold	Flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Arealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning, vegetasjon skal benyttes aktivt mtp. solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
Takterrasse	Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse.

- i. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om utforming i pkt. f. fravikes.
 - ii. Ved transformasjonsprosjekter av verneverdig bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.
 - iii. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- g. Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinje til §5.4

- i. *Det bør legges vekt på blågrønne elementer i utforming av uteoppholdsarealer. Ved valg av plantearter bør allergivennlige planter benyttes. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.*
- ii. *Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass.*
- iii. *Krav til MUA gjelder også ved fradeling av tomt.*
- iv. *Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan attraktiviteten til uteoppholdsarealene er ivaretatt i søknaden eller reguleringsplanen.*
- v. *Med «kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg» menes det de kvartalene/arealene som grenser til park/friområde/torg.*
- vi. *Med «andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene» menes kvaliteter som overdekte balkonger, takterrasser og andre lekearealer, blågrønne elementer utenom minstekrav, drivhus, vinterhage, o.l.*
- vii. *Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler.*

§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike soner for byggehøyder/bygningstypologi (bestemmelsesområder på plankartet), jf. §§ 6.1-6.4 som beskriver høydebestemmelser knyttet til arealformål og temakart Høyder og bygningstypologi. Det gis ulike høydebestemmelser for byggesaker, og for detaljregulering for kvartaler / større områder. Generelle bestemmelser er:

- a. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal, jf. § 5.9 Estetikk og utforming.
- b. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.
- c. Ved krav om inntrukket øvre etasjer skal etasjen trekkes inn min. 2,5 m fra fortau. Ved krav om inntrukket etasje brukes benevnelsen «indre gesimshøyde». Ved regulering kan det

- åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivarettatt.
- d. I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til urban-høy bebyggelse. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.
 - e. Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 m.
 - f. Innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen", vist på temakart Bykjerne, strøgsgater og kvartalsnummer, skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstiller til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer.
 - g. Ved regulering til næring eller handel i 2. etasje eller oppover, kan høyden økes for å tilfredsstille de høydennormer per etasje disse funksjoner har, men ikke med det formål å øke antall etasjer.

§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

- a. Bebyggelse herunder garasje og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- b. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis.

Retningslinje til § 5.6

Måleregler for regulerte byggegrenser gjelder. Det vil si for eksempel at takutspring skal ligge innenfor byggegrensa.

§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

Retningslinjer til § 5.7

- i. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 - Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.
 - Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.
 - Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet. Løsfotreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågata.
 - Skilt/reklame som dekker mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en

rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt som er mer enn 4 meter bred er ikke tillatt.

- ii. Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.*
- iii. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.*
- iv. I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*
- v. Uthengsskilt/-reklame bør ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.*
- vi. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenerer bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdelsen.*

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen og sentrale torg skal ivaretas. Hovedaksene St. Marie gate og Sandesundsveien skal ikke brytes eller overbygges. Gater i kvartalsstrukturen skal ikke brytes eller overbygges. Der gater eller siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og understreker fondmotivet.

§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Generelle bestemmelser

- i. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte 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.
- ii. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.
- iii. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.
- iv. Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.
- v. Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være solide og av god håndverksmessig kvalitet. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.

- vi. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.
- vii. Ubebyggt areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- viii. Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med stedsforankret utforming av porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.
- ix. Nye virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.
- x. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.

b. Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

i. Aktive fasader

- a) Temakart Bykjerne, strøgsgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøgsgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøgsgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøgsgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.
- b) I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.

ii. Gågata

- a) Bygningene langs gågata skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader).
- b) Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.
- c) Forretninger med fasade mot gågata skal ha inngang fra gata.

iii. Møblering i offentlige byrom

- a) Det gis anledning til å møblere i gågata, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.
- b) Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal

imøtekommes.

- c) Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til §3.2). Innhegninger som ikke er i tråd med retningslinjen skal omsøkes.

Se også § 6.11 pkt. b. Belegningssten

iii. Markiser, baldakiner, screens og parasoller

- a) Nye permanente baldakiner skal ikke bygges. Eksisterende baldakiner bør fjernes og erstattes med markiser for hvert vindu.
- b) Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret.
- c) Markiser eller parasoller bør ikke ha annen reklame enn egen logo/navn. De bør også være ensfargede, slik at de ikke tar for mye oppmerksomhet fra annen utsmykning, bygg etc.
- d) Laveste tillatte høyde under parasoller og markiser er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom og plasser.
- e) Parasoller og markiser skal ikke strekke seg utover etablerte ”møbleringssoner”, som for eksempel i gågata.
- f) Screens er ikke tillatt på den aktive delen av fasaden.

c. Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet ”bykjernen”

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl. 22:00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

Retningslinjer til § 5.9

- i. *Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for strøgater, etableres utadrettet virksomhet i hjørnebyggene.*
- ii. *Aktive fasader: Med «aktive fasader» menes fasader som tillater innsyn.*
- iii. *Stedstilpasning. Byggverk bør planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer bør unngås.*
- iv. *Butikkvinduer på gateplan i gågata skal være åpne og aktive med lys og mulighet for innsyn fra gata. Det er positivt om vinduene er opplyste også utenom åpningstid. Det er ikke ønskelig med laminerte eller tildekkede vinduer i gågata, eller i nærliggende sidegater. Screens, farget eller speilende glass skal ikke benyttes.*
- v. *Møblering: Gågata har markering i gaten for møbleringssone. Det betyr at alle møbler og alle skilt skal stå på innsiden av denne linjen. Dette er for å sikre fremkommelighet både for gående og utrykningskjøretøy. Det bidrar også til at gågata fremstår ryddig og attraktiv. En slik tydelig sone bidrar til å skape likhet for alle aktørene i gågata. Innenfor denne sonen, begrenset til bredden av egen butikk/restaurant kan det settes ut møbler/skilt uten at det må søkes om tillatelse. I kryssene er det ikke markert noen møbleringssone. Her skal det være fri ferdsel i to meters bredde.*

Alle utendørsmøbler bør være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales. Møblering i offentlige rom skal holde høy estetisk kvalitet.

Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensning. Likevel kreves det avgrensning av uteserveringer hvor det serveres alkohol. For å ivareta et åpent uttrykk slik at området blir en del av byrommet skal ikke tette, fastmonterte gjerder benyttes. Avgrensningen skal derfor utformes med flyttbare gjerder. Gjerdene skal ikke være permanente eller festes til grunnen. Gjerdet skal plasseres maksimum 3 meter ut i gate fra fasade, der ikke annet er vist som møbleringssone, eller krav til fremkommelighet hindrer dette.

§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak.
- b. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis.

§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5 og 6)

- a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse.
- b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne dammer og vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Påslipp av vann/overvann fra tak og tette flater fra private eiendommer til kommunalt avløpsnett/overvannsnett tillates ikke.
- c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier.
- d. Ved regulering skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Løsninger for håndtering av overvann skal vises i en overvannsplan.

Retningslinjer til § 5.11

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer. Arealer benyttet til lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med formålet (for eksempel leke- og oppholdsareal).*

- ii. *Grunnen i Sarpsborg sentrum er mindre egnet til infiltrasjon og som alternativ til dette bør eksempelvis grønne tak vurderes som alternativ magasineringsmetode.*
- iii. *Temakart Flomveier indikerer flomveier, og det vil kreves ekstra fokus på overvannshåndtering i områder som fungerer som flomveier.*

§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

Retningslinje for § 5.12

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)

Bestemmelse §6 gir ulike krav for bestemmelsesområder «lav bebyggelse», «suburban-tett bebyggelse», «Gamle Gleng» og «urban-høy bebyggelse». Disse områdene er vist på plankartet og på temakart Høyder og bygningstypologi.

§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etasje), dersom ikke annet er bestemt om takform i §§ 4.15 eller 5.9.

§ 6.2 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

- i. Bebyggelse som ikke reguleres skal ha maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter.
- ii. Utenom regulering skal det fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15.
- iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

- i. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres.
- ii. Ved regulering av flere eiendommer tillates maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Det skal være variasjon i høyder. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse vektlegges.
- iii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.
- iv. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.2

- i. Begrepet «indre gesimshøyde» betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.
- ii. Ved regulering til maksimale høyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.
- iii. Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.

§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.
- b. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
- c. Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter.
- d. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- e. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrænse mot gate eller fortauslinje.
- f. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.
- g. Hensyn fastsatt innenfor generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø § 4.13 og

bestemmelsesområde § 4.15 skal ivaretas ved regulering.

§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

- i. Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter, dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15.
- ii. Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15. Unntak er indre del av kvartal 69, 70 og 257 som har gesimshøyde 28,5 meter (Tårnbygget, DNB-bygget og Sagahuset).
- iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal som hovedregel plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
- iv. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. I kvartalenes indre kan tillates bebyggelse, også mot nabogrense dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- v. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

- i. Ved regulering av hele kvartaler/større områder kan bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauslinje, og forhager etableres.

- ii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori A:

Ved regulering av større områder tillates det bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter.

- iii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori B:

- a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter. Grunnflaten for punktvis høyere bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.

- b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

- iv. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C:

- a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.

- b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

- v. Innenfor bestemmelsesområde Urban-høy bebyggelse kategori D (for kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79):

Ved regulering må hele kvartal(er) inngå i reguleringen. Det skal være variasjon i byggehøyder. Minimum høyde gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Maks. gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 35 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Det kan vurderes ett signalbygg innenfor området dersom hele området avsatt til urban-høy bebyggelse kategori D reguleres over ett. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. Regulering av kvartalene må sees i sammenheng med at Rosenkrantz gate er ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, jf. § 3.6 a. Det skal etableres offentlig tilgjengelig torg/plass i direkte tilknytning til St. Marie gate/Rosenkrantz gate og hovedinngang som henvender seg til torget.

- vi. Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse:
 - a) Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater/utearealer vektlegges.
 - b) Bebyggelse kan trekkes vekk fra gatelivet for å gi plass til utvidet gate, offentlige byrom, trerekker eller grønne forarealer.
 - c) Det skal tilrettelegges for visuelle forbindelser og offentlig tilgjengelige passasjer gjennom kvartalet.
 - d) Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
 - e) Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.
- vii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.
- viii. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø, § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.4

- i. *Begrepet indre gesimshøyde betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
- ii. *Ved regulering til maksimumshøyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
- iii. *Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
- iv. *Bestemmelsene om bebyggelses plassering tolkes slik at plassering i nabogrense innenfor kategori «urban-høy bebyggelse» er i samsvar med planen og ikke avhengig av særskilt nabosamtykke såfremt fasade i grense utformes i vedlikeholdsfrie materialer og uten innsyn på naboeiendommen.*
- v. *Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
- vi. *Retningslinje til pkt. b. avsnitt ii.-iv.: Med «større områder» menes regulering som omfatter minst halvparten av et kvartal, eller tilsvarende areal der kvartalsstrukturen ikke er tydelig.*
- vii. *Ved regulering av et område som faller inn under flere høydekategorier relaterer den prosentvise andelen punkthus seg til den andelen av kvartalet som er innenfor den aktuelle høydesonen. Eksempelvis: Er kun halve kvartalet innenfor høydesonen Urban-høy kategori C er det kun 30% av denne halvdelen som kan ha punktvis høyere bebyggelse.*

Se også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser

§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. **Område S1 (Søsterboligene):** Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.
- b. **Område S2 (Øst for Sarpsborg scene):**
 - i. Kvartal 281 og 102 skal utvikles til parkeringshus med mulighet for kombinasjon med bolig. Eksisterende antall boenheter tillates videreført. Det tillates ikke flere boenheter.
 - ii. Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller bevertning, utover mindre tilbygg/påbygg og mindre bod/garasje.
 - iii. Området må reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Mindre tilbygg/påbygg, mindre bod/garasje og bruksendring av eksisterende bebyggelse er unntatt reguleringskravet.
 - iv. Det kan åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd.
 - v. Kvartalene må utvikles med høy estetisk kvalitet og et grønt preg.
 - vi. St. Marie gate 28 tillates ikke revet før det foreligger igangsettingstillatelse for utbygging av parkeringshus.

Retningslinje til §6.5

Vedrørende pkt a. og b.: Eksisterende bebyggelse kan brukes til formålene som inngår i begrepet «sentrumsformål», såfremt det er i tråd med restriksjonene knyttet til storulykkerisiko gitt i § 3.1. Ved ny bebyggelse slår reguleringskravet inn. Se også rammer for regulering i §6.4.

§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. Bestemmelse §§6.2 og 6.4 gjelder også for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som faller henholdsvis under høydekategori "suburban-tett bebyggelse" og «urban-høy bebyggelse».
- b. For kvartal 509 (den delen av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, vist på temakart Høyder og bygningstypologi) tillates maksimal gesimshøyde 18,5 m. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter.

§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

Borregaard industriområde, nåværende: Bebyggelse med alminnelige funksjoner som ikke krever særskilt tilpasning f.eks. kontor, skal ikke overstige gesims-/mønehøyde 17,5 m. Industribbyggelse som krever særlig tilpasning til funksjon, skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å romme og drifte dette.

§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Kjøpesenter over 3000 m² tillates etablert innenfor bykjernen.

§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener er tillatt.

§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

- a. **Sarpsborg stadion:** Nåværende kombinert formål åpner for idrettsformål og sentrumsformål. Det skal fortrinnsvis etableres kontor og servicefunksjoner. Stor konsentrasjon av handel tillates ikke, men det kan åpnes for noe idrettsrelatert handel.
- b. **Stjernebygget:** Nåværende kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Det tillates maksimale høyder i tråd med Urban-høy bebyggelse C (se §6.4).
- c. **Borregaardsjordene KB1:** Framtidig kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal ikke benyttes til lager, avfallsanlegg, konferansesenter, messehall, hotell/overnatting, bensinstasjon/veiserviceanlegg, barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Alléen, med ubebygde arealer langs denne, må sikres ved ny reguleringsplan.

§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Generelle bestemmelser - vei

- i. Områder avsatt til vei er offentlige trafikkområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det nærmere defineres hvilke funksjoner veiformålet skal inneholde, herunder kjørevei, parkeringsplasser, kollektivfelt, sykkelfelt, gangareal, vegetasjon og sideareal.
- ii. Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, forgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.
- iii. Klipping av hekker, trær, busker og annen vegetasjon må gjøres for at gang- og sykkelveiene skal kunne brukes i full bredde og av hensyn til sikt og trafikk sikkerhet. Private grunneiere har et ansvar i tillegg til veieier.
- iv. Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481: Området skal ikke privatiseres. Tiltaket skal ikke medføre forurensing. Plassen skal forskjønnes med tiltalende og robust dekke, vegetasjon og utemøbler. Det må ved søknad om tiltak/ brukstillatelse legges frem en plan for etablering av tømme-stasjon i tilknytning til bobilplassen.

Retningslinje til §6.11 a. ii)

Retningslinjen gjelder ikke for prosjekter med vedtatt reguleringsplan eller byggeplan.

b. Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Hovedprinsippene for belegningsstein i byrommene skal være enhetlig, men kan gis forskjellig utstyrsklasse etter betydning i bybildet.

c. Ramper (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

d. Avkjørsler

i. Avkjørsler skal ikke plasseres nærmere enn 12 m fra kantsteinslinje i kryssende vei.

ii. Veimyndighet for fylkesveier skal uttale seg i saker som innebærer endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveier. Veimyndighet for fylkesveier har avgjørelsesmyndighet for godkjenning av eventuelle nye avkjørsler til fylkesvei.

§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)

Fortøyningsbrygge tilgjengelig for allmenheten er tillatt.

§ 7 Generelle retningslinjer

Forhåndskonferanse: Det skal avholdes forhåndskonferanse eller uformelt møte før søknad innsendes for alle større tiltak, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.

Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon der det er nødvendig, i tillegg til de generelle kravene i byggesaksforskriften:

Arkitektfaglig kompetanse: Det må dokumenteres nødvendig arkitektfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av større tiltak i sentrumsplanområdet.

Trafikkfaglig kompetanse: Det må dokumenteres nødvendig trafikkfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av tiltak som kan ha trafikale konsekvenser som bør vurderes i en helhetlig sammenheng.

Stedstilpassing: Stedstilpassing skal vises med tegninger eller 3D modell i forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur m.v.

Modell: For større tiltak skal det benyttes kommunens 3D-bymodell som verktøy. Dette gjelder også reguleringsplaner.

Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.

Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.

Situasjonsplan / utomhusplan: Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Målestokk tilpasses det enkelte prosjektets størrelse og detaljeringsgrad. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.

VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 4.16:

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS UTENFOR HENSYNSSONER	
1/1607	St. Nikolas-gate 31 (Stasjonsbygningen)
1/3574	St. Nikolas-gate 3 (Grinastua)
1/1850	Roald Amundsens gate 59 (Vingulmork, tidl. gamle hjem)
1/1044	Olav Haraldssons gate 10 (Hjørnebygg Vadtvedt mekaniske)
1/1462, 1/1459, 1/1460	Hagegata 2,4,6
1/1461	Thranes gate 29
1/854	Kirkegata 18 (tidl. skole, gymsal, transformatorstasjon)
1/1875 Trafostasjon	Kryss mellom St. Nikolas-gate og Oskarsgate
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/3878	Borregaardsmonumentet (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/802	St. Marie gate 38 (Sarpsborg scene)
1/803	St. Marie gate 30
1/298	St. Marie gate 37
1/186	Glengsgata 33 (Sarpsborg kirke)
1/867	Jonas Lies gate 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_8 NB! REGISTERET MIDDELALDERBYEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3763	St. Mariegate 5A-5T (Tarris)
1/3000 utvalgte bygninger	Cellulosefabrikken
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon
Borgarsyssel	Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet
1/1254	Gamlebygata 10
1/1092	Gamlebygata 8
1/304	Vollgata 7
1/303	Vollgata 5
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 10 C
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 12 A
1/1092	Vollgata 12 B
1/340 (alle byggene)	Bispegata 7
1/1092 (alle byggene)	Borregaardsveien 7
1/3466 (alle byggene)	Borregaardsveien 9
1/3836 (alle byggene)	Oscar Pedersens vei 45

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/27	Sigvat Skalds gate 1 (tidl. rådhus og brannstasjon)
1/403	Oskars gate 70
1/130	Oskars gate 72
1/379	Olav Haraldssons gate 34
1/1857	Olav Haraldssons gate 39 A og B
1/2476	Olav Haraldssons gate 41

1/3	Glengsgata 1
1/204	Glengsgata 4
Gnr/ Bnr	Adresse

ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/1887	Glengsgata 20 A, B og C
1/36	Glengsgata 21
1/32	Glengsgata 22
1/43	Glengsgata 24
1/116	Glengsgata 27
1/105	Glengsgata 29
1/144	Glengsgata 30
1/1860	Glengsgata 31
1/233	Glengsgata 32, A og B
1/761	Pellygata 62 A og B
1/374	Pellygata 64
1/422	Pellygata 70
1/1456	Pellygata 78 A-G
1/38/0/1 og 2	Pellygata 80
1/168	St. Marie gate 89
1/30	St. Marie gate 94 (kun del i nyrenessansse-stil)
1/137	St. Marie gate 95, inkludert sidebygningen
1/107	St. Marie gate 97
1/44	St. Marie gate 105
1/1859	St. Marie gate 107
1/104	St. Marie gate 109
1/16	St. Marie gate 115 A og B
1/161	Kirkegata 69
1/5	Torget 5
1/1151	Karl Johans gate 10 (hjørnebygningen)
1/114	Torggata 3
1/113	Torggata 7
1/290	Torggata 8
1/1944	Torggata 9
1/8	Torggata 10
1/31	Torggata 13
1/8	Torggata 12

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_2 SANDESUND/MELLØS	
1/77	Strandgata 3
1/63	Strandgata 5 A
1/679	Sandesund terrasse 7 A og B, 9, 11
1/100	Sandesund terrasse 5
1/163	Sandesund terrasse 13
1/123	Sandesund terrasse 1
1/398	Sandesund terrasse 26
1/478	Elvegata 14
1/80	Elvegata 7

1/79	Elvegata 9A
1/660	Bakkegata 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H 570_3 SANDESUNDSVEIEN OG KULÅSPARKEN & NB! REGISTERET KULÅSPARKEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3097	Hjalmar Wessels vei 32
1/143	Sandesundsveien 83
1/302 og 84	Sandesundsveien 56 og 58
1/637	Sandesundsveien 10 A og B
1/638	Sandesundsveien 12
1/644	Sandesundsveien 34
1/111	Sandesundsveien 45
1/762	Sandesundsveien 24
1/1080	Sandesundsveien 20
1/641	Sandesundsveien 22
1/222	Sandesundsveien 21
1/539	Sandesundsveien 2 (Festiviteten)
1/197	Sandesundsveien 13 (biblioteket)
1/680	Sandesundsveien 8
1/636	Sandesundsveien 6
1/266	Sandesundsveien 19
1/786	Sandesundsveien 26
1/645	Sandesundsveien 40A
1/682	Sandesundsveien 16
1/640	Sandesundsveien 18
1/3819	Arne Meidells vei 14
1/3825	Arne Meidells vei 6
1/3823	Arne Meidells vei 10
1/3822	Arne Meidells vei 12
1/3824	Arne Meidells vei 11
1/3831	Arne Meidells vei 8
1/3820	Nils Pedersens vei 12
1/3821	Nils Pedersens vei 14
1/3833	Nils Pedersens vei 10
1/3827	Nils Pedersens vei 8
1/3000	Nils Pedersens vei 3
1/3826	Nils Pedersens vei 6
1/3098	Nils Pedersens vei 4
1/3793 og 3794	Nils Pedersens vei 5 og 7
1/3795 og 3796	Nils Pedersens vei 9 og 11
1/3797	Kulåsstien 3
1/1246	Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive)
1/3836	Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovedgård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur)
1/780	Dronningens gate 34 (Glenghuset)
1/643	Sandesundsveien 30
1/822	Sandesundsveien 32

1/3860	Arne Meidells vei 9
1/3867	Arne Meidells vei 7

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_4 KULÅS ØST	
1/3775, 1/3774, 1/3773	Sverdrups gate 23, 27, 30
1/3769, 1/3770, 1/3771, 1/3772	Oscar Pedersens vei 20, 22 og 24 og Borghilds gate 32
1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746	Borghilds gate 22, 24, 26 og 28
1/3747- 1/3758	Håkons gate 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41.
1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438	Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26 Grimkells gate 13 Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B Borghilds gate 18
1/3458, 1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445	Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34 Grimkells gate 14 Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31
1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435, 1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436	Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20 Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike)
1/1243, 1/1244, 1/1245	Borghilds gate 33A-D, 35A-B, 37A-D, 39A-D, 41A-B, 43A-D, 45A-D, 47A-D

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_5 GROTTERRØD	
1/1171	Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård)
1/1143	Korsgata 24
1/1105	Storgata 4
1/1172	Hans Nielsen Hauges gate 52
1/1526	Hans Nielsen Hauges gate 48

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE H570_6 + deler av STORGATA	
1/1280	Dronningens gate 81
1/1108	Dronningens gate 94
1/1255	Dronningens gate 97
1/1648	Storgata 18, 20 og 22
1/1552	Storgata 24A
1/1553	Storgata 24B
1/1554	Storgata 26A
1/1555	Storgata 26B
1/1555	Storgata 26C
1/1556	Storgata 28A
1/1557	Storgata 28B
1/1558	Storgata 30A
1/1559	Storgata 30B
1/1599	Storgata 32A

1/1599	Storgata 32B
1/1647	Storgata 33, 35 og 37
1/1564	Storgata 39A
1/1565	Storgata 39B
1/1664	Storgata 41A
1/1616	Storgata 41B
1/1566	Storgata 43A
1/1567	Storgata 43B
1/1596	Storgata 45A
1/1597	Storgata 45B
1/1600	Storgata 47A
1/1601	Storgata 47B
1/1279	Dronningens gate 83

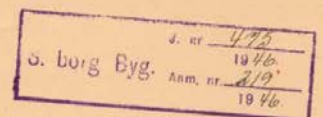
Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_7 FRITZNERBAKKEN	
1/1037	Lindesnes' gate 33
1/1038	Alfheims gate 12 A-B
1/944	Nordkapps gate 24 A-F
1/999	Lindesnes' gate 22
1/730	Vikens gate 10
1/713	Olav Haraldssons gate 73
1/765	Olav Haraldssons gate 75
1/739	Færders gate 40
1/709	Færders gate 41
1/702	Olav Haraldssons gate 61A-E

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_10 KREMATORIET OG GRAVLUNDEN	
1/1267	Hans Nielsens Haugesgate 32 (Krematoriet)

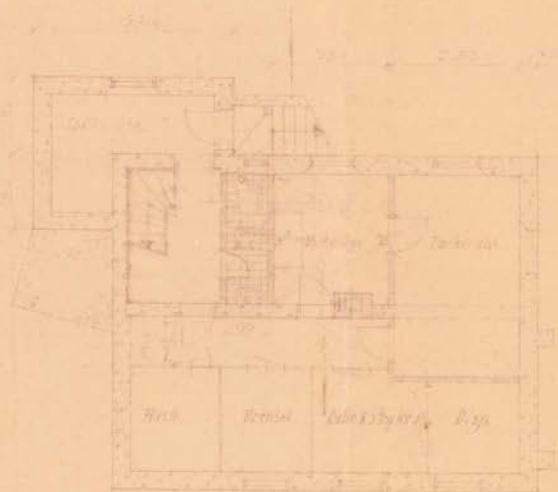


Tegnforklaring

- Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*
-  Kjøreveg
 -  Annen veggrunn
 -  Gang-/sykkelveg
 -  Friområder
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 -  Planens begrensning
 -  Formålsgrense
 -  Byggegrense



APPROBERT
i S.borg bygningsråds møje $\frac{17}{12} \cdot 46$
på de i skriv av $\frac{18}{12}$ nevnte
betingelser. Bygningssjefen.

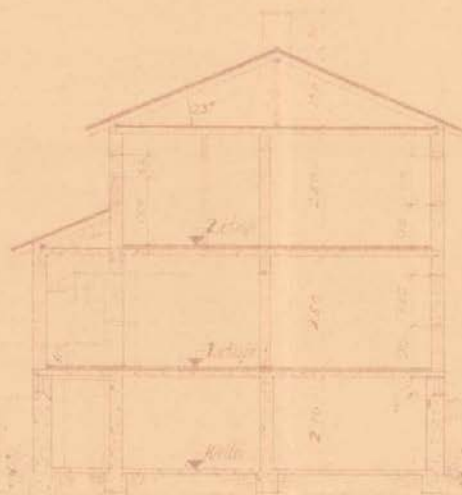


Lignende for 12 Alseren Skole, Vesting, lant nr 2 Kjøbenhavn 1946

ARBEJDE PÅ ARBEJDE PÅ ARBEJDE
PÅ ARBEJDE PÅ ARBEJDE PÅ ARBEJDE
PÅ ARBEJDE PÅ ARBEJDE PÅ ARBEJDE

d. nr.	1175
S. borg Byg	1946
adm. nr.	219
	1946

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12-46 nevnte
betingelser.
Bygningssejelen.

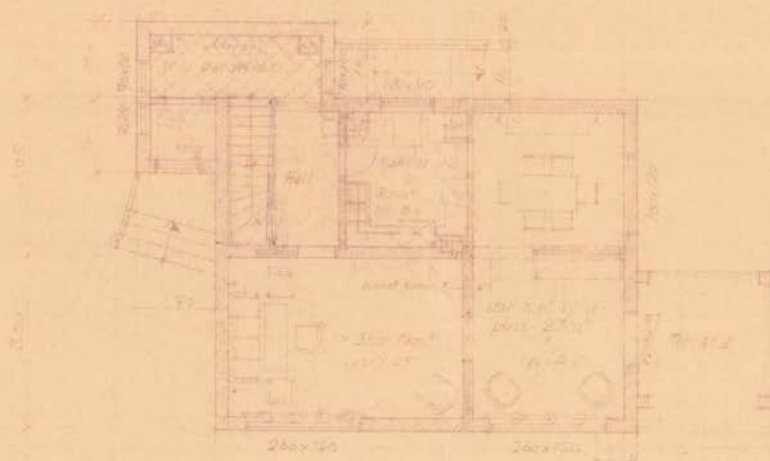


Ettersøgt for hus i Huset i S.borg (se skisse) med 2. Salt. Hø. 1.100 32/46

ARBEIDET ER FØLJENDE: 1. S. BORG
2. S. BORG BYGNINGSRÅD
3. S. BORG BYGNINGSRÅD

J. nr.	475
S. borg byg.	18 46.
Anm. nr.	219
	1946.

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møde 18/12-46
på de i skriv av 18/12. nevnte
betingelser,
Bygningschefen.



Forhøjning af taget i S. borg bygningsråds møde 18/12-46. 1. etage. 3/46

TEKNIKER L. H. ANDERSEN, KØBENHAVN
21. Ø. BØRSTEDS PL. N. 11
2. etage. 3/46

d. nr. 475
 10 46.
 O. D. G. Lys. Ann. nr. 219
 19 46.

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte $\frac{17}{12} - 46$
på de i skriv av $\frac{15}{12}$ nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

S. borg Byg. d. nr. 472
 1946.
 Anm. nr. 219
 1946.

APPROBERT
 i S.borg bygningsråds møte 17.12.46
 på de i skriv av 18.12.46 nevnte
 betingelaer.
 Bygningssjefen.



Mod. syd

Endelig for her Akseten S.borg Vesting hus nr 9 Fasadte 1946. 1.1.46 30/46

ARKITEKT NIELS ANDERSEN KTH A.L.
 L. O. ANDERSEN, BYGGER
 TILS. NORSK

S. borg	J. nr.	472
		1946
	Acm. nr.	219
		1946

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12 nevnte
betingelser. Bygningsjefen.

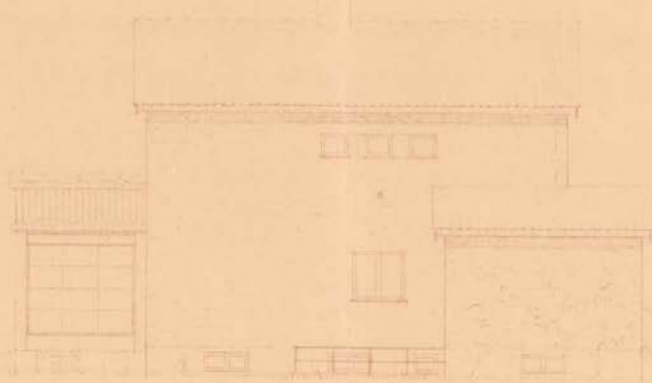


Forbuds for den Høvede | Borg | Bygningssjefen | 1946

ARBEIDET VILK. ARBEIDEN H. N. A. E.
H. N. A. E. H. N. A. E.
H. N. A. E. H. N. A. E.

S. borg E. d. nr. 4.95
1946
1. om. nr. 219
1946

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12 nevnte
betingelser.
Bygningsseksjonen.

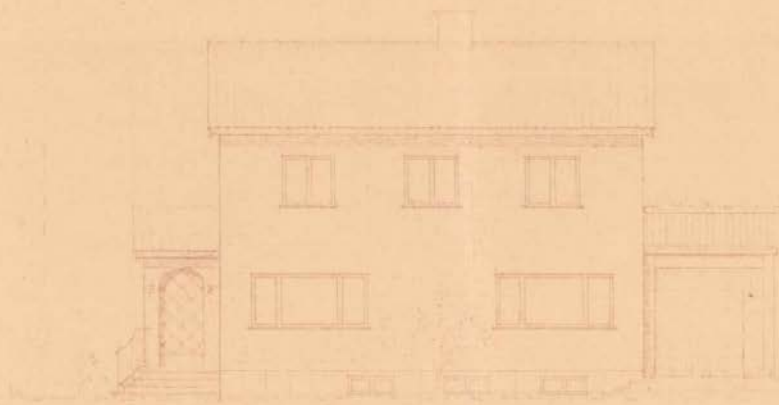


Bygning for herr Alselsen, E. borg, Vestens, inntr. 9. Fasade, Mal. 1/100, 30/146

ARKT. KJELL ARNSEN M. N. A. L.
28. NOVEMBER 1946
K. 146, T. 146, S. 146

S. borg Byg.	d. nr.	475
		1946
	Anm. nr.	219
		1946

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 17/12-46
på de i skriv av 18/12 nevnte
betingelser. Bygningssjefen.

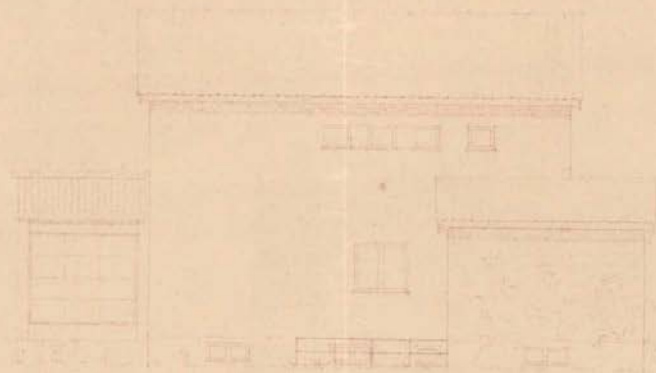


Not rest.

Erteklag for her Alsdan | S.borg | Vesting | bort nr 9 | T-satte | mål. 1400 | 3/40

ARNDTSEN, CARL ANDRÉAS, M. N. A. S.
20, ALFVENS ST. OSLO
TELEFON 20220

S. borg Byg. d. nr. 478
 Anm. nr. 1048
 10 48

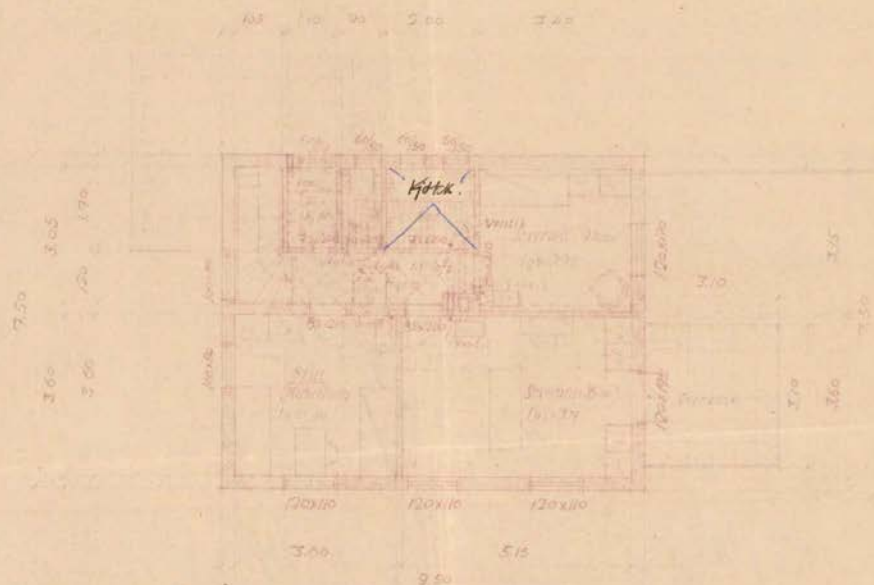


Erhøvelse for herr Ankeren Sprog Vesterhøj hert og L. Erhøvelse, og L. H. H. 30/40

ENTERT PIEL ANDERSEN M. H. A. L.
 25. MARCH 18. 1848
 Copenhagen, 18. 1848

1. Plan of the building
 2. Section of the building
 3. Elevation of the building
 4. Elevation of the building

47
 48
 49
 50



1. Plan of the building
 2. Section of the building

1. Plan of the building
 2. Section of the building

1. Plan of the building
 2. Section of the building

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 475/46

Anm. nr. 219/46

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

herr W. Akselsen

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 2013 ved Vestengveien 18

nemlig enebolig 1 2 etasjer av mur

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon

17/12 1946

Sarpsborg den 1. september 1949


for bygningschef.

DAGBOKFØRT

06. NOV 87 04550

SØREN SKRIVEREN I
SARPSBORG A. 93

S K J Ø T E

SARPSBORG KOMMUNE skjøter og overdrar herved eiendommen
gnr. 1 bnr. 2213 , Vestengveien 18 i Sarpsborg til

Maria Bodil . Akselsen Pers.nr. 101012 [REDACTED]

som er tidligere fester av eiendommen.

Innløsningsbeløpet, kr. 7.815,00, i samsvar med vedtak av
Sarpsborg bystyre, er avgjort på omforenet måte.

Ved overdragelsen tar Sarpsborg kommune forbehold om kommunens
rett til å gå inn på tomte for å legge nødvendig ledningsnett,
herunder ledninger for vann, avløp, strøm og andre offentlige
ledninger, samt å foreta reparasjoner på disse. Inngrep som
medfører skade skal erstattes etter vanlige regler.

Videre tar Sarpsborg kommune forbehold om at nødvendige arealer
for kommunale tiltak, kan erverves for samme pris som tomte er
overdratt for, justert med prisstigning etter
konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeks pr. 1. juli 1987.

Festekontrakt av 4. mai 1949

kvitteres til avlysning.

Sarpsborg, 13. august 1987.

Selger:

Kjøper:

SARPSBORG KOMMUNE

Ordfører

Rådmann



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus



Skann koden for
mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

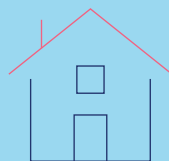
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert bolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrapport

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Birgit Grandahl
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 994 53 500
E-post: birgit.g@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Torggata 12, 1707 SARPSBORG