PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

TERRASSEVEIEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TERRASSEVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 3001 BNR 235 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HASLE

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	20 362
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	221 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haslestien 4				29.09.2022	5 450 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**30 570**
	193 m²	2006	1 192 m²	4 sov						
2	Hasleveien 32				15.03.2024	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**28 042**
	189 m²	1981	465 m²	4 sov						
3	Hasle terrasse 9				31.05.2023	4 200 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**25 617**
	162 m²	1975	920 m²	3 sov						

Boligen er løpende oppgradert, blant annet med fornyelse av bad, kjøkken og overflater i 1. etasje i 2021. Flere vinduer og dører i 1. etasje er også skiftet. Det er registrert flere typer vinduer med 2- og 3-lags glass, med varierende byggeår.

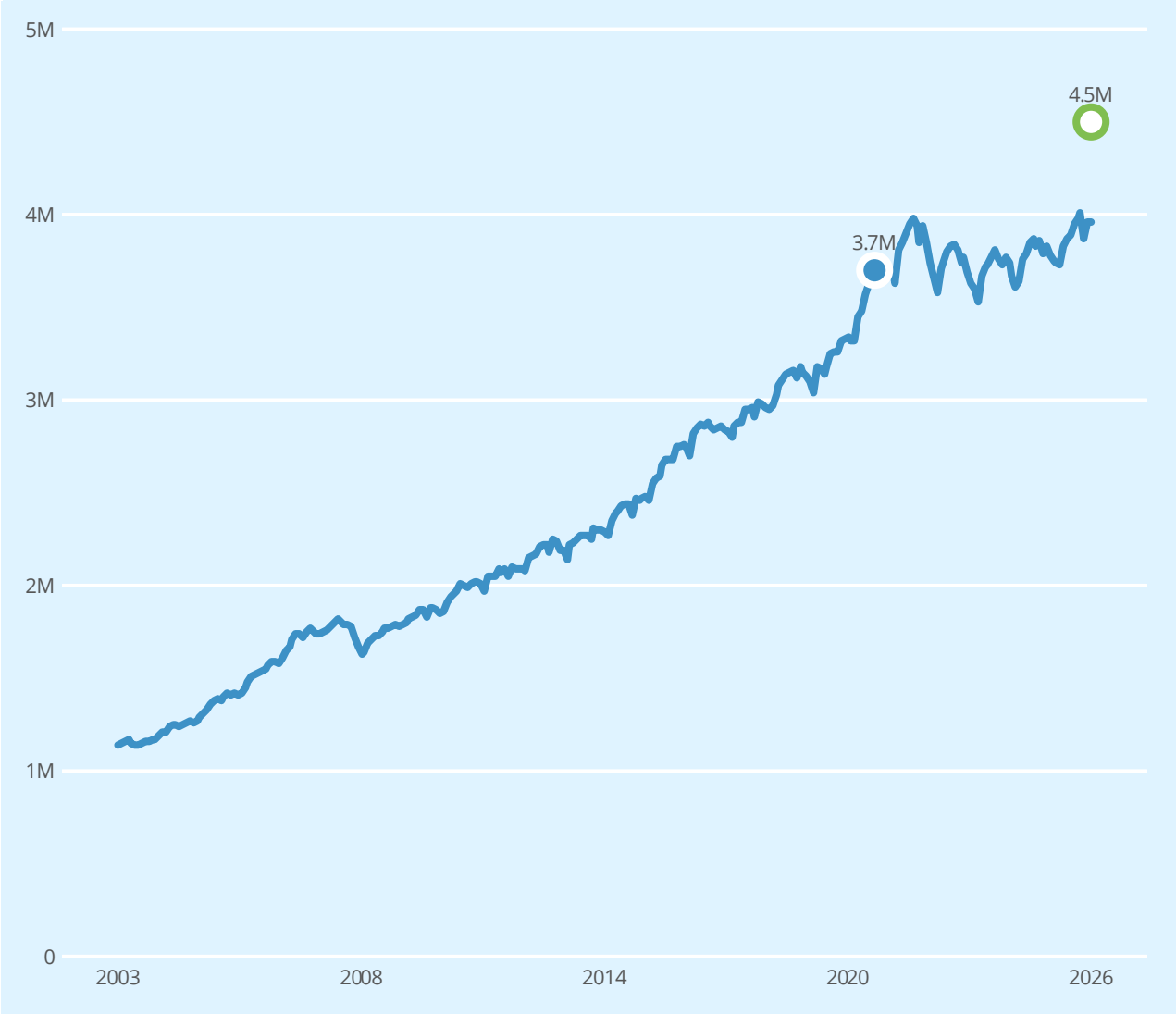
Innvendig fremstår boligen med overveiende normal slitasje. Tekniske installasjoner omfatter blant annet skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon og luft-til-vann varmepumpe.
Boligen inneholder blant annet fire soverom, stue, kjøkken og bad i 1. etasje. Underetasjen inneholder blant annet bad, vaskekjeller, flere boder og innredede rom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2021	17.06.2021	17.08.2021	3 850 000	3 700 000	0	3 700 000	4
18.06.2009		18.06.2009	-	141 580	-	141 580	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Eneboliger til salgs i 1734 HAFSLUNDSØY nå

12
eneboliger til salgs

4.8M
4.6M
4 476 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Eneboliger solgt i 1734 HAFSLUNDSØY siste 3 mnd

16
eneboliger solgt

4.3M
4.1M
3 806 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3 648 000 Salgspris i snitt
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
107
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 119 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

24 215 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

20 362 Terrasseveien 5 Totalpris 4 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260156
Addresse	Terrasseveien 5		
Postnr.	1734	Sted	HAFSLUNDSØY
Selgers navn	Cathrine Gyllensten		
Selgers navn	Fredrik Lindblad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1509344

Våtrom

Initialer selger:
C G
F L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

totalrenovert badet oppe

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg jobber som rørlegger og tatt badet selv.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Skrudd plater og smurt membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Satt inn nytt sluk

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

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

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

Ny varmekabel og nytt el anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet rør til bad og kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats fordi jeg er rørlegger selv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet vinduer

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vinduer og ny terrasse

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hjelp fra familie som er tømrer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drenering er fra byggetiden. Jeg har sett at litt av veggen inne på vaskerommet er flasset av, men usikker på hva det kommer av.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet sikringsskap og el anlegg i første etasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse fra 1975

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er lagt inn forslag om ett datasenter i nærheten. Ingenting er avklart.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.09.2026

Signert av *Cathrine Gyllensten*

Signert av *Fredrik Lindblad*

Initialer selger:
C G
F L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Terrasseveien 5
1734 Hafslundsøy

Sarpsborg Kommune

Gnr. 3001, **Bnr.** 235

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
221 m²	**4**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**2**	**21**	**1**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **07/09/2026** Rapportdato : **21/10/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Terrasseveien 5, 1734 Hafslundsøy
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 3001, **Bnr.** 235
Hjemmelshaver	Cathrine Gyllensten, Fredrik Lindblad
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1974
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1240 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Overskyet/regnvær
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Underetasje	90	-	-	-
1. etg	131	-	-	53
Sum	**221**	**-**	**-**	**53**
Sum BRA	**221**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	25	-	-
Sum	**-**	**25**	**-**	**-**
Sum BRA	**25**			

Garasje

Byggeår: 1977

Byggemetode: Støpt gulv mot grunn og støpt sokkel under vegger. Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk med stående tømmermannspanel utvendig. Vindu med enkelt glass, tett dør og vippeport med automatisk åpner. Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.

Innhold: Garasje og lagringsplass.

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Underetasje	1,92–2,29 m
1. etg	2,28–2,39 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger.
- Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

ROMINNDELING

BRA-i

Underetasje:

Inngang/trapp (12 m²)
Innredet rom (5,7 m²)
Vaskekjeller (9,6 m²)
Bod (1,5 m²)
Bad u.etg (3,2 m²)
Innredet rom ved trapp (7,7 m²)
Innredet rom (19,7 m²)
2 boder (21,3 m²)
Kjølerom (2,3 m²)

1. etg:

Entre (2 m²)
Gang (9,1 m²)
Bad 1.etg (5,1 m²)
Soverom ved bad (7,4 m²)
Soverom med balkong (12,5 m²)
Trapp (1,5 m²)
Soverom (9,3 m²)
Soverom ved stue (9,5 m²)
Stue (50,5 m²)
Kjøkken (17,9 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

U.etg:
INNGANG/TRAPP: malt trepanel, malt trepanel, belegg
INNREDET ROM: takess, tapet, teppe
VASKEKJELLER: malt trepanel, murvegger, betong
BOD: malt trepanel, murvegger/slettmalte vegger, belegg
BAD: lakkert panel, fliser, fliser
INNREDET ROM VED TRAPP: takess, malt trepanel/tapet, teppe
INNREDET ROM: malt trepanel, malt trepanel, teppe
2 BODER: malt trepanel, murvegger/malt trepanel, belegg/betong
KJØLEROM: ubehandlet panel, ubehandlet panel, belegg

1. etg
ENTRÉ: takess, slettmalte vegger/spiler, fliser
GANG: takess, slettmalte vegger, laminat
BAD: slettmalt tak, fliser, fliser
SOVEROM VED BAD: takess, slettmalte vegger, laminat
SOVEROM MED BALKONG: takess, slettmalte vegger, laminat
TRAPP: takess, tapet, trapp
SOVEROM: takess, slettmalte vegger, laminat
SOVEROM VED STUE: takess, slettmalte vegger, laminat
STUE: slettmalt tak, slettmalte vegger, laminat
KJØKKEN: slettmalt tak, slettmalte vegger, laminat

SLITASJE OVERFLATER

Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er beskrevet med egne vurderinger og tilstandsgrader fremstår med varierende alder og utførelse. Det er punktvis knirk og fjæring i gulver. Dette er ikke en uttømmende opplisting, men en oppfordring til å undersøke innvendige overflater og innredninger ytterligere på visning.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
221 m²	2	1	4

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1974, og det er registrert kjeller og krypkjeller. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og dreneringen er oppgitt som ukjent, men antas å være fra byggeår. Etasjeskille er konstruert i tre.

Ytterveggene er oppført som bindingsverk fra 1974 og kledd med trekledning fra 1974. Det er registrert flere typer vinduer, med toppsvingede vinduer med 3-lags glass, toppsvingede vinduer med 2-lags glass og sidehengslede vinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert fra 1974 til 2024.

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Undertaket er registrert med shingel og sutak, og taket er tekket med takstein.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Leca-blokker — Drenering: Ukjent drenering

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1974)
Kledning:
Trekledning (fra 1974)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak
Undertak:
Shingel og sutak (alder ukjent)
Taktekking:
Takstein (alder ukjent)

Vinduer:
Fastkarm, Sidehengslet, Toppsving – 2-lags glass, 3-lags glass

Krypkjeller:
Ja – ikke tilgjengelig

Loft:
Fullt tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon er utført med naturlig tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk. VVS-anlegg er ført med rør-i-rør og kobber, og varmtvannsbereder av merket Høiax er registrert med 190 liter. Det er registrert åpent og skjult elektrisk anlegg med 20 kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør)
Avløpsrør av plast.

Luft-til-luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe i stue 1.etg.

Varmtvannsbereder
Høiax

OM TOMTEN

Skrående og noe kupert tomt med grus i gårdsplassen. Plenarealer, fjell i dagen, varierende beplanting og naturlig vegetasjon for øvrig på tomten.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av bart fjell og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig oppført i 1974 med 1.etasje og kjeller. Innvendige overflater er opplyst å ha overveiende normal slitasje, og det er registrert teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon og en luft-til-vann varmepumpe. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard.

Det er utført fornying av bad, kjøkken og overflater i 1. etasje i 2021, samt utskifting av vinduer og dører i 1. etasje. Boligen har også fått modernisert flere innvendige forhold, og fremstår som løpende oppgradert.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Riss i mur og avvik i grunnmur, terrengforhold, kledning, tak, loft, balkong, våtrom, kjøkken, røranlegg, varmtvannsbereder, ventilasjon og elektrisk anlegg medfører behov for videre vedlikehold og oppfølging over tid.

Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- I kjeller er ikke bad, 2 rom som benyttes som soverom og ett som som benyttes som stue vist med denne bruken på siste godkjente tegning fra byggesaksarkivet. Stue og det ene soverommet er tegnet som ett stort hobbyrom og badet er tegnet som redskapsrom/vaskerom. det siste soverommet er tegnet som sportsbod.
- Terrasse på baksiden av huset er ikke vist på tegninger.
- Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes. Tiltak for å oppfylle krav til varig opphold kan være nødvendig, for eksempel dagslyskrav.

FERDIGATTEST

- Det foreligger ferdigattest for enebolig. Datert 26.09.1975.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg, boligbygg. Datert 21.11.1986. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Eiendomsverdi.no

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr var i henhold til krav på befaring. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen inne er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Rekkverk er for lavt og har for stor avstand mellom spiler. Dette gir redusert personsikkerhet.
- Utvendig trapper er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader. Det er ikke håndløpere og rekkverk på begge sider og dette gir redusert personsikkerhet.
- Rekkverkene på inngangsparti, balkong og terrasser er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdene kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 08.05.2025, siste tilsyn 18.07.2023: Det ble gitt anmerkning ved siste tilsyn for at skorstein er kledd inn på en side.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver opplyser om:

Fra 2021:

-Fornying av badet til slik det fremstår i dag.
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag.
-Fornying av overflater i 1.etasje til slik det fremstår i dag.
-Utskifting av vinduer og dører i 1.etasje.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme
- Peis/vedovn
- Varmepumpe

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Vaskekjeller

- Lekkasjesikring: Sluk uten vanntett sjikt
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Rommet er ikke å anse som et våtrom
- Det pågikk arbeider med overflatebehandling av gulv og vegger som ikke var ferdig på befaring. Det er tilsendt bilder etter befaring, men dette er ikke befart av undertegnede.

Kjølerom

- Utstyr: Elektrisk kjøleaggregat
- Alder utstyr: 1974
- Ukjent funksjonalitet og historikk for service og vedlikehold.

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av bart fjell og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende.
- Alder grunnmur: 1974
- Type grunnmur: Lettklinkerblokker
- Type drenering: Ukjent drenering. Antatt fra byggeår.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Original del av boligen virker å ha grunnmur av lettklinkerblokker og ligger dels under terreng. Under tilbygg til stue virker det å være støpt fundament mot tilfylte steinmasser og fjell.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avflassing på muren, samt sprekker i underlag for støpt fundament ved tilbygg. Dreneringen har alder som tilsier usikker funksjon, og det er registrert enkelte skjolder og saltutslag nederst på innvendige vegger. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes, og det anbefales jevnlig tilsyn innvendig samt planlegging av utskifting av drenering og ytre fuktsikring.

1. Avvik/Årsak: Sprekker/riss/avflassing mur

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avflassing på muren.
Underlag for støpt fundament ved tilbygg har sprekker og virker å ha vært i bevegelse

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette øker risikoen for vanninntrengning og fuktopptrekk med følgeskader i muren og nærliggende konstruksjoner.
Det ble ikke målt vesentlige skjevheter på gulv i tilbygg, men dette kan oppstå hvis det er ytterligere bevegelser i masser og fundamenter.

Anbefalte tiltak

Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak.
Sprekker i underlag for tilbygg med støpt fundament for tilbygg må holdes ved tilsyn

2. Avvik/Årsak: Drenering/fuktsikring

Dreneringen har en alder som tilsier at fremtidige funksjon er usikker og gjenstående forventet bruks anses som kort. Det er påvist enkelte skjolder og saltutslag nederst på vegger innvendig. Grunnmursplast er i hovedsak ikke synlig. Der det er plast så er den ikke festet/klemt øverst.

Risiko/Konsekvens

Alder øker risikoen for nedsatt funksjon, tetting av rør i grunnen og utettheter i ytre fuktsikring. Konsekvens av dette kan over tid være økt fuktbelastning og følgeskader i bygningsdeler og rom mot og under terreng.
Manglende eller utett grunnmsplast gir økt fuktbelastning på muren, samt rom og konstruksjoner under og mot terreng.

Anbefalte tiltak

Alder gjør at det anbefales jevnlig tilsyn innvendig for rom mot terreng og det anbefales å planlegge utskifting av drenering og ytre fuktsikring.
Tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes.

TG 2 2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelighet: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Under tilbygget er det rister i bunn av konstruksjonen som tilsier at det er kryprom. Det er ingen tilkomst for inspeksjon.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke mulig å kontrollere kryprom under tilbygg, og krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sørg for tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen, og vurder å demontere rister ved jevne mellomrom for å inspisere konstruksjonen.

1. Avvik/Årsak: Uavklart situasjon

Det er ikke mulig å kontrollere kryprom under tilbygg.

Risiko/Konsekvens

Konstruksjonen og bygningsdelen har erfaringsmessig høy skaderisiko og manglende inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle skader eller avvik som kan føre til skader ikke avdekkes.

Anbefalte tiltak

Sørg for tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen. Vurder å demontere rister ved jevne mellomrom for å inspisere konstruksjonen.

TG 3 3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Ingen fall mot grunnmur
- Type terreng: Jord, singel og fjell

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varierende masser og terrengforhold inntil mur og støpt gulv. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget. Deler av trekonstruksjoner og materialer ligger nær terreng. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

1. Avvik/Årsak: Manglende terrengfall fra mur

Terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget. Deler av trekonstruksjoner og materialer ligger nære terreng.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygget og øker fuktbelastning mot muren og nærliggende bygningsdeler. Fuktskader kan oppstå over tid som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

TG 2 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1974
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1974

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert mangelfull lufting bak kledning, stedvis slitasje i kledningen, samt at deler av kledningen ligger nær terreng og flere spiker er slått for dypt inn. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledningen, utskiftinger og jevnlig overflatebehandling, samt hyppigere vedlikehold enn normalt.

1. Avvik/Årsak: Mangelfull lufting bak kledning

Det er påvist mangelfull lufting bak kledning. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt.

Risiko/Konsekvens

Manglende lufting mellom kledning og vindtett sjikt gjør at fukt som oppstår her ikke dreneres og tørker optimalt og risiko for fukt- og råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon øker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning mellom bak kledning.

2. Avvik/Årsak: Slitasje kledning

Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og stedvis har bordene sprekker. Bordene ligger tett mot vannbrett/beslag og har følgelig sprukket opp her.

Risiko/Konsekvens

Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for råte i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.

3. Avvik/Årsak: Avstand terreng og spiker

Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene.

Risiko/Konsekvens

Dette gir økt fuktbelastning, kan kreve hyppigere vedlikehold enn normalt og føre til fuktskader lokalt over tid.

Anbefalte tiltak

Hyppigere vedlikehold enn normalt anbefales for å opprettholde forventet levetid.

TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1983, 1974, 1989, 1996, 2024
- Alder dører: 1974, 2024
- Type vinduer: Toppsving, Sidehengslet, Fastkarm
- Type dører/porter: Ytterdør, Balkongdør, Terrassedører
- Type glass: 2-lags glass, 3-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vinduer og dører i u.etg har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og karmer, rammer og overflater har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer, og beslag under vinduer har ikke oppbrett på ender og er stedvis ikke montert. Det kan planlegges utskiftning, og ytre omramming og tetting bør gås over.

1. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon

Vinduer og dører i u.etg har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon og skal gis TG-2 for dette som en risikoopplysning. Karmer, rammer og overflater har har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann.

Risiko/Konsekvens

Alder gir økt risiko for punkterte glass, nedsatt funksjon ved åpning/lukking og redusert motstandsdyktighet mot vann og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning.

2. Avvik/Årsak: Utett omramming

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming/tetting og karmer. Beslag under vinduer har ikke oppbrett på ender og stedvis er ikke beslag montert.

Risiko/Konsekvens

Dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging med følgeskader på vindu/dør og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Jevnlig vedlikehold er påregnelig.

TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Taktekking: Takstein
- Undertak: Shingel og sutak
- Inspisert fra: Fra stige ved takfot

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Original del har undertak av shingel som antas å være opprinnelig tekking. Tilbygg har undertak av impregnerte trefiberplater (sutak) fra tilbyggets byggeår. Tekking er av betongtakstein. Inspisert fra stige i takfot. Høyde, samt at det var vått og glatt på taket gjorde at inspeksjon på tak ikke ble vurdert som forsvarlig.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige ved takfot.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Takstein er ikke tilpasset ved stigetrinn, og enkelte takstein ligger ikke tett sammen. Det er registrert mose og slitasje på tekkingen, samt skjolder på undertak ved skorstein. Undertak og tekking har usikker fremtidig funksjon. Tilpasninger ved stigetrinn skal utføres, taket skal rengjøres for mose, utskiftning kan planlegges, og årsak til skjolder skal kartlegges og utbedres.

1. Avvik/Årsak: Takstein ved stigetrinn

Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn, samt enkelte punkter for øvrig på taket og takstein her ligger derfor ikke tett sammen.

Risiko/Konsekvens

Vann kan trenge inn under takstein og påføre undertak, lekter og underliggende konstruksjon større fuktbelastning enn anbefalt og følgeskader kan oppstå over tid.

Anbefalte tiltak

Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen.

2. Avvik/Årsak: Slitasje og mose på tekking

Det har grodd mose på tekking og overflaten har slitasje.

Risiko/Konsekvens

Slitt overflate reduserer motstandsdyktighet mot vann og mose holder på fuktighet og forringer tekkingen over tid. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose. Slitasje tilser at det kan planlegges utskiftning.

3. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon

Undertak og taktekking har oppnådd en alder som tilsier at det skal gis TG-2 for å belyse usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon betyr økt risiko for redusert tetthet og risiko for vanninntrenging med følgeskader.

Anbefalte tiltak

Undertak og tekking med usikker fremtidig funksjon krever hyppigere tilsyn og behov for lokale utbedringer kan oppstå over tid.

4. Avvik/Årsak: Skjolder på undertak.

Ved skorstein var det på loftet synlig misfarging og skjolder. Det regnet under befaringen uten at det ble avdekket aktive lekkasjer.

Risiko/Konsekvens

Forholdene svekker funksjonen for undertak og reduserer forventet levetid. Ytterligere skader på undertak og nærliggende konstruksjoner kan oppstå over tid.

Anbefalte tiltak

Det må kartlegges årsak til skjolder og utføres utbedring. Lokale utskiftinger kan være nødvendig.

TG 2

7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fra nedfellbar luke og stige.
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Saltak konstruert i tre med kaldt loft over 1.etasje. Bordet tak på original del og sutakplater over tilbygg. Det regnet under store deler av befaringen uten at det ble påvist aktive lekkasjer på loftet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert tegn til mus eller skadedyr, delvis blokkert lufting med misfarging, samt svanker og nedbøyninger. Tiltak mot inntrenging med ytre tetting på utsatte steder anbefales, isolasjon kan måtte skiftes ut, blokkerte luftespalter bør åpnes, og oppretting samt eventuelle lokale forsterkninger kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Mus/skadedyr

Det er tegn til at det har vært mus/skadedyr på loftet.

Risiko/Konsekvens

Forholdene kan føre til skader i isolasjon og tetting mot oppvarmet rom.

Anbefalte tiltak

Tiltak mot inntrenging med ytre tetting på utsatte steder anbefales. Utskiftning av isolasjon på loft kan påregnes.

2. Avvik/Årsak: Dels blokkert lufting/misfarging

Deler av spalter i ytterkanter er blokker slik at lufting ikke blir optimal. I disse områdene er det noe misfarging på undertaket.

Risiko/Konsekvens

Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader lokalt med følgelig svekkelse i undertak og konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Blokkerte luftespalter bør åpnes.

3. Avvik/Årsak: Svanker/nedbøyninger

Konstruksjonen har noen synlige svanker og nedbøyninger. Dette oppstår ofte over tid.

Risiko/Konsekvens

Ytterligere nedbøyninger og svanker kan oppstå over tid og i ytterste konsekvens kan konstruksjonens bæreevne svekkes, men i mange tilfeller er dette erfaringsmessig av estetisk konsekvens.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes oppretting ved fornyinger på taket. Behov for eventuelle lokale forsterkninger bør vurderes i samme prosess.

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 2

8.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - INNGANGSPARTI

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Inngangsparti
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 3 m²

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert nedbøyning og svanker i konstruksjonen, med sunket ytterkant og utilfredsstillende understøtting og fundamentering. Det anbefales å etablere bedre understøtting av konstruksjonen.

1. Avvik/Årsak: Nedbøyning/svanker i konstruksjon

Konstruksjonen har sunket i ytterkant og har ikke tilfredsstillende understøtting og fundamentering.

Risiko/Konsekvens

Over tid kan det oppstå ytterligere nedbøyning og redusert stabilitet som kan skade konstruksjonen og redusere personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre understøtting av konstruksjonen.

TG 2

8.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTGANG FRA STUE OG TRAPP FRA BAKKEPLAN

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Utgang fra stue og trapp fra bakkeplan
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 20 m²

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Deler av understøtting er enkelt utført med trepilarer mot heller/terreng, og innfesting i vegg med bjelkesko i kledning er ikke ideelt. Terrassebord nærmest vegg/dør mangler. Overflatebehandling anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Etablering av understøtting og innfesting med mer egnet løsning og materiale anbefales. Terrassebord mot vegg/dør bør monteres.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og understøtting

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Deler av understøtting er enkelt utført med trepilarer mot heller/terreng. Innfesting i vegg med bjelkesko i kledning er ikke ideelt.

Risiko/Konsekvens

Slitasje på trevirke og trepilarer mot /hellerterreng gir økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid. Enkel løsning for understøtting og innfesting kan også føre til bevegelser og skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Etablering av understøtting og innfesting med mer egnet løsning og materiale anbefales.

TG 2 8.3 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTGANG FRA SOVEROM

Nøkkelfakta

- Alder: 1974
- Plassering: Utgang fra soverom
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 5 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Balkong bygget på bjelker som krager ut av etasjeskillet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Konstruksjonen har sunket i ytterkant, og trevirke har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Det anbefales å etablere understøtting av konstruksjonen i front, samt overflatebehandling og utskiftinger av trevirke.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og stabilitet

1. Konstruksjonen har sunket i ytterkant og dette er ikke unormalt for slike utkragede bjelker.
2. Trevirke har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann.

Risiko/Konsekvens

1. Over tid kan det oppstå ytterligere nedbøyning og redusert stabilitet som kan skade konstruksjonen og redusere personsikkerhet.
2. Forholdene gir økt risiko for fuktskader og råte i trevirket og nærliggende konstruksjoner. Stabilitet kan reduseres over tid.

Anbefalte tiltak

1. Det anbefales å etablere understøtting av konstruksjonen i front.
2. Overflatebehandling og utskiftinger av trevirke kan påregnes.

TG 2 8.4 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - BAKSIDEN AV HUSET

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Baksiden av huset
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 25 m²

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Konstruksjonen er understøttet med treklosser eller pilarer nær og mot terreng, og gulvet har noe synlige skjevheter. Det anbefales å etablere egnet fundamentering og understøtting, samt oppretting og forsterkning.

1. Avvik/Årsak: Understøtting av tre mot terreng

Konstruksjonen er understøttet på treklosser/pilarer nære og mot terreng.

Risiko/Konsekvens

Dette gir fuktopptrekk og risiko for råte og skjevheter i konstruksjonen og gulvet har noe synlige skjevheter som følge av mangelfull understøtting/fundamentering. Dette kan eskalere ved videre fuktpåvirkning, tele og belastning på gulvet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egnet fundamentering/understøtting og følgelig oppretting og forstrekning.

9.1 BAD U.ETG

TG 2

9.1.1 BAD U.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Lakkert panel
- Oppvarming: Panelovner
- Ventilasjon: Avtrekksvifte i vegg og hull i dør som tilluft.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Påbegynt oppsprekking i fuger og hull etter tidligere oppheng er registrert. Forventet forkortet levetid er registrert, og fornyinger er anbefalt.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Påbegynt oppsprekking i fuger og hull etter tidligere oppheng er også påviste svekkelser.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommets oppbygning. Forventet brukstid nærmer seg passert.

Anbefalte tiltak

Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger.

TG 2

9.1.2 BAD U.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet er registrert med fliser, og sluket er plassert under dusjkabinettet. Det er registrert avvik på gulv knyttet til fallforhold og ufagmessig utførelse. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende jevnt fall mot sluk, gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke god sikring mot lekkasjer ved døren. Det er registrert noe ufagmessig utførelse med varierende fuger, sprang mellom fliser og misfarging i fuger ved dusj. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger, og det kan planlegges rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet. Ved lekkasjer så kan vann renne ut ved dør og gir følgeskader i tilstøtende konstruksjon og rom.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

2. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse.

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Det er også misfarging i fuger ved dusj hvor det virker til å ha vært dusjet direkte på overflater tidligere.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering.

TG 2

9.1.3 BAD U.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 23% (Fra vegg i bod. Det ble målt høyere verdier enn anbefalt, men det er murvegg på innsiden av trekonstruksjonen og det er usikkert om fukt kommer fra badet eller er relatert til trekonstruksjon mot betong/mur.)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Tettesjiktet har en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tetting rundt synlige gjennomføringer er ikke optimalt utført. Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning. Unngå bruk som gir vann direkte på overflater, og planlegg for rehabilitering av badet.

1. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Tetting rundt de gjennomføringer som er synlige er ikke optimalt utført.

Risiko/Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon betyr at alderen for tettesjikt/membran øker risikoen for nedsatt funksjon og utettheter som kan gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon over tid.
Manglende tetting ved gjennomføringer gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon, samt usikkerhet rundt den øvrige utførelsen av tettesjiktet.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra vegg i bod. Det ble målt høyere verdier enn anbefalt, men det er murvegg på innsiden av trekonstruksjonen og det er usikkert om fukt kommer fra badet eller er relatert til trekonstruksjon mot betong/mur.: **23** %

TG 2 9.1.4 BAD U.ETG - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Servantinnredning
- Speil over innredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vannrør, sluk og avløpsrør er registrert med oppnådd alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det kan planlegges utskiftning av rør og sluk.

1. Avvik/Årsak: Alder vannrør, avløpsrør og sluk

Vannrør, sluk og avløpsrør har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Dette øker risikoen for lekkasjer og nedsatt funksjon.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av rør og sluk.

9.2 BAD 1.ETG

TG 2

9.2.1 BAD 1.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2021
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Det er montert avtrekksvifte i taket og det er rist i døren for tilluft.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Det er påbegynt oppsprekking i himling.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert dør og vindu på bad uten fuktbestandig materiale, og det er påbegynt oppsprekking i himling. Det er anbefalt overflatebehandling med fuktbestandig materiale og egnet materiale.

1. Avvik/Årsak: Ikke fuktbestandig materiale

Dør/vindu på bad uten at dør/vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale

Det er påbegynt oppsprekking i himling. Årsak er ofte bruk av uegnet materiale i henhold til den fuktbelastning som oppstår ved bruk av badet.

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til skader på dør/vindu, omramming og i konstruksjon ved berørt område.

Over tid kan dette utvikle seg til skader i himling og overliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

Overflatebehandling med egnet materiale.

TG 2

9.2.2 BAD 1.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Topp slukrist ligger 20 mm lavere enn gulv ved dør, og det er registrert en høydeforskjell mellom sluk og dør på 20 mm. Nedsenket dusjhjørne ligger ca. 15 mm lavere enn øvrig gulv, og punkter på hovedgulvet ligger lavere enn ved kant mot nedsenk. Ved spyling blir det liggende vann på deler av gulvet i dusjhjørnet. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk, punktvis motfall utenfor dusjhjørne, og usikkert om det er vanntett forhøyning under dør. Det er også registrert bom under enkelte fliser. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Det er punktvis motfall på gulv utenfor dusjhjørne. Det er usikkert om det er vanntett forhøyning under dør som sikring mot lekkasjer ut.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet. Eventuelt manglende sikring mot lekkasjer ut ved dør kan føre til større følgeskader enn nødvendig ved eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

TG 2 9.2.3 BAD 1.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2021
- Type membran/tettesjikt: Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 9.2% (Boret hull fra entré)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse og bruk av egnet materiale for membran. Forvent kortere levetid enn for membran hvor fagmessig utførelse og materialvalg kan dokumenteres.

1. Avvik/Årsak: Dokumentasjon

Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse og bruk av egnet materiale for membran.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tetthet og levetid for tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Forvent kortere levetid enn for membran hvor fagmessig utførelse og materialvalg kan dokumenteres.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Boret hull fra entré: **9.2** %

TG 2 9.2.4 BAD 1.ETG - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Speil over innredning
- Vegghengt toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er lekkasjesikret, og dette kunne ikke kontrolleres ved befaringstidspunktet. Innhent dokumentasjon eller etabler inspeksjonsmulighet.

1. Avvik/Årsak: Ingen dokumentasjon for toalettsisterne

Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er lekkasjesikret og dette kunne ikke kontrolleres på befaringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Dette gir usikkerhet rundt løsning for lekkasjesikring. Hvis dette ikke er ivaretatt så kan det oppstå skader i nærliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Innhent dokumentasjon eller etabler inspeksjonsmulighet.

TG 2 10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2021
- Type: Innredning med slette fronter
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, Micro, Stekeovn, Platetopp, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Laminatgulvet er ikke fuktbestandig, og det er registrert påbegynt svelling under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Lokale utbedring av fuktsikring av benkeplate ved oppvaskmaskin anbefales, og forkortet brukstid for gulvet må forventes.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken

Laminatgulv er ikke fuktbestandig.
Det er påbegynt svelling under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Risiko/Konsekvens

Redusert fuktbestandighet gir risiko for skader over tid ved vannsøl, vasking eller lignende normalt bruk av kjøkken

Anbefalte tiltak

Forvent forkortet brukstid for gulvet. Lokale utbedring av fuktsikring av benkeplate ved oppvaskmaskin anbefales slik at svelling ikke eskalerer.

TG 2 11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Påforede vegger: Ja
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 19 %

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Dels påforede vegger mot terreng og dels pusset mur. Støpt gulv mot grunn. Enkelte av rommene har høyere gulv, men dette virker å være støpt og ikke utført som tilfarergulv

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført i i det største innredede rommet.. Målt fuktverdi er 19%.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vegger er utforet, isolert og lukket på innsiden av grunnmur uten utvendig isolasjon eller murisolasjon. Det er registrert synlig saltutslag, skjolder og avflassing på mur og betong på vegger og gulv. Muren bør isoleres utvendig og fuktsikring eller drenering må kunne garanteres å ha optimal funksjon. Ved innvendige fornyelser bør vegger åpnes for ytterligere undersøkelser.

1. Avvik/Årsak: Rom og konstruksjoner mot og under terreng

1. Vegger er utforet, isolert og lukket på innsiden av grunnmur uten at muren er isolert utvendig eller i mur. Dette er ikke en anbefalt konstruksjonsoppbygning. Fuktmåling viser høyere verdier enn anbefalt for lukket trekonstruksjon.
2. Det er synlig saltutslag/skjolder/avflassing på mur/betong på vegger og gulv. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen som følge av redusert funksjon for utvendig og underliggende fuktsikring eller at dette ikke er etablert.

Risiko/Konsekvens

1. Oppbygning av konstruksjonen gir mulighet for kondensering i veggen og mulighet for innkapsling av fukt som ikke tørker. Over tid kan dette utvikles til materielle skader og det kan gi negative konsekvenser for innemiljøet i rom under terreng.
2. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. Forholdet kan også bidra til fuktopptrekk i nærliggende trekonstruksjoner, samt redusert vedheft for eventuelle materialer som fliser og belegg som festes til betonggulv.

Anbefalte tiltak

1. Muren bør isoleres utvendig og fuktsikring/drenring må kunne garanteres å ha optimal funksjon. Ved innvendige fornyelser så bør vegger åpnes for ytterligere undersøkelser.
2. Jevnlig inspeksjon anbefales og spesielt etter nedbør og snøsmelting over tid. Ytre tiltak med drenering og fuktsikring kan begrense fuktbelastning. Tilstanden reduserer ofte muligheten for innredning av rom under terreng, men hvis dette utføres så må det påregnes tiltak som hindrer fuktopptrekk i konstruksjoner.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra I det største innredede rommet..

Fuktverdi: 19 %

TG 2

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Type vannrør: Rør-i-rør, Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Vaskekjeller
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad 1.etg)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Registrerte tiltak: Skifter rør til bad og kjøkken i 1.etasje.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vannrør dels av kobber og dels av plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast. Varierende alder for vann- og avløpsrør hvor deler er fra byggeår og deler er fra 2021.
- Oppdragsgiver opplyser å være faglært rørlegger og har utført arbeider med bad og kjøkken som egeninnsats.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Deler av vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vannrør er ikke i komplett rør-i-rør-system, endetetting ved kjøkken er ikke benyttet, og kurser for vannfordeling er ikke merket. Det er påvist mangelfullt festede rør. Jevnlig vedlikehold av avløp og sluk, jevnlig tilsyn av synlige rør og stoppekran, planlegging av utskiftinger, etablering av skap for vannfordeling, endetetting ved kjøkken, kursfortegnelse og festing av rør er registrert som tiltak.

1. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon

Deler av vann- og avløpsrør er fra byggeår og har en alder som tilsier at disse har usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Alder gir økt risiko for nedsatt funksjon og utettheter over tid som igjen kan føre til følgeskader og behov for å åpne konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold av avløp/sluk og jevnlig tilsyn av synlige deler av rør og stoppekran er vesentlig for å redusere risiko for skader. Utskiftinger kan planlegges.

2. Avvik/Årsak: Ikke komplett rør-i-rør

Vannrør ligger ikke i komplett system med rør som fører eventuelt lekkasjevann til fordelingsskap og videre til sluk/avløp. Det er ikke benyttet endetetting eller veggbokser på kjøkken. Kurser er for vannfordeling er ikke merket.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at anlegget ikke anses som lekkasjesikret og ikke lett utskiftbart. Risiko for skader i konstruksjoner og innredninger er til stede ved eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres skap for vannfordeling, endetetting på tilkobling ved kjøkken og utarbeides kursfortegnelse for rørfordeling.

3. Avvik/Årsak: Manglende festing av rør

Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret

Risiko/Konsekvens

Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.

Anbefalte tiltak

Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

TG 1 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2020
- Antall liter: 190
- Plassering: Vaskekjeller

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Varmtvannsbereder er flyttet fra bod til vaskekjeller etter undertegnedes befaring. Denne er ikke kontrollert etter at den ble flyttet.

TG 1

13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Avtrekksvifter er montert på badene og i vaskekjeller.
- Normal løsning for ventilasjon ut ifra alder.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Eldre avtrekksvifte i vaskekjeller kan anses å ha kort gjenstående brukstid og utskifting kan påregnes.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1974
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entré
- Antall kurser: 20
- Sist el tilsyn: 07.02.2014
- Tilsynsresultat: Tilsyn avsluttet uten feil

Kontrollpunkter

- Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei
- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1974
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Nei

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Dokumentasjon av elarbeider i bolig. Gjennomgang av elanlegg i enebolig. Uført av Bravida Norge AS, 3.10.2023
- Samsvarserklæring: Måling og dokumentasjon av varmekabel. Uført av Bravida Norge AS, 20.12.2021

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det er påvist mangelfullt festede kabler, avvik mellom kursfortegnelse og sikringer, samt manglende samsvarserklæring for flere arbeider. Dette kan gi berøringsfare, vanskeliggjøre sikker betjening og feilsøking, samt øke risiko for varmeutvikling og brann. Oppdatert kursfortegnelse bør utarbeides, kabler bør festes fagmessig, og det anbefales utvidet kontroll av el-fagkyndig personell.

1. Avvik/Årsak: Elektrisk anlegg og dokumentasjon

1. Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet
2. Kursfortegnelse samsvarer ikke med sikringer.
3. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ukjent.

Risiko/Konsekvens

1. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
2. Manglende merking gjør det vanskelig å vite hvilke kurser som tilhører de ulike rommene/installasjonene, og kan vanskeliggjøre sikker betjening og feilsøking av det elektriske anlegget.
3. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

1. Kabler og komponenter bør festes fagmessig med egnet materiale.
2. Oppdatert kursfortegnelse bør utarbeides og plasseres ii sikringsskapet.
3. Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

Total: 21 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avflassing på muren, samt sprekker i underlag for støpt fundament ved tilbygg. Dreneringen har alder som tilsier usikker funksjon, og det er registrert enkelte skjolder og saltutslag nederst på innvendige vegger. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes, og det anbefales jevnlig tilsyn innvendig samt planlegging av utskifting av drenering og ytre fuktsikring.

2 Krypkjeller

Det er ikke mulig å kontrollere kryprom under tilbygg, og krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sørg for tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen, og vurder å demontere rister ved jevne mellomrom for å inspisere konstruksjonen.

4 Yttervegger

Det er registrert mangelfull lufting bak kledning, stedvis slitasje i kledningen, samt at deler av kledningen ligger nær terreng og flere spiker er slått for dypt inn. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledningen, utskiftinger og jevnlig overflatebehandling, samt hyppigere vedlikehold enn normalt.

5 Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører i u.etg har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og karmer, rammer og overflater har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer, og beslag under vinduer har ikke oppbrett på ender og er stedvis ikke montert. Det kan planlegges utskiftning, og ytre omramming og tetting bør gås over.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Takstein er ikke tilpasset ved stigetrinn, og enkelte takstein ligger ikke tett sammen. Det er registrert mose og slitasje på tekkingen, samt skjolder på undertak ved skorstein. Undertak og tekking har usikker fremtidig funksjon. Tilpasninger ved stigetrinn skal utføres, taket skal rengjøres for mose, utskiftning kan planlegges, og årsak til skjolder skal kartlegges og utbedres.

7 Loft / takkonstruksjon

Det er registrert tegn til mus eller skadedyr, delvis blokkert lufting med misfarging, samt svanker og nedbøyninger. Tiltak mot inntrenging med ytre tetting på utsatte steder anbefales, isolasjon kan måtte skiftes ut, blokkerte luftespalter bør åpnes, og oppretting samt eventuelle lokale forsterkninger kan påregnes.

8.1 Balkonger, verandaer og terrasser – Inngangsparti

Det er registrert nedbøyning og svanker i konstruksjonen, med sunket ytterkant og utilfredsstillende understøtting og fundamentering. Det anbefales å etablere bedre understøtting av konstruksjonen.

8.2 Balkonger, verandaer og terrasser – Utgang fra stue og trapp fra bakkeplan

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Deler av understøtting er enkelt utført med trepilarer mot heller/terreng, og innfesting i vegg med bjelkesko i kledning er ikke ideelt. Terrassebord nærmest vegg/dør mangler. Overflatebehandling anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Etablering av understøtting og innfesting med mer egnet løsning og materiale anbefales. Terrassebord mot vegg/dør bør monteres.

8.3 Balkonger, verandaer og terrasser – Utgang fra soverom

Konstruksjonen har sunket i ytterkant, og trevirke har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Det anbefales å etablere understøtting av konstruksjonen i front, samt overflatebehandling og utskiftinger av trevirke.

8.4 Balkonger, verandaer og terrasser – Baksiden av huset

Konstruksjonen er understøttet med treklosser eller pilarer nær og mot terreng, og gulvet har noe synlige skjevheter. Det anbefales å etablere egnet fundamentering og understøtting, samt oppretting og forsterkning.

9.1.1 Bad u.etg – Vegger og himlinger

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Påbegynt oppsprekking i fuger og hull etter tidligere oppheng er registrert. Forventet forkortet levetid er registrert, og fornyinger er anbefalt.

9.1.2 Bad u.etg – Gulv

Det er registrert manglende jevnt fall mot sluk, gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke god sikring mot lekkasjer ved døren. Det er registrert noe ufagmessig utførelse med varierende fuger, sprang mellom fliser og misfarging i fuger ved dusj. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger, og det kan planlegges rehabilitering.

9.1.3 Bad u.etg – Membran og tettesjikt

Tettesjiktet har en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tetting rundt synlige gjennomføringer er ikke optimalt utført. Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning. Unngå bruk som gir vann direkte på overflater, og planlegg for rehabilitering av badet.

9.1.4 Bad u.etg – Sanitær og rør

Vannrør, sluk og avløpsrør er registrert med oppnådd alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det kan planlegges utskiftning av rør og sluk.

9.2.1 Bad 1.etg – Vegger og himlinger

Det er registrert dør og vindu på bad uten fuktbestandig materiale, og det er påbegynt oppsprekking i himling. Det er anbefalt overflatebehandling med fuktbestandig materiale og egnet materiale.

9.2.2 Bad 1.etg – Gulv

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk, punktvis motfall utenfor dusjhjørne, og usikkert om det er vanntett forhøyning under dør. Det er også registrert bom under enkelte fliser. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

9.2.3 Bad 1.etg – Membran og tettesjikt

Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse og bruk av egnet materiale for membran. Forvent kortere levetid enn for membran hvor fagmessig utførelse og materialvalg kan dokumenteres.

9.2.4 Bad 1.etg – Sanitær og rør

Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er lekkasjesikret, og dette kunne ikke kontrolleres ved befaringstidspunktet. Innhent dokumentasjon eller etabler inspeksjonsmulighet.

10 Kjøkken

Laminatgulvet er ikke fuktbestandig, og det er registrert påbegynt svelling under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Lokale utbedring av fuktsikring av benkeplate ved oppvaskmaskin anbefales, og forkortet brukstid for gulvet må forventes.

11 Rom under terreng

Vegger er utforet, isolert og lukket på innsiden av grunnmur uten utvendig isolasjon eller murisolasjon. Det er registrert synlig saltutslag, skjolder og avflassing på mur og betong på vegger og gulv. Muren bør isoleres utvendig og fuktsikring eller drenering må kunne garanteres å ha optimal funksjon. Ved innvendige fornyelser bør vegger åpnes for ytterligere undersøkelser.

12.1 VVS-installasjoner

Deler av vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vannrør er ikke i komplett rør-i-rør-system, endetetting ved kjøkken er ikke benyttet, og kurser for vannfordeling er ikke merket. Det er påvist mangelfullt festede rør. Jevnlig vedlikehold av avløp og sluk, jevnlig tilsyn av synlige rør og stoppekran, planlegging av utskiftinger, etablering av skap for vannfordeling, endetetting ved kjøkken, kursfortegnelse og festing av rør er registrert som tiltak.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

3 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget. Deler av trekonstruksjoner og materialer ligger nær terreng. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

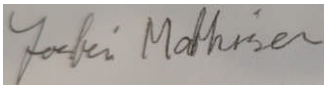
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
41443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



21/10/2026

Terrasseveien 5

Nabolaget Hasle - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Varteig barne- og ungdomsskole (1-...	5 min
441 elever, 25 klasser	4.4 km
Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.)	6 min
198 elever, 13 klasser	4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.)	9 min
339 elever, 21 klasser	5.9 km
Navestad barneskole (1-4 kl.)	12 min
59 elever, 4 klasser	8.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
318 elever, 25 klasser	5.9 km
Borg videregående skole	14 min
680 elever, 44 klasser	8.6 km
St. Olav videregående skole	15 min
860 elever, 42 klasser	8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sunnås	4 min
Linje 138	0.3 km
Sarpsborg stasjon	12 min
Linje RE20	7.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Hasle barnehage (0-5 år)	3 min
39 barn	0.3 km
Hafslundsøy barnehage (1-5 år)	5 min
101 barn	2.8 km
Varteig barnehage (0-5 år)	5 min
28 barn	4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy	5 min
Rema 1000 Iseveien	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	14 min
Boots Apotek Hafslundsøy	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

SPORT

Hasle balløkke	7 min
Neptunveien balløkke	4 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	10 min
Sports Club Sarpsborg	12 min

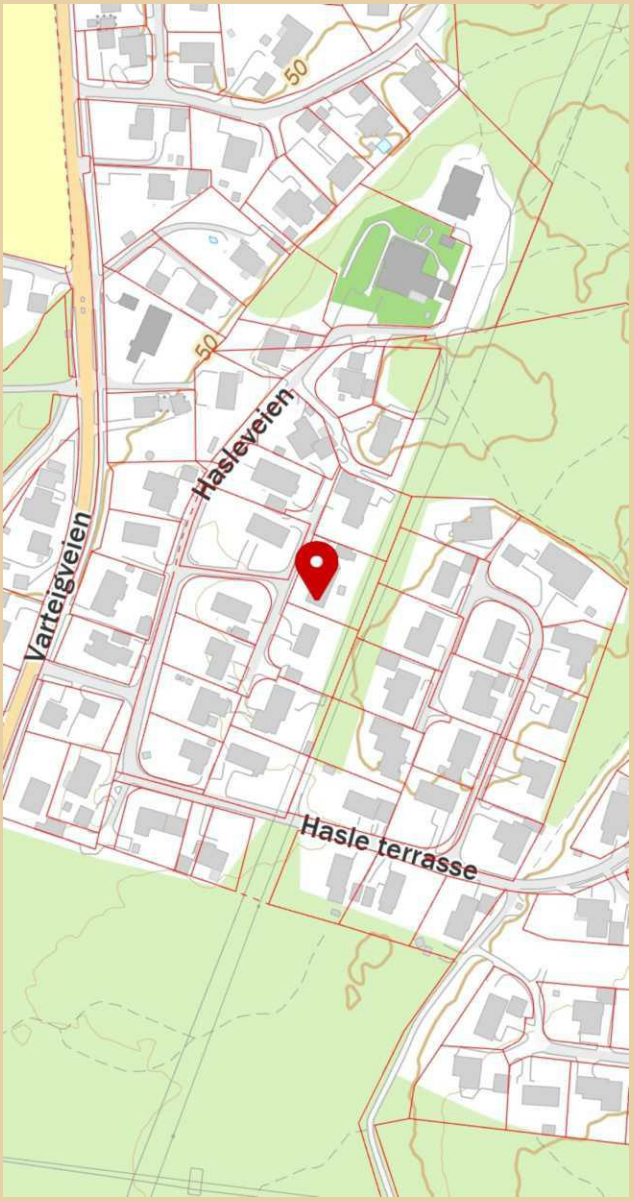
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Terrasseveien 5

Nabolaget Hasle - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Varteig barne- og ungdomsskole (1-1...	5 min
441 elever, 25 klasser	4.4 km
Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.)	6 min
198 elever, 13 klasser	4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.)	9 min
339 elever, 21 klasser	5.9 km
Navestad barneskole (1-4 kl.)	12 min
59 elever, 4 klasser	8.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
318 elever, 25 klasser	5.9 km
Borg videregående skole	14 min
680 elever, 44 klasser	8.6 km
St. Olav videregående skole	15 min
860 elever, 42 klasser	8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sunnås	4 min
Linje 138	0.3 km
Sarpsborg stasjon	12 min
Linje RE20	7.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

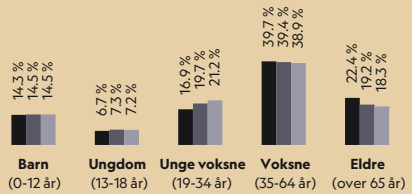
BARNEHAGER

Hasle barnehage (0-5 år)	3 min
39 barn	0.3 km
Hafslundsøy barnehage (1-5 år)	5 min
101 barn	2.8 km
Varteig barnehage (0-5 år)	5 min
28 barn	4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy	5 min
Rema 1000 Iseveien	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hasle	723	288
Sarpsborg kommune	58 182	26 432
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

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

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hasle balløkke	7 min
Neptunveien balløkke	4 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	10 min
Sports Club Sarpsborg	12 min

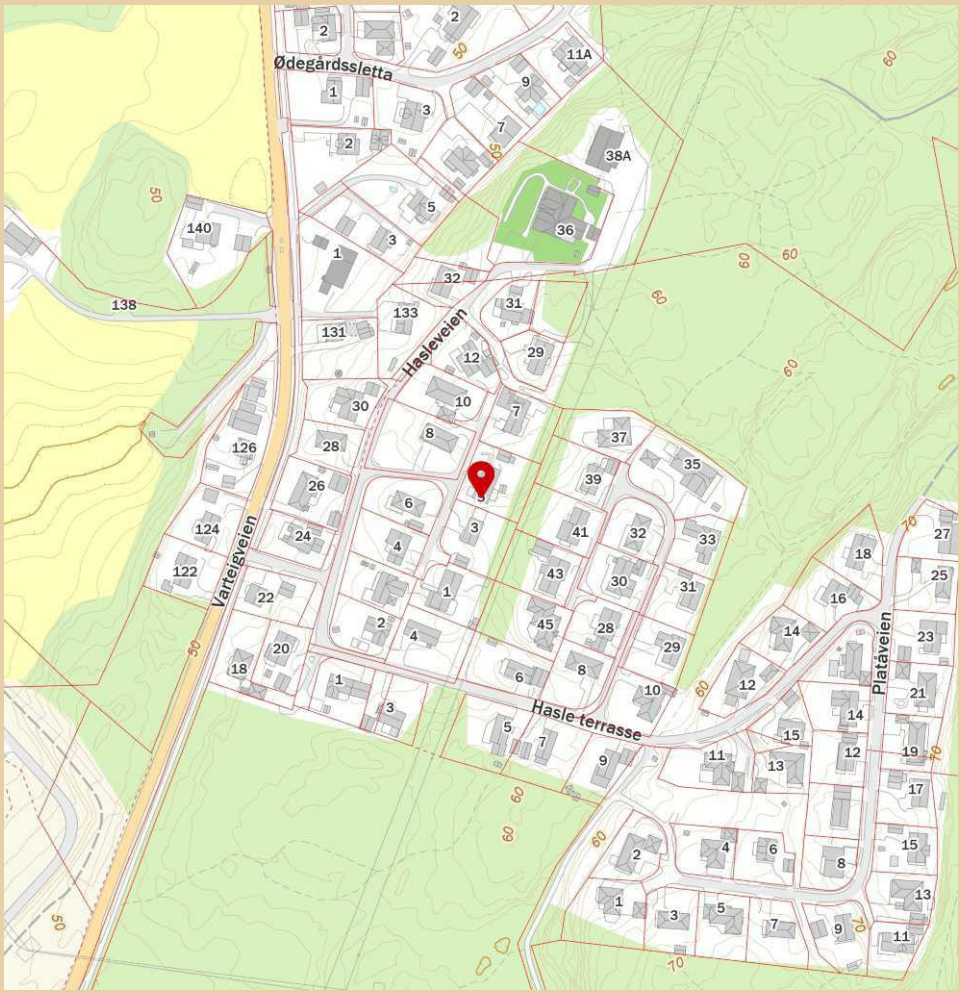
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Gateparkering
Lett 91/100



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

Terrasseveien 5

Nabolaget Hasle - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Varteig barne- og ungdomsskole (1-...	5 min
441 elever, 25 klasser	4.4 km
Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.)	6 min
198 elever, 13 klasser	4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.)	9 min
339 elever, 21 klasser	5.9 km
Navestad barneskole (1-4 kl.)	12 min
59 elever, 4 klasser	8.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
318 elever, 25 klasser	5.9 km
Borg videregående skole	14 min
680 elever, 44 klasser	8.6 km
St. Olav videregående skole	15 min
860 elever, 42 klasser	8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sunnås	4 min
Linje 138	0.3 km
Sarpsborg stasjon	12 min
Linje RE20	7.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Hasle barnehage (0-5 år)	3 min
39 barn	0.3 km
Hafslundsøy barnehage (1-5 år)	5 min
101 barn	2.8 km
Varteig barnehage (0-5 år)	5 min
28 barn	4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy	5 min
Rema 1000 Iseveien	11 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	14 min
Boots Apotek Hafslundsøy	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

SPORT

Hasle balløkke	7 min
Neptunveien balløkke	4 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	10 min
Sports Club Sarpsborg	12 min

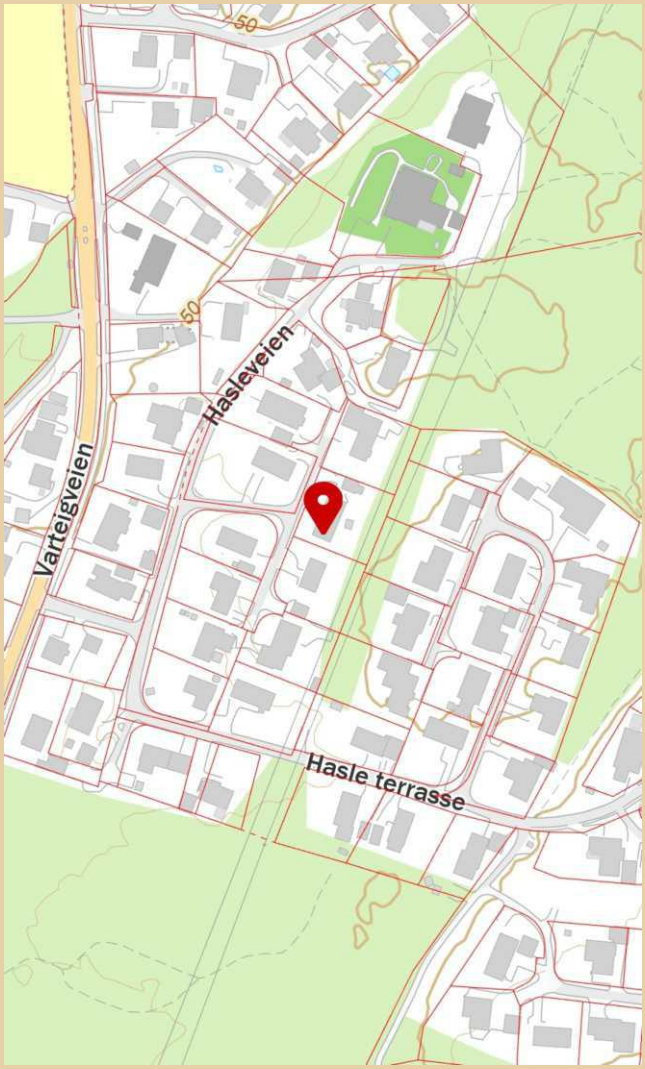
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346811**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6342132**
Gårdsnummer **3001**	Bruksnummer **235**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **198,62**

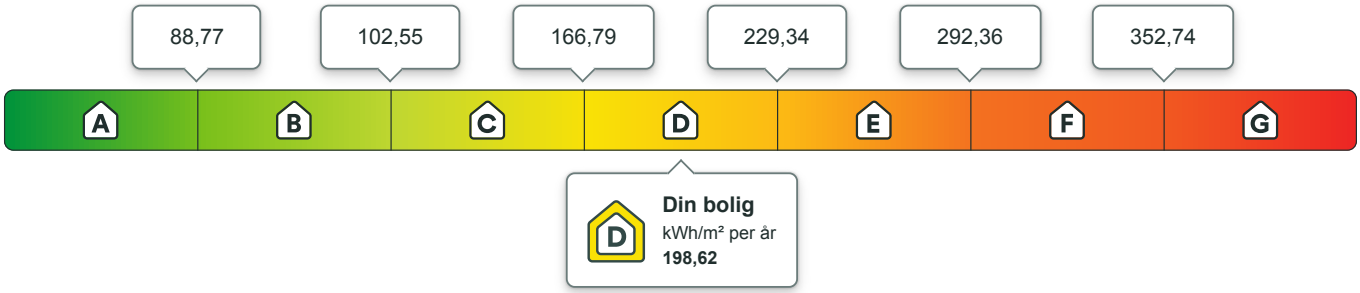
Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
43 237,92	**203,95**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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. 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	3001	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76885574	608	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	93

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	3001	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY								

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	6 782,76 kr
Eiendomsskatt	6 875,04 kr
Feiing	1 132,47 kr
Renovasjon	4 114,92 kr
Vann	4 738,27 kr
Sum	**23 643,46 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	2 010,04 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	1 417,50 kr
Papirbeholder 180- 190 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%	46.5 m3	26.94	1/1	0 %	1 252,60 kr	1 252,60 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	46.5 m3	44.92	1/1	0 %	2 089,01 kr	2 089,01 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1909900 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 876,00 kr	5 156,28 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	590.00	1/1	0 %	1 180,00 kr	884,97 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 327,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 295,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	374,98 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-43.85 m3	26.94	1/1	0 %	-1 181,21 kr	-1 181,18 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-43.85 m3	41.70	1/1	0 %	-1 969,96 kr	-1 969,93 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	98 m3	24.32	1/1	0 %	2 383,60 kr	1 779,51 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	98 m3	46.66	1/1	0 %	4 572,24 kr	3 413,51 kr
Forbruk vann i fjor	15%	46.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 152,39 kr	1 152,39 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	46.5 m3	41.33	1/1	0 %	1 921,89 kr	1 921,89 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-43.85 m3	24.78	1/1	0 %	-1 086,72 kr	-1 086,68 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-43.85 m3	41.33	1/1	0 %	-1 812,37 kr	-1 812,33 kr
					Sum	**25 277,47 kr**	**19 025,06 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VARTEIG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Anm. nr. 81/74

FERDIGATTEST FOR

Per Arne Ødalen

Under henvisning til byggelovens § 99 bekreftes at anmeldte byggearbeide på g.nr. 1 b.nr. 57 fomt nr 13 som er en enebolig er oppført i samsvar med de godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Anmerkninger:

BYGNINGSRÅDET
I VARTEIG

Varteig den, 26/9 1975

Torgeir Bjørnstad

3984C 1000X2 9 75

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 07.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	3001	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 83 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_Kraftnett **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 375 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 240 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	444 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 240 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal	1 240 m^2
	KPHensynsonenavn	H110_02
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	24010	
Navn	Hasle terrasse (Ødegården)	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.01.1973	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1511/24010%20Bestemmelser%2C%20datert%2029.01.1972.pdf	
Delarealer	**Delareal**	56 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 183 m^2
	Formål	Boliger

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.09.2026 14:53

Eiendom 3105-3001/235

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Terrasseveien 5	1734 Hafslundsøy

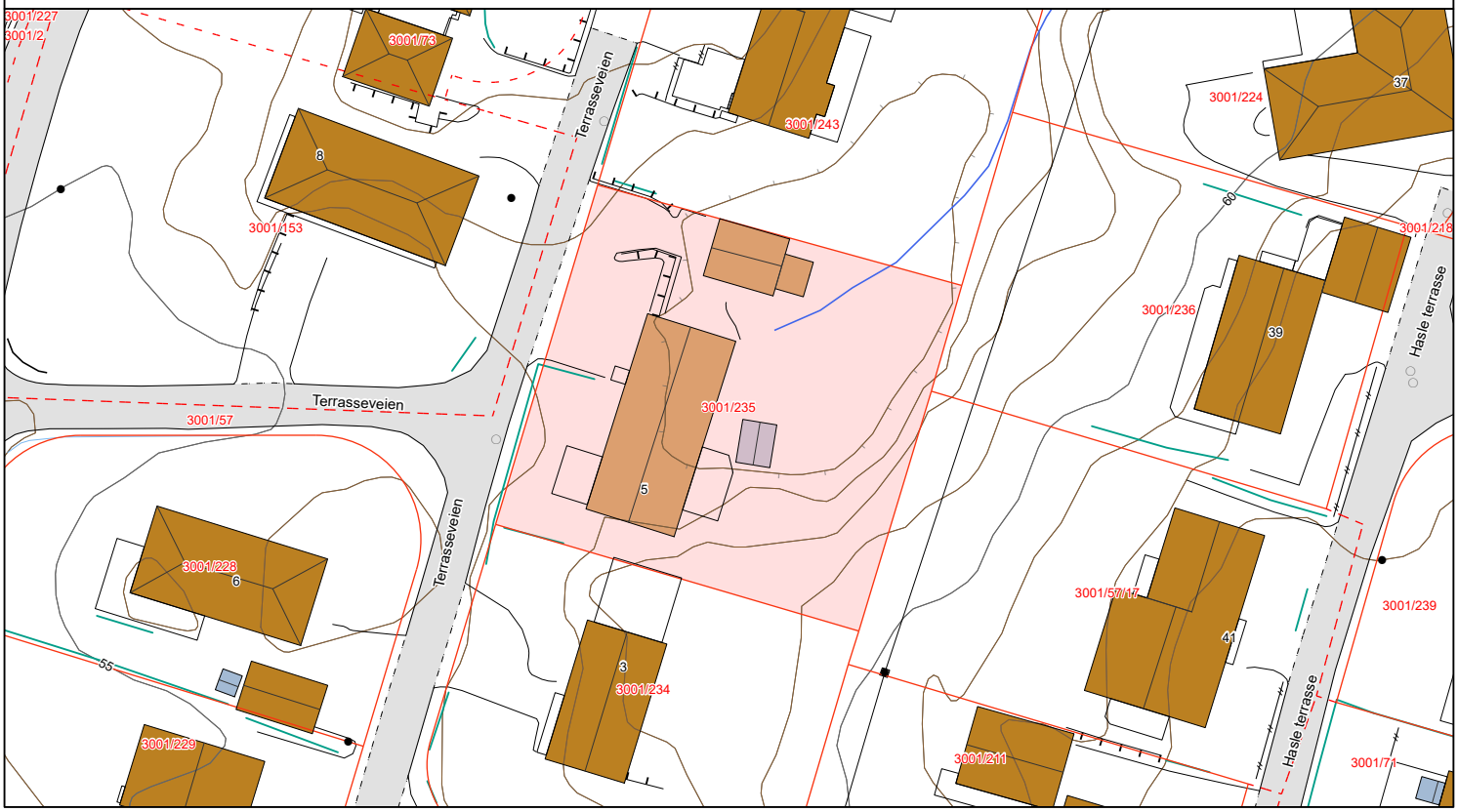
Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Gyllensten Cathrine Terrasseveien 5 1734 Hafslundsøy	230996	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Lindblad Fredrik Terrasseveien 5 1734 Hafslundsøy	270796	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Gyllensten Cathrine Terrasseveien 5 1734 Hafslundsøy	230996	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Lindblad Fredrik Terrasseveien 5 1734 Hafslundsøy	270796	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Oversiktskart

Adresse: **Terrasseveien 5, 1734 Hafslundsøy**
Gnr/Bnr: **3105/3001/235/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1240 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026



Matrikkelkart

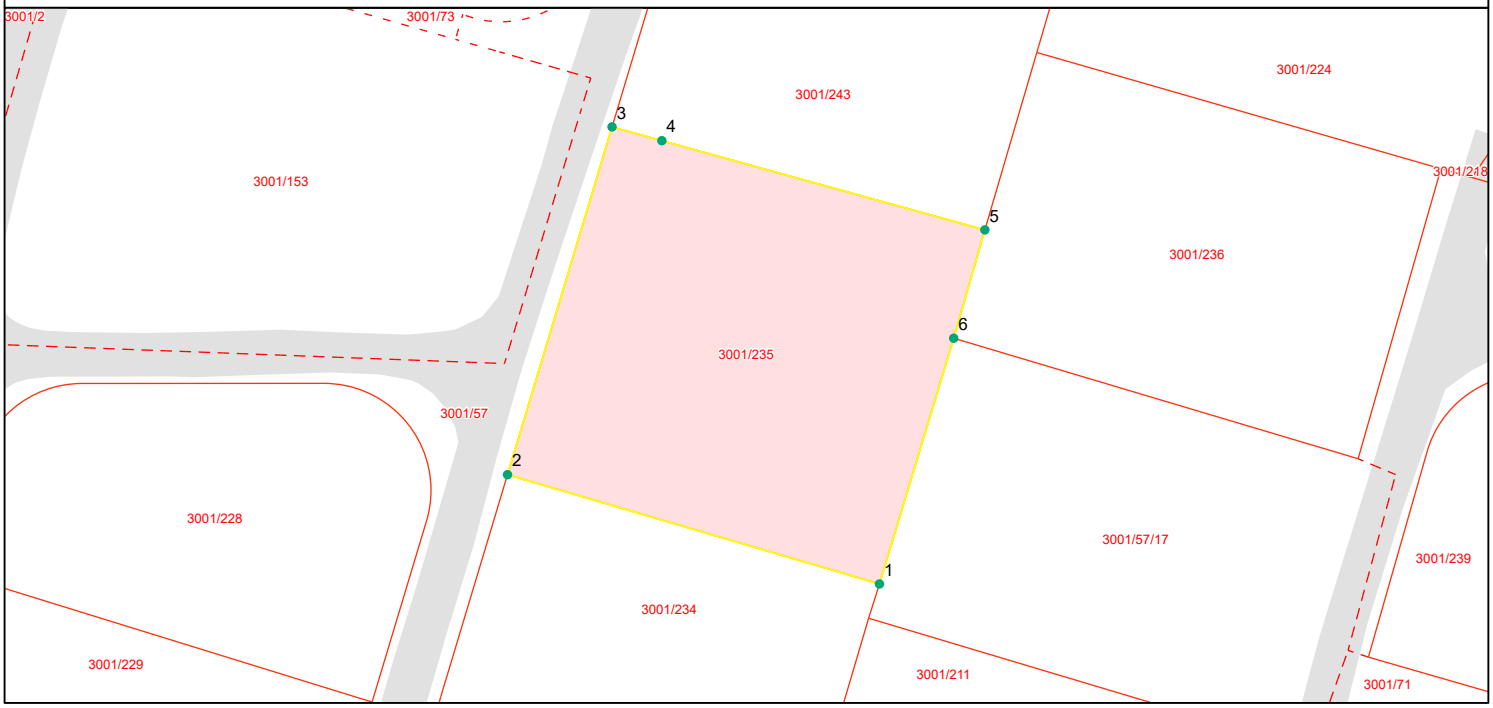
Adresse: **Terrasseveien 5, 1734 Hafslundsøy**
Gnr/Bnr: **3105/3001/235/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1240 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1240 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6577299.45	623053.19	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	36.21	0
2	6577309.67	623018.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	33.97	0
3	6577342.19	623028.23	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.83	0
4	6577340.9	623032.88	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	31.29	0
5	6577332.56	623063.03	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	10.54	0
6	6577322.43	623060.12	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.01	0

Utskriftsdato: 07.09.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	3001	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26696978	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6342132	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Vedovn		
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Peisovn Nr.8

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.07.2023	Tilsyn	08.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul Vedovn. Modell: Jøtul Peisovn Nr.8
Beskrivelse	Kledd inn på en side.

Informasjon for bruksenhetId 26696978

BruksenhetId	27007982	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145948347	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27007982.

BruksenhetId	27007930	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145948339	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27007930.

BruksenhetId	26697010	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6342132	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Terrasseveien 5, 1734 HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26697010.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 3001/235
Adresse: Terrasseveien 5
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.09.2026 14:53

Eiendom 3105-3001/235

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.05.2009	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	1324 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	3001	Beregnet areal	1239,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	235	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Terrasseveien 5	1734 Hafslundsøy	Hasle	Hafslundsøy	Varteig

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.05.2009	Annen forretningstype	3105-3001/235	Avgiver	0
22.05.2009	Kart- og delingsforretning	3105-3001/57	Avgiver	-1256,6
		3105-3001/234	Berørt	0
		3105-3001/57	Berørt	0
		0105-3001/57	Tidligere festegrunn	0
		0105-3001/57	Berørt	0
		3105-3001/235	Mottaker	1256,6
25.05.2009	Kart- og delingsforretning	0105-3001/57	Tidligere festegrunn	0
		3105-3001/57	Berørt	0
		3105-3001/57	Avgiver	-1125,2
		3105-3001/235	Berørt	0
		0105-3001/57	Berørt	0
		3105-3001/236	Mottaker	1125,2
		3105-3001/224	Berørt	0
10.06.2009	Kart- og delingsforretning	0105-3001/57	Tidligere festegrunn	0
		3105-3001/57	Avgiver	-1185,6
		3105-3001/59	Berørt	0
		3105-3001/243	Mottaker	1185,6
		3105-3001/235	Berørt	0
		3105-3001/236	Berørt	0
		3105-3001/224	Berørt	0
23.08.2010	Kart- og delingsforretning	3105-3001/235	Mottaker	1239,4
		3105-3001/243	Berørt	0
		3105-3001/57	Berørt	0
		3105-3001/234	Berørt	0
		3105-3001/57	Avgiver	-1239,4
		3105-3001/236	Berørt	0
13.09.2010	Kartforretning	3105-3001/57	Berørt	0
		3105-3001/243	Berørt	0
		3105-3001/57	Avgiver	-1102,1
		3105-3001/235	Berørt	0
		3105-3001/236	Mottaker	1102,1
		3105-3001/224	Berørt	0
15.09.2010	Kartforretning	3105-3001/59	Berørt	0
		3105-3001/57	Avgiver	-1169,9
		3105-3001/243	Mottaker	1169,9
		3105-3001/235	Berørt	0
		3105-3001/57	Avgiver	-1162,8
		3105-3001/233	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3105-3001/234	Mottaker	1162,8
		3105-3001/224	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-3001/235	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-3001/235	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	6342132			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	247/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	25.09.1975	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	247/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	247	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	139/0	0/0	139/0
U01	Underetasje	0	108/0	0/0	108/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145948339			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	29.09.1977	Areal, annet (bruk/brutto)	26/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	26/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	26/0	26/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

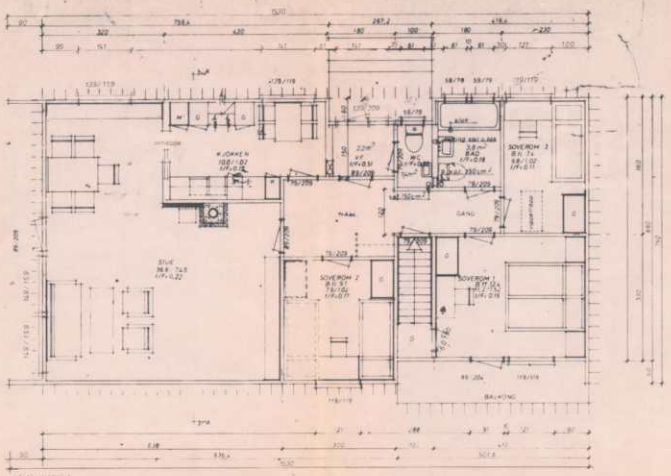
Bygningsnr	145948347			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	4/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	4/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

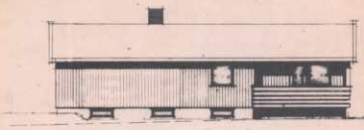
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	4/0	4/0



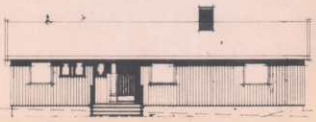
PLAN HOVEDPLAN



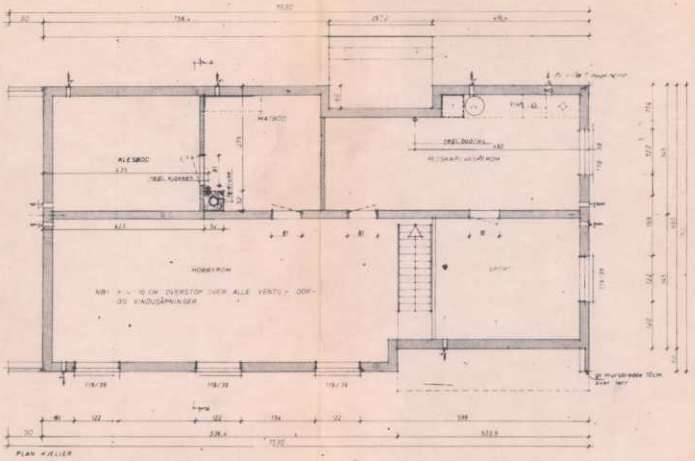
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



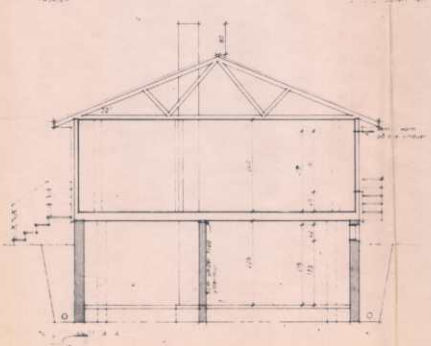
FASADE MOT VEST



PLAN KJELLER



FASADE MOT NORD



SNITT

17/4 . 74

H

01 03 73

Rev. 4 7 74

Prosjekt 270972

STED: SIMPSONS VARTEG

BYGGHE: PER ARNE ØDALEN

SAK:

BRØDR. HETLAND A/S

Målestokk 1:100 1:50

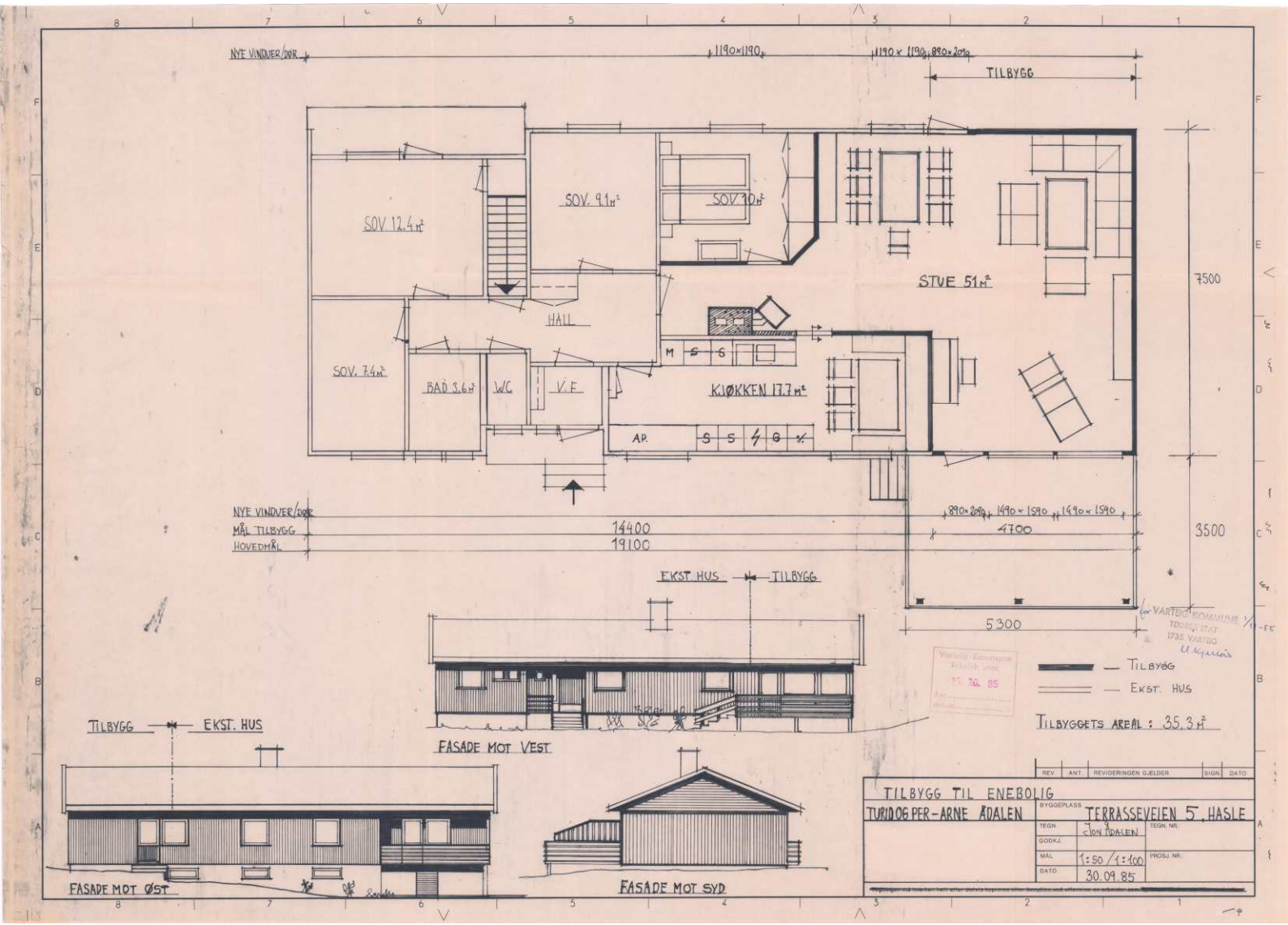
Tegn. Kt. SF

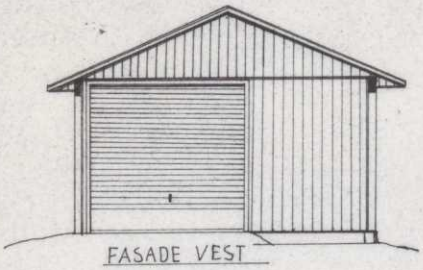
Dato 070972

Endring ter:

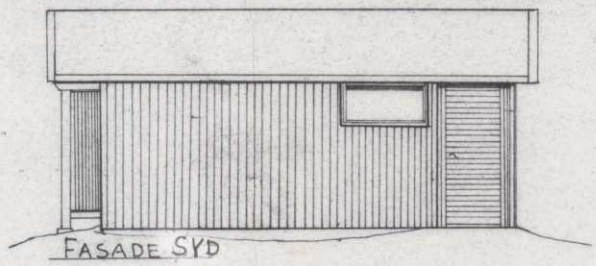
Dato/ref. ant.

H-95-74

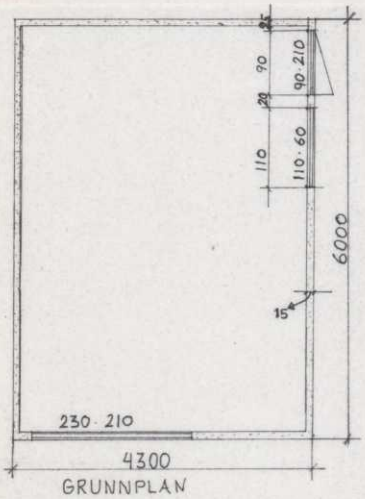

NYE VINDUER/DØR
1190×1190
1190×1190
890×2090
TILBYGG
SOV. 12.4 m²
SOV. 9.1 m²
SOV 10 m²
STUE 51 m²
HALL
SOV. 7.4 m²
BAD 3.6 m²
WC
V.E
KJØKKEN 17.7 m²
AP.
7500
3500
NYE VINDUER/DØR
MÅL TILBYGG
HOVEDMÅL
14400
19100
890×2090
1490×1590
1490×1590
4700
5300
EKST. HUS
TILBYGG
TILBYGG
EKST. HUS
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
TILBYGG
EKST. HUS
TILBYGGETS AREAL : 35.3 m²
for VARTEIG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1735 VARTEIG
Vardalg Kommune
Arkitekt- etat
17. 10. 85
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
TILBYGG TIL ENEBOLIG
TURID OG PER-ARNE ÅDALEN
BYGGEPLASS
TERRASSEVEIEN 5, HASLE
TEGN.
JON ÅDALEN
TEGN. NR.
GODKJ.
MÅL
1:50 / 1:100
PROSJ. NR.
DATO
30.09.85



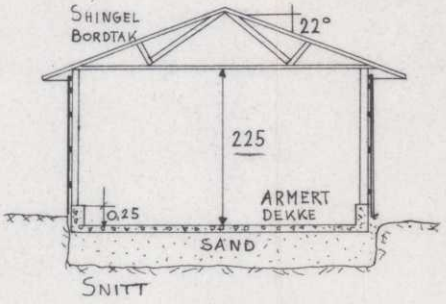
FASADE VEST



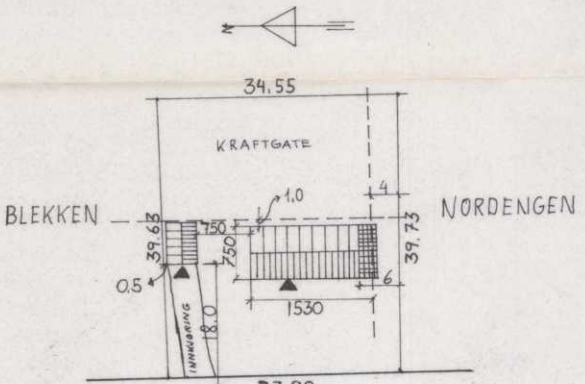
FASADE SYD



GRUNNPLAN



SNITT



SITUASJONSPLAN 1:500

BYGNINGSRÅDET
I VARTEIG
dm 29.9.77
Thor Lindbak

PER-ARNE ÅDALEN HASLE.		
GARASJE.		
22/8-77	1:50	Jan Ådalen

Sak 94/85 - Bygningsrådet

J.nr. 561/86

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Terrasseveien 5, Hasle			gnr.1 bnr.57 fnr.13	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Boligbygg	8.10.85	1/11-85	94/85

Byggherre	Adresse	Tlf.
Per-Arne Ådalen	Terrassevn.5, Hasle, 1700	S.borg
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Jon Ådalen	Blindvn.3, Hasle, 1700	S.borg
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
------"-------	-------"----------	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Mangler: Golvlister
Tapet og teppe i soverom

Arbeidet må være utført innen: 21.01.87

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Varteig	21.11.86	BYGNINGSRÅDET I VARTEIG Thore Lindbæk Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 3001/235		
Utskriftsdato	07.09.2026	**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.

3 Berørte datasett

- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

49 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- VA-LEDNINGER
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	07.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

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/tynne 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 'Aktsomhetskart 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/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



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
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

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)

Tegnforklaring

Dato: 08.09.2026

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler

Gnr. 3001	**Bnr.** 235	**Fnr.**	**U.fnr**.	**Snr.**

Informasjon:

Plan under arbeid i nærområde: Hasle datasenter (PlanID: 202502)

PLANPROGRAM FOR STORE DATASENTER HASLE

Sarpsborg kommune

OMRÅDEREGULERINGSPLAN PlanID: 3105 202502



Forslagsstiller: Sweco Norge AS, på vegne av DC Sarpsborg AS (DCS)

Dato: 19.08.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.1 Bakgrunn 3
1.2 Formål med planarbeidet 4
1.3 Planprogram og konsekvensutredning 5
1.4 Arbeidsopplegg og metode 5
2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 7
2.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse 7
2.2 Eiendomsforhold 7
2.3 Trafikkforhold og infrastruktur 8
2.4 Parkering 8
2.5 Arealbruk og bebyggelse 9
3 RAMMER OG PREMISSER FOR PLANARBEIDET 11
3.1 Nasjonale lover og retningslinjer 11
3.2 Aktuelle veiledere 11
3.3 Regionale planer og føringer 12
3.4 Kommunale planer og føringer 12
3.5 Gjeldende reguleringsplaner 15
4 AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV 17
4.1 Berørte interessenter 28
5 ALTERNATIVE LØSNINGER 29
5.1 Plangrepet 29
5.2 Bakgrunn for valg av Hasle og vurdering av lokaliseringsalternativer 29
5.3 Alternativer som skal vurderes 31
5.4 Nullalternativet 32
5.5 Tiltaket 32
6 MEDVIRKNING 35
7 FRAMDRIFT 37

INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Dette er et planprogram for arbeidet med områdereguleringsplan for Store datasenter på Hasle i Sarpsborg kommune.

Foreløpig planavgrensning omfatter gnr/bnr. 3003/1 med flere (se kap.2.2), samt enkelte tilstøtende eiendommer. Plantiltaket kan ha vesentlige virkninger, og planprogrammet avklarer premissene for det videre planarbeidet.

Reguleringsplanen utarbeides av Sweco Norge AS på vegne av DC Sarpsborg (DCS).

Nærmere beskrivelse av bakgrunnen

Områdereguleringen har en historie som går tilbake til 2017. På oppdrag fra Mulighetsriket Østfold utredet Smart Innovation Norge og COWI 22 mulige lokasjoner for etablering av store datasentre i Østfold. Kun to lokaliseringer ble anbefalt for videre utredning: Hasle i Sarpsborg kommune og Gylderåsen i Våler kommune.

Planarbeidet ble i starten utført av kommunen selv, men ble i 2020 overført til et nystiftet selskap, DC Sarpsborg AS. Selskapet er eid av Sarpsborg kommune og Østfold Energi AS, der sistnevnte har det som del av sin strategi å tilrettelegge for flere kraftintensive bedrifter i regionen.

Ettersom det var gått 7 år siden det opprinnelige planprogrammet ble vedtatt, og det i mellomtiden er kommet nye overordnede planer samt nasjonale føringer og planretningslinjer, ble det besluttet å starte planprosessen på nytt i 2025. Det ble derfor sendt inn et nytt planinitiativ til områderegulering av datasenter på Hasle, og utarbeidet et nytt planprogram.

Noen av endringene fra forrige planinitiativ innebærer blant annet adkomstveier og utforming av planområdet. I planprogrammet fra 2018 var adkomst til planområdet tiltenkt via to avkjørsler fra Varteigveien i vest. I det nye planinitiativet er det lagt til to nye adkomstalternativer, fra øst og nord, til vurdering. Videre er planområdet i foreliggende planprogram/planinitiativ utvidet mot vest og har traséer for kobling til Glomma. Dette for å tilrettelegge for etablering av en pumpestasjon og utslippsledninger for prosess- og kjølevann. Planområdet er ellers blitt snevret noe inn på søndre side, sammenlignet med planavgrensningen fra 2020.

I forbindelse med rullering og høring av kommuneplanens arealdel og ny behandling av planinitiativ ble det avdekket forhold som innebærer at flere temaer må utredes. Planprogrammet er oppdatert med dette.

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 10.10.2024, åpnes det for regulering av både datasenter og batterifabrikk. I foreliggende planforslag er ikke batterifabrikk lenger aktuell.

Med sin beliggenhet har Hasle-området åpenbare begrensninger som må hensyntas. Nærheten til vassdrag, landbruksjord og friluftsområder utelukker utslipp og forurensing som truer naturmiljø og drikkevann. Videre har det lokale veinettet begrenset kapasitet, og det

ligger et betydelig antall boliger i nærområdet. Det må derfor legges klare føringer for hva som kan tillates av støy, trafikk og andre lokale konsekvenser.

Om ny, kraftintensiv virksomhet

De senere årene er det fra regjeringshold lansert flere strategier for å sikre norsk verdiskaping i fremtiden. Én av disse strategiene er å foredle mer av tilgangen på fornybar strøm til varer og tjenester i Norge. Strøm fra fornybare kilder gir lavere klimagassutslipp enn strøm fra brenning av kull, olje eller gass. Å få mer kraftintensiv produksjon over på fornybar strøm anses derfor viktig for å redusere globale klimagassutslipp.

Norge har høyere andel fornybar strøm enn noe annet land i Europa. Samtidig finnes det ikke mange områder som egner seg for ny, kraftintensiv næring. I fylkesplan for Østfold mot 2050 ble Hasle utpekt som ett av få områder i Østfold med potensial for utvikling.

Regjeringen har utarbeidet en Nasjonal digitaliseringsstrategi 2024 – 2030. Under kapittel 3.2.1.3 står bl.a. følgende: «*Datasentre som en sentral del av den digitale grunnmuren og er moderne industribygging. Datasentre lokalisert i Norge, sammen med en god og robust nasjonal grunnmur generelt, legger til rette for at kritiske digitale tjenester kan produseres nasjonalt fremfor i utlandet. Det vil styrke den nasjonale kontrollen og sikre muligheter for nasjonal autonomi*.»

I tillegg står det at Regjeringen vil:

- *at Norge skal være attraktivt for de datasenteretableringer som bidrar til verdiskapning*

Ny strategi ble annonsert 27.06.2025 Datasenternæringa - ei berekraftig framtidsnæring for det digitale Noreg - regjeringen.no

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet på Hasle er å sikre areal for storskala datasentre av typen hyperscale med tilhørende teknisk infrastruktur, interne kjøreveier, energianlegg, grønnstruktur, turstinett, pumpestasjon, prosess- og kjølevann til anlegget, samt andre relevante arealformål relatert til datasenter. Bebyggelsen vil bestå av datahaller, administrasjonsbygg, elkraftområder, parkering, arealer for logistikk og transport, energisentral med tilkobling til fjernvarme, m.m.

Bak planarbeidet ligger et langsiktig perspektiv. Planarbeidet gjelder en områdereguleringsplan som skal definere de overordnede rammene for en eventuell etablering av datasenter på Hasle, herunder arealbruk, hovedgrep, teknisk infrastruktur, adkomstløsninger, hensynssoner og utredningskrav. Det foreligger ikke konkrete planer om etablering, herunder et ferdigtegnet anlegg, prosjekt eller en interessent som planen skal tilrettelegge for. Samtidig må det erkjennes at slike etableringer sjelden kommer uten at områder er regulert på forhånd. Interessenter er opptatt av forutsigbarhet og risiko, og områdereguleringsplanen er et sentralt verktøy for å avklare om området er egnet for videre utvikling.

Områdereguleringsplanen vil ikke i seg selv gi direkte hjemmel for utbygging av et konkret datasenteranlegg eller opparbeidelse av terrenget. Før et konkret prosjekt kan realiseres, må det utarbeides detaljregulering som avklarer endelig plassering, utforming, omfang, tekniske

løsninger, miljøoppfølging og nødvendige avbøtende tiltak. Detaljreguleringen skal bygge på rammene som fastsettes i områdereguleringsplanen og på kunnskapsgrunnlaget fra konsekvensutredningen.

Fraværet av «bilder» i form av konkrete prosjekter i områdereguleringen gjør at planarbeidet må baseres på et sett antakelser. Disse bygger på studier av andre steder som er kommet lenger med tilsvarende utviklingsarbeid, og deres erfaringer med aktører som har etablert seg. Disse studiene viser at områder som lykkes å tiltrekke seg nye etableringer kan tilby følgende:

- Stor, ferdigregulert tomt på sammenhengende, flat og lett bebyggelig grunn.
- Kort avstand til kraftforsyning med høy kapasitet og sikkerhet.
- Tilgang på vann til bebyggelse og prosesser, eksempelvis kjøling.
- Tilgang til offentlig veinett.
- Tilgang på optisk fiberforbindelse med god kapasitet og sikkerhet.
- Lokalt arbeidsmarked med relevant kompetanse, utdannings- og forskningsmiljøer.

Det kan være krevende å tallfeste kriteriene ovenfor. Erfaring viser at tomter som etterspørres typisk er på flere hundre mål, noen steder over 1000 mål. Kraftbehovet vil være avhengig av tilgjengelig kapasitet fra sentralnettet. Et tenkt datasenter med 300 MW kapasitet vil ha et energiforbruk på ca. 2 TWh årlig. Vannbehovet kan være på flere hundre liter i sekundet, men kjøling kan også ivaretas med andre løsninger. Sammen med avstand til vei, flyplass, jernbanestasjon etc. inngår alle disse kriteriene i en total spesifikasjon som plasserer tomten i konkurranse med andre tilsvarende lokasjoner.

For Hasle - som andre steder – vil målet være å utvikle en tomt som kan tilby «mest mulig», men innenfor rammer som omgivelsene kan leve med.

Planen forutsettes utarbeidet som områderegulering etter pbl § 12-2.

1.3 Planprogram og konsekvensutredning

Planprogram er et verktøy for tidlig medvirkning og avklaring av viktige hensyn i planarbeidet og har sitt hjemmelsgrunnlag i § 4-1 i plan- og bygningsloven. Forslag til planprogram kan legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart. Etter at planprogrammet har vært til offentlig ettersyn skal formannskapet fastsette planprogrammet.

Det fastsatte planprogrammet skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Konsekvensutredning skal utarbeides i henhold til pbl § 4-2.

1.4 Arbeidsopplegg og metode

Utarbeidelse av reguleringsplan vil foregå etter plan- og bygningsloven. Planen vil være en områderegulering iht. pbl § 12-2.

Reguleringsplanen er konsekvensutredningspliktig etter pbl § 4-2.

Miljødirektoratets håndbok M-1941 (Konsekvensutredning av klima og miljø, sist revidert 27.03.2026) skal være et grunnlag for metodikk og dokumentasjon. Veilederen angir hvordan utredningene skal struktureres, hvilke krav som gjelder til kunnskapsgrunnlag, hvordan tiltakshierarkiet (unngå – begrense – avbøte – kompensere) skal anvendes, og hvordan usikkerhet og datagrunnlag skal beskrives. M-1941 understreker også at utredningene skal være transparente, etterprøvbare og presenteres på en måte som gir beslutningstakere og offentligheten et klart bilde av konsekvenser og mulige tiltak. Denne veilederen skal brukes som felles ramme for alle fagutredninger i planarbeidet.

I henhold til pbl § 4-3 skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal omfatte risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for realisering av tiltaket. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Videre følger det av § 14 i forskrift om konsekvensutredninger at planprogrammet skal beskrive relevante og realistiske alternativer, samt hvordan disse alternativene er tenkt behandlet i plan- og utredningsarbeidet. Dette fremgår av planprogrammets kapittel 5.

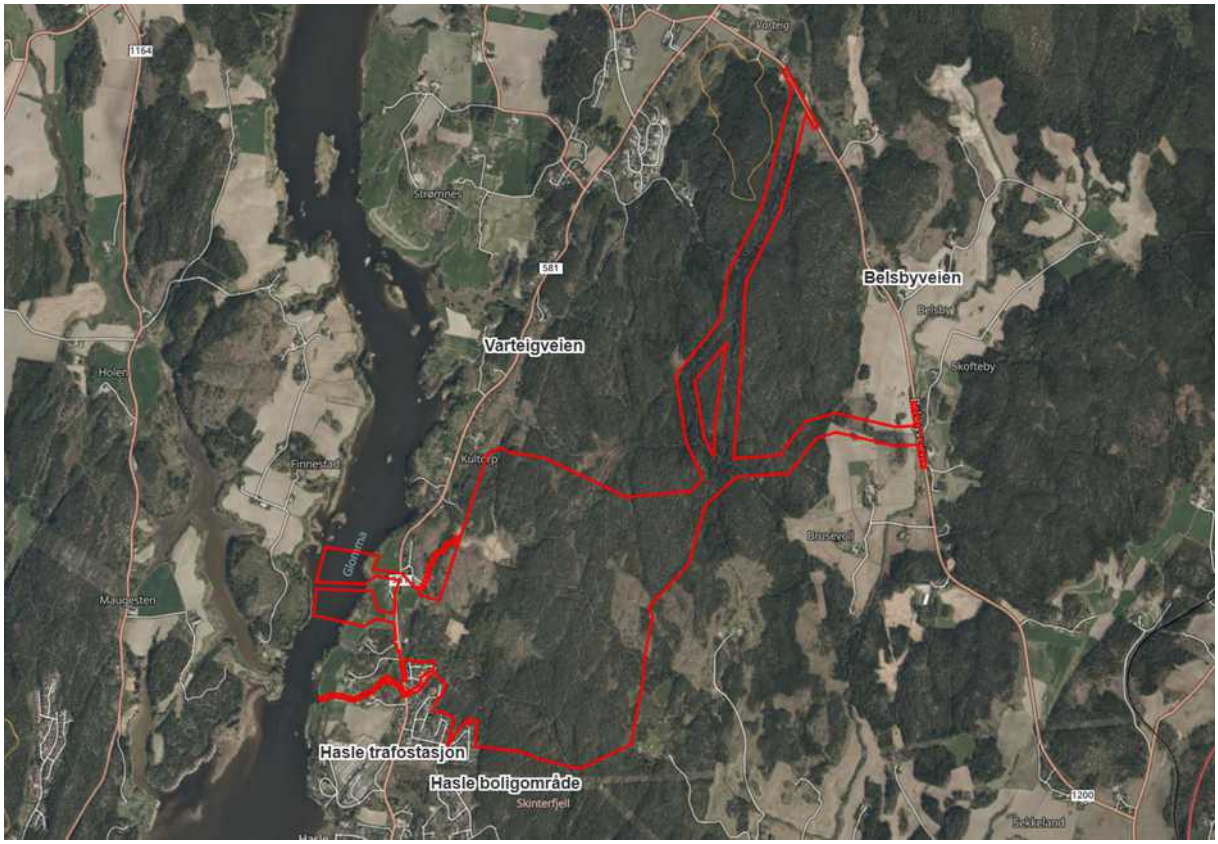
Hovedkapitlene i planbeskrivelsen vil være:

- Bakgrunn for reguleringssaken
- Planprosessen
- Planstatus og rammebetingelser
- Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold
- Beskrivelse av planforslaget
- Konsekvensutredning
- Virkninger av planforslaget

<u>Innleggelse av data i databaser</u>

I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 24 skal data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredningen systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger. De systematiserte dataene skal gjøres tilgjengelige for offentlige myndigheter, slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser. Der det er lagt til rette for dette, skal forslagsstilleren selv legge inn de innsamlede dataene i offentlige databaser.

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET



Figur 2-1 Flyfoto med foreløpig planavgrensning

2.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger på Hasle, ca. 5 km i luftlinje nordøst for Sarpsborg sentrum. Området ligger nordøst for Hasle transformatorstasjon og boligbebyggelsen på Hasle, nær Varteigveien (fv. 581).

Arealet ved varsel om oppstart var 2 152 daa. Varslingsområdet er senere utvidet til 2 368 daa for å bringe planavgrensningen i samsvar med inngåtte avtaler med grunneiere. Dette innebærer en økning sammenlignet med planområdet i planprogrammet fra 2018, som var på 1 588 daa.

Økningen skyldes hovedsakelig to nye alternativer for veikorridorer mot nord og øst, samt to alternative plasseringer for pumpestasjon ved Glomma. Planområdets endelige omfang kan bli redusert i løpet av planprosessen, når utredningene har avklart om det er behov for adkomst fra nord, vest eller øst. I tillegg vil ett av de to alternativene for pumpestasjon ved Glomma utgå som følge av konsekvensutredningen.

2.2 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i varslingsområdet. Planområdet vil snevres inn i takt med avklaringer i reguleringsprosessen.

Eiendom	Eier	Kommentar
505/17,31	Viken fylkeskommune	Fylkeskommunal veigrunn
3001/112, 133, 134,	Sarpsborg kommune	Kommunal veigrunn
3001/ 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 15, 23, 28, 41, 57, 87, 139, 140, 141, 144, 145, 146, 147, 148, 179,	Privat	
3002/1, 2, 3, 4	Privat	
3003/1, 3, 4	Privat	
3004/16	Privat	
3007/1, 10, 11	Privat	
3008/1, 10, 23, 42	Privat	
3035/1, 3, 6, 11	Privat	
3036/2, 4, 6, 12	Privat	
3037/2, 3, 5, 6, 7, 8, 9	Privat	
3051/4, 5, 6, 7, 8, 11	Privat	

Følgende eiendommer berøres direkte av tiltaket. Det er i 2024 inngått en opsjonsavtale med 15 års varighet med grunneiere av følgende eiendommer:

Navn	Eiendom
Privat	**3003 / 3001 / 2 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3001 / 57**
Privat	**3003 / 3051 / 4 / 0 / 0,3003 / 3051 / 5 / 0 / 0,3003 / 3051 / 7 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3001 / 3 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3002 / 1 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3002 / 2 / 0 / 0,3003 / 3002 / 3 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3051 / 6 / 0 / 0,3003 / 3051 / 8 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3051 / 11 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3037 / 2 / 0 / 0,3003 / 3037 / 8 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3037 / 9 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3003 / 1 / 0 / 0**
Privat	**3003 / 3003 / 3 / 0 / 0,3003 / 3003 / 4 / 0 / 0,3003 / 3004 / 16 / 0 / 0**

Disse eiendommene utgjør 1781 dekar.

2.3 Trafikkforhold og infrastruktur

Planområdet er i dag avsatt til LNF-område i gjeldende kommuneplan, og har foreløpig ingen etablert adkomst. Det vurderes ulike adkomstalternativer fra vest, øst og nord.
Det er også et nett av etablerte turstier i planområdet.

2.4 Parkering

Det finnes per i dag ingen etablert parkering i planområdet.

2.5 Arealbruk og bebyggelse

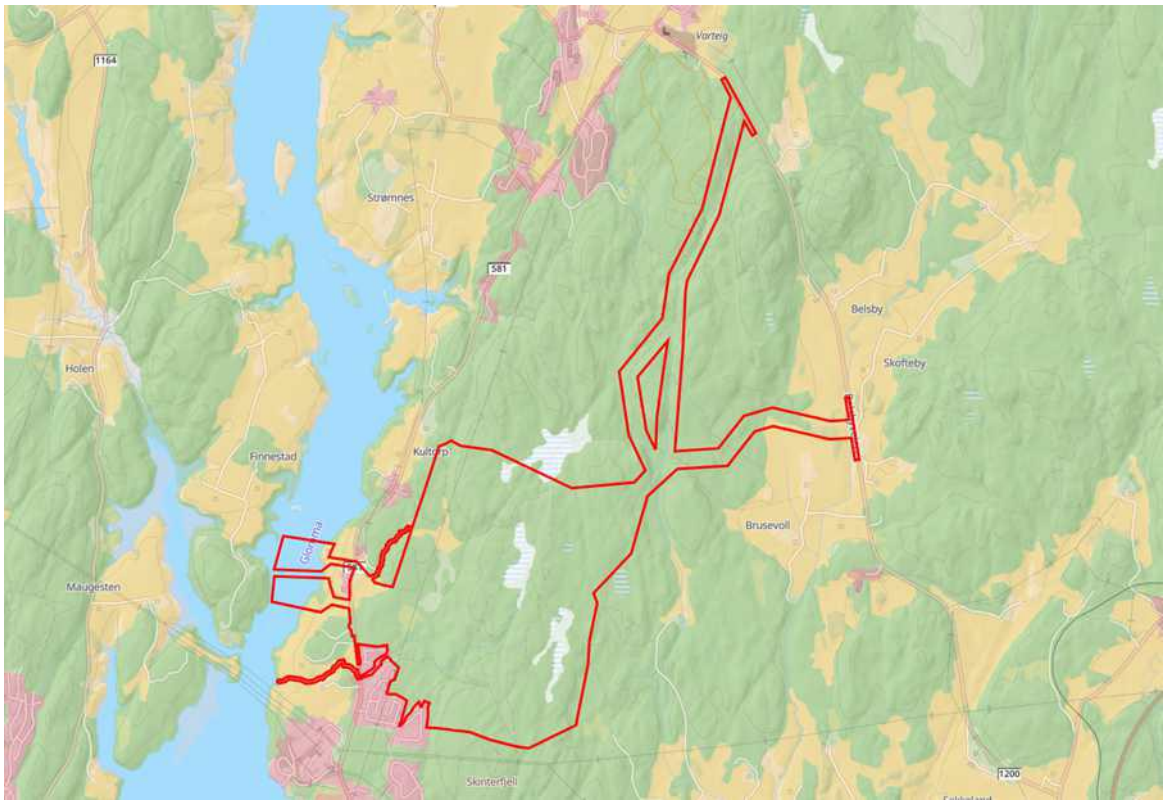
Planområdet er hovedsakelig ubebygd og skogkledt, se typisk bilde i figur 2-4. Vest for planområdet ligger boligbebyggelse på Hasle og spredt boligbebyggelse langs Varteigveien. Øst for området går Belsbyveien med spredt bebyggelse. Areal ved og i Glomma er tatt med for å legge til rette for pumpestasjon og (utslipps)ledninger for kjølevann.

Den varslede grensen omfatter ca. 110 dekar dyrket mark på vestsiden av planområdet, i nærheten av Glomma (se figur 2-2). Omfanget av berørt dyrket mark vil reduseres i den videre planprosessen, ettersom ett av tomtealternativene for pumpestasjon tas ut. Planen vil i tillegg utformes med sikte på å unngå inngrep i dyrket mark så langt det lar seg gjøre.

Arealressurs tabell

	Arealressurser (AR5) innenfor varslingsgrensen				
Bebygd areal	Skog	Dyrket mark	Beiteområde	Myr	Annet*
7,1 daa	2061 daa	110 daa	3,8 daa	87,4 daa	95,6 daa

* Samferdsel, åpen fastmark, vann, ikke kartlagt.



Figur 2-2: Viser varslet grense vist i utdrag fra NIBIO-kart

Storparten av arealet er i kommuneplanens arealdel (2024-2036) avsatt til LNFR, hvor omtrent halvparten også er underlagt båndleggingssone for fremtidig datasenter/batterifabrikk (H710_01). Resten av arealet, som ikke er båndlagt til fremtidig datasenter/batterifabrikk, omfatter i hovedsak adkomstalternativer fra øst, vest og nord, samt areal for alternativ plassering av pumpestasjon ved og i Glomma. I kommuneplanens arealdel er dette arealet avsatt til henholdsvis LNFR og drikkevann, men også noe veg, parkering og bebyggelse og anlegg. Arealet berører også samferdselslinje hovedvei (Belsbyveien). Se kart Figur 3-1 og nærmere omtale av gjeldende planer i kap. 3.4 og 3.5.

Varslingsgrensen berører boligfeltet Hasle nord (PlanID 24024). Formål som er berørt er friområde, gangvei, kjørevei, parkeringsplass og bolig. I tillegg berøres regulert parkområde og gangvei i reguleringsplanen Hasle III (PlanID 24014). Hensikten er å kunne regulere tilknytning til teknisk infrastruktur og hensynssoner for eksisterende flomveier.



Figur 2-3: Viser hvordan varslingsgrense berører boligfeltet Hasle nord. Varslingsgrense vist med rød skravur.



Figur 2-4: Foto fra representativt terreng inne i planområdet. Foto: Sweco.

3 RAMMER OG PREMISSER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale lover og retningslinjer

- Nasjonal digitaliseringsstrategi (2024–2030) og nasjonal datasenterstrategi gir føringer for lokalisering, energieffektivitet og datasikkerhet. Regjeringen legger vekt på økt bruk av overskuddsvarme og sirkulære løsninger. Tiltaket må vurderes opp mot nasjonale mål om klimanøytralitet, naturmangfold og energiomstilling.
- Parisavtalen og Naturavtalen: Norge er forpliktet til å redusere klimagassutslipp og bevare natur.
- Plan- og bygningsloven, KU-forskriften, naturmangfoldloven, vannforskriften, vegloven, kulturminneloven, forurensningsloven, energiloven, samt nasjonale retningslinjer for klima, energi og universell utforming vil være førende. KU-forskriftens §§ 10, 17 og 21 om tema, alternativer og kumulative virkninger skal følges. Miljødirektoratet har på vegne av KDD sendt ut et forslag til endringer i plan- og bygningsloven angående forbud mot nedbygging av myr. Høringsfristen var 01.11.2025.
- Forskrift om kost-nytteanalyse av mulighetene for å utnytte overskuddsvarme trådte i kraft 1. april 2025. Forskriften gjelder blant annet datasentre med mer enn 2 MW samlet tilført elektrisk effekt. Ettersom planarbeidet legger til rette for etablering av et storskala datasenter av typen hyperscale, som kan produsere overskuddsvarme, vil tiltaket omfattes av forskriften. Videre planlegging må derfor inkludere kost-nytteanalyse av mulighetene for å utnytte overskuddsvarme, og eventuelle krav etter forskriften må avklares før utbygging kan igangsettes.

Nasjonale retningslinjer og bestemmelser:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024), samt Veiledning til Statlige planretningslinjer for klimatilpasning. Planretningslinjene punkt 4.3 inkluderer nullvisjon for nedbygging av karbonrike arealer (som jordbruksmark, myr og skog).
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Statens vegvesens vegnormaler, veiledninger og retningslinjer
- Barn og unges oppvekstsvilkår
- Universell utforming
- Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Overvannshåndtering
- Sikre jordressursene, landskap og kulturmiljø
- Fremme befolkningens helse og motvirke sosiale forskjeller
- Forurensningsforskriften
- FN’s 17 bærekraftsmål

3.2 Aktuelle veiledere

- MDs veileder til ny plan- og bygningslov
- KMD/KDDs veileder Universell utforming i planlegging (H-2480, 2021)
- MDs Retningslinjer for støy i arealplanleggingen (T-1442), 2021
- MDs Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), 2012

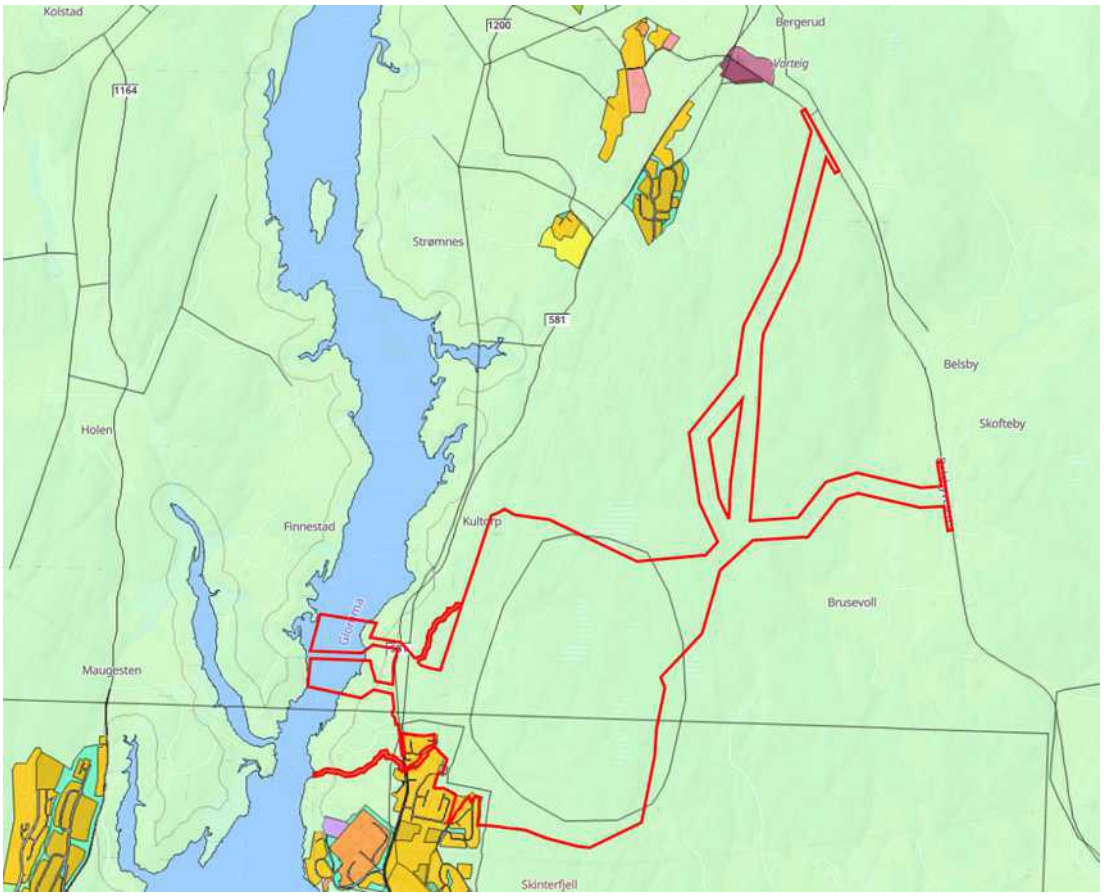
- Kommunal og distriktsdepartementets Veileder om barn og unge i plan og byggesak, november 2021
- DSB Veileder samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanlegging, 2017
- Planveileder for Østfold
- Miljødirektoratets veileder Vannmiljø i arealplanlegging
- Miljødirektoratets Veileder M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø
- NVEs veiledere og håndbøker

3.3 Regionale planer og føringer

- Regional plan for Østfold – mot 2050 åpner for vurdering av Hasle i Sarpsborg som lokasjon for stort datasenter. Planen legger vekt på bærekraftig arealbruk, samordnet areal- og transportplanlegging, klimatilpasning og sikring av blågrønne strukturer.
- Høringsutkast til Regional plan for areal og mobilitet (2025) fremhever at nye næringsområder skal unngå myr, dyrka mark, skog med høy bonitet og viktige friluftsområder. Energitilgang og utnyttelse av overskuddsvarme er sentrale premisser for lokalisering. Hasle vurderes å kunne få status som regionalt næringsområde.
- Regional energi- og klimaplan (2019-2030) gir føringer om å redusere klimagassutslipp og tilrettelegge for fornybar energi, inkludert bruk av overskuddsvarme og energieffektive løsninger.
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 legges til grunn som regional føring for planarbeidet. Planen er relevant fordi planområdet og tiltaket kan berøre Glomma, drikkevannsinteresser, grunnvann og andre vannforekomster. Planarbeidet skal gjennomføres i samsvar med vannforskriften og fastsatte miljømål for berørte vannforekomster. I konsekvensutredningen skal det vurderes om planforslaget påvirker økologisk eller kjemisk tilstand, medfører forringelse eller vanskeliggjør oppnåelse av miljømål, jf. vannforskriften §§ 4–6. Dersom tiltaket kan medføre forringelse eller påvirke måloppnåelsen, skal forholdet til vannforskriften § 12 vurderes.

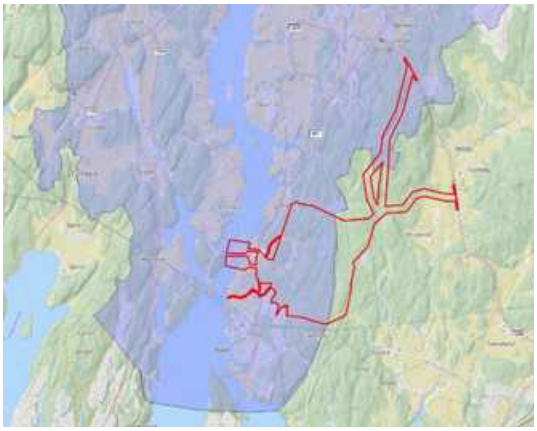
3.4 Kommunale planer og føringer

- Kommuneplanens arealdel Sarpsborg kommune (2024-2036) setter av området til LNF, men med båndleggingssone for regulering til datasenter (H710_01). Det stilles krav om grønn buffersone mot boligområder, trafikkanalyse, reetablering av stier og vurdering av drikkevannssikkerhet. Området bør utvikles med høy miljøprofil.

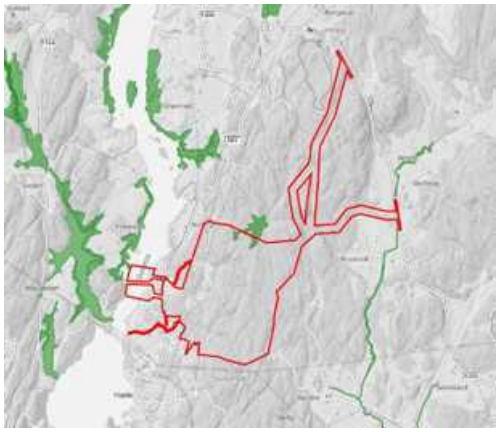


Figur 3-1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Varslet området vist med rødt.

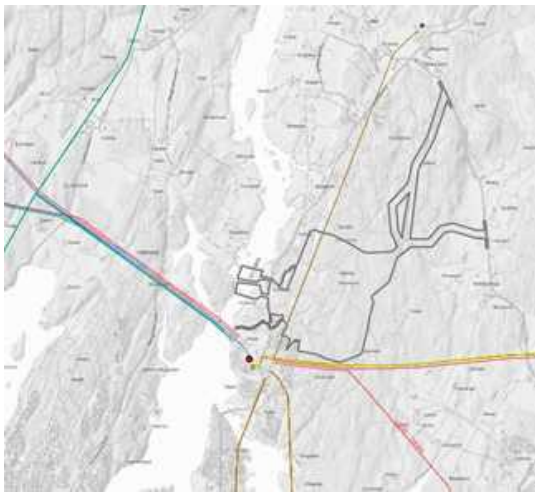
- Andre hensyns- og båndleggingssoner som berøres av det varslede området: H110_02 Nedslagsfelt drikkevann (Baterød), H220_Veg Støysone, H320 Aktsomhet flom (overvannsflom og flom fra vassdrag), H560 – Bevaring naturmiljø, H740 – Kraftnett båndlegging etter andre lover, H310 – Aktsomhet kvikkleire og bestemmelsesområde BS_Landskap_21 for bevaring av kulturlandskap langs Glomma.



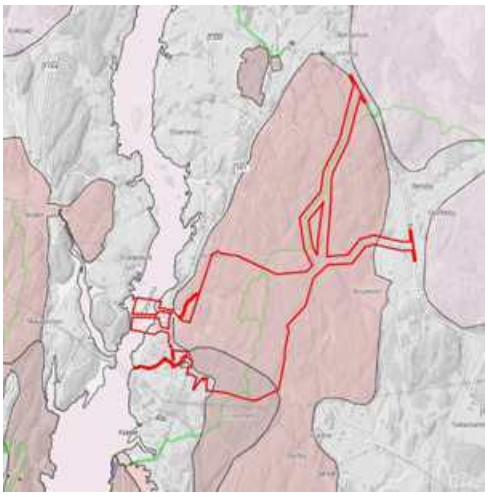
Figur 3-2: Varslet grense vist på temakart Drikkevann



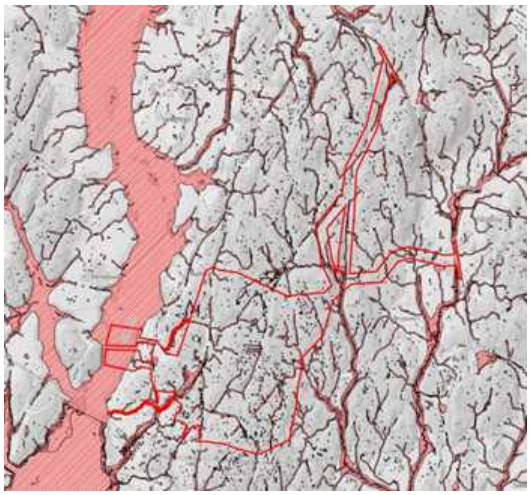
Figur 3-3: Varslet grense vist på temakart Naturmangfold



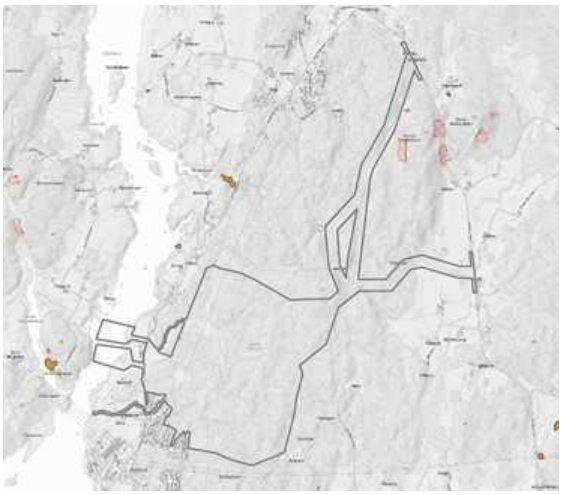
Figur 3-4: Varslet grense vist på temakart høyspentledninger (rødt og blått)



Figur 3-5: Varslet grense vist på temakart Friluftsliv



Figur 3-6: Varslet grense vist på temakart Flom faresone



Figur 3-7: Varslet grense vist på temakart Aktsomhetsområde skred

- Kommunedelplan for naturmangfold (2023–2031) har som hovedmål å sikre god tilstand i økosystemene og sikre trua og sårbare naturtyper i størst mulig grad. Et delmål er å få oversikt over naturmangfoldet gjennom kartlegging.
- Kommunedelplan for klima og energi (2021–2030) har som hovedmål at Sarpsborgsamfunnet innen 2030 skal redusere klimagassutslippene med minst 50 % i forhold til 2016, og samtidig arbeide mot fossilfri energibruk og økt fornybar energi. Dette inkluderer at kommunen som organisasjon er fossilfri innen 2030 og at all energibruk skal være fossilfri eller avfallsbasert innen 2050.
- Kommunens overordnede energiutredning, vedtatt i desember 2024, bekrefter at dagens energisituasjon har et betydelig gap mellom forbruk og lokal produksjon, og slår fast at energieffektivisering og vannkraft alene ikke er tilstrekkelig — det trengs økt satsing på ny fornybar energi for å møte både nåværende og fremtidig behov i kommunen og regionen.
- Handlingsprogram for trafikksikkerhet 2022-2025 har som mål å redusere antall skadde på det kommunale veinettet, skape et tryggere lokalmiljø for alle trafikantgrupper med særlig vekt på barn og unge, og legge til rette for at kommunen kan bli sertifisert som Trafikksikker kommune.

- Estetikkveileder for Østfold skal sikre at utbygging og utvikling skjer på en måte som tar vare på landskap, kulturarv og stedets egenart, samtidig som den legger til rette for gode og helhetlige estetiske løsninger i framtidens bygg og omgivelser.

- Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022-2034. Kulturminneplanen er et verktøy i forvaltning av kulturminnearven i Sarpsborg. Den peker på hvilke kulturminner og -miljøer som allerede er vernet eller bør gis oppmerksomhet ved framtidig arealplanlegging eller bygge saksbehandling.

3.5 Gjeldende reguleringsplaner

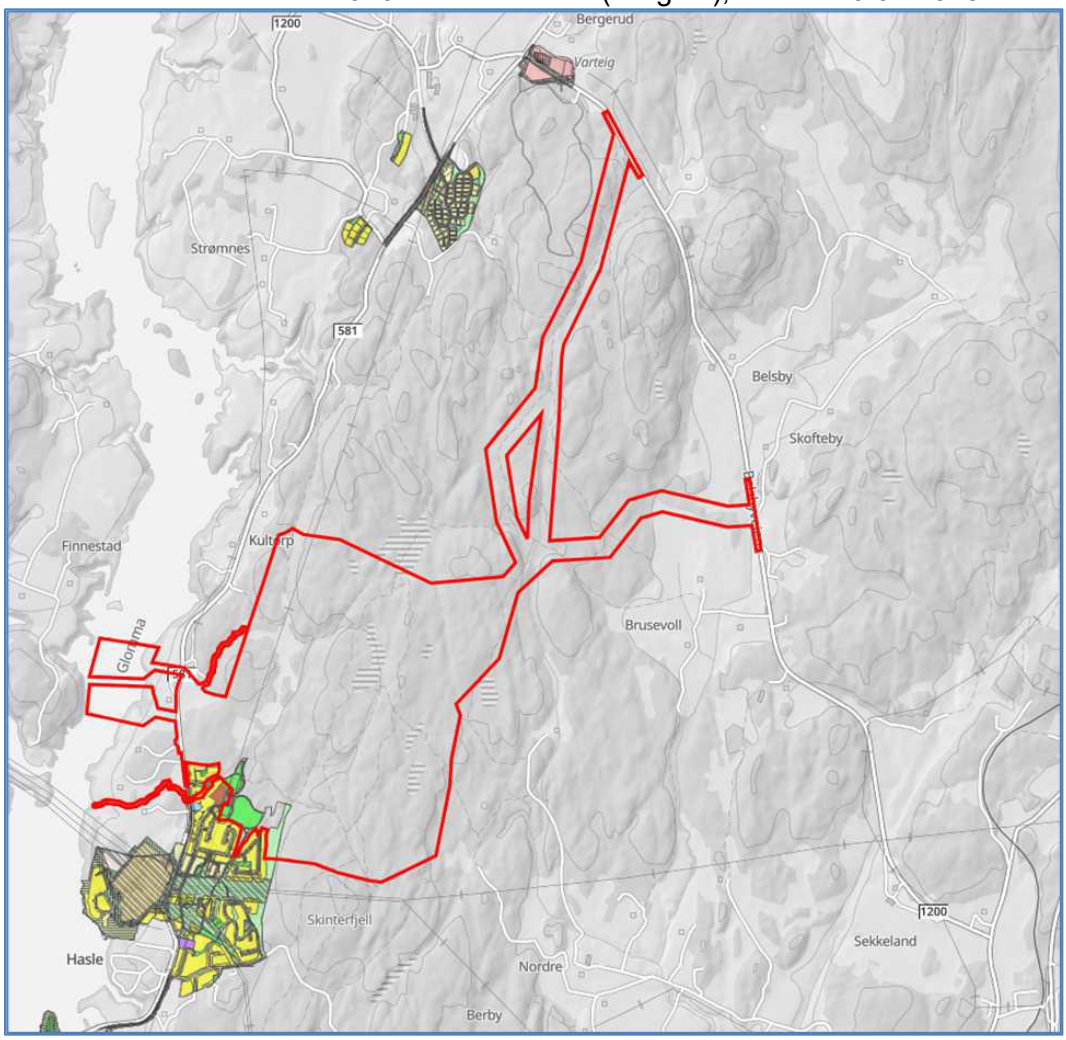
Planområdet er i all hovedsak uregulert. Et lite areal av varslingsområdet er regulert til boligbebyggelse og tilhørende teknisk og sosial infrastruktur, se figur 3-8.

- PlanID 24024 Hasle nord, hovedformål bolig, vedtatt 19.06.1990.

Årsaken til at varslingsgrensen berører en gjeldende reguleringsplan er tilknytning til teknisk infrastruktur og at hensynssoner for eksisterende flomveier bør reguleres.

For øvrig tangerer varslingsområdet:

- PlanID 24014 III (boligfelt), vedtatt 08.12.1975
- PlanID 24010 Hasle terrasse (boligfelt), vedtatt 29.01.1973.



Figur 3-8: Kartutsnitt som viser varslingsgrensen ift. gjeldende reguleringsplaner.

Planinitiativ Store datasenter Hasle

Planinitiativet ble behandlet i bystyret den 22.05.2025 sak 34/25, hvor det ble fattet følgende vedtak:

> *I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8, igangsettes planarbeid for reguleringsplan for Store datasenter Hasle.*
>
> *Kommunedirektøren gis fullmakt til å ta planinitiativet til behandling. Eventuell sak om å legge planforslag ut til offentlig ettersyn behandles av bystyret. Det legges opp til en eller flere underveismeldinger i den videre behandlingen av saken.*
>
> *Det understrekes viktigheten av at utbygger i det videre planarbeidet gjennomfører en oppdatert og grundig naturkartlegging av hele området, med særlig fokus på å identifisere og ivareta viktige naturtyper og arter.*
>
> *Det fremmes i arbeidet med saken underveismelding(er) som belyser følgende forhold:*
>
> - *Konsekvenser for den lokale kraftsituasjonen, og potensielle konsekvenser for krafttilgangen til eksisterende industri og næringsliv.*
> - *Direkte og indirekte potensial for arbeidsplasser.*
> - *Nasjonale føringer og insentiver.*

Oppstartsmøte mellom forslagstiller og planavdeling ble avholdt 17.06.2025. I møtet ble det besluttet at planprogram legges ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsarbeid.

4 AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV

Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse, i tråd med KU-forskriftens § 17, 3. ledd.

Problemstilling/Utredning	**Trafikale forhold og teknisk infrastruktur**
Mål	Det skal gjennomføres en trafikkanalyse som omfatter både anleggsfase og driftsfase, på et detaljeringsnivå som er tilpasset områdereguleringen. Analysen skal, basert på realistiske forutsetninger for mulig utbygging, vurdere forventet trafikkmengde, hovedprinsipper for trafikkfordeling på vegnettet, kapasitet, trafikksikkerhet og behov for tiltak på berørt vegnett. Analysen skal omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss som skal benyttes mot fylkesveiene 581 og 1200, samt trafikk- og risikobildet ved aktuelle planoverganger, herunder planovergangen ved Ise, der dette kan bli berørt av anleggs- eller driftstrafikk. Forutsetningene for beregning av trafikkmengder skal beskrives i trafikkanalysen og baseres på erfaringstall fra sammenlignbare datasenteranlegg, referanseprosjekter og realistiske scenarioer for mulig utbygging innenfor rammene av områdereguleringen. Trafikkanalysen legges til grunn for vurdering av adkomstløsninger og behov for overordnede trafikale tiltak. Trafikkanalysen skal også vurdere tilgjengelighet for kollektivtransport, gange og sykkel, herunder tilknytning til eksisterende og planlagt gang- og sykkelvegnett. Parkeringsbehov og parkeringsløsninger skal vurderes i lys av målet om redusert personbiltransport og nullvekst i personbiltrafikken. Målet er å etablere en adkomst som kan håndtere trafikken uten å overbelaste lokale boligområder. Flere adkomstalternativer (øst, nord, vest) skal vurderes, med analyser av kapasitet, sikkerhet, støy og klimagassutslipp. Tungtrafikk i anleggsperioden skal vurderes på et overordnet nivå, med vekt på mulige konsekvenser for skolevei, myke trafikanter, trafikksikkerhet og berørt vegnett. Mer detaljerte løsninger for trafikkavvikling, kjøremønster, rigg, masselogistikk og midlertidige trafikksikkerhetstiltak må avklares i senere detaljregulering, byggesak eller gjennomføringsfase når prosjektet er mer konkretisert. Utredningen skal i tillegg omfatte teknisk infrastruktur, herunder kraftledninger, vann, avløp og overvann. Kommunen har påpekt at dagens vann- og avløpsnett ikke har kapasitet til å dekke behovet. Det må derfor etableres nødvendig vann- og avløpsforsyning frem til kommunalt ledningsnett med tilstrekkelig kapasitet. Ledningsnett som allerede finnes innenfor planområdet må opprettholdes i drift i

	anleggsperioden, og eventuell flytting må avklares dersom tiltaket forutsetter dette. Videre må det utredes hvordan overvann, flomvann og drenering håndteres slik at områder nedstrøms og drikkevannskilden Baterød ikke påvirkes negativt. Med økt nedbør og klimarisiko må løsninger for overvann og resipient være robuste og fremtidsrettede. Utredningen gjennomføres i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

Problemstilling/utredning	**Landskap, grønnstruktur, massehåndtering og arkitektonisk utforming**
Mål	Det skal utredes hvordan datasenteret påvirker landskapsbildet. Dette omfatter nær- og fjernvirkning, både visuelle virkninger av byggehøyder, volum og arkitektoniske kvaliteter, samt hvordan tiltaket tilpasses eksisterende terreng, grønnstruktur og kulturlandskap. Det skal vurderes behov for grønne buffersoner, og hvordan eksisterende grønnstruktur kan ivaretas eller styrkes. Der inngrep ikke kan unngås, skal kompensasjon i form av nyplanting eller etablering av grønndrag beskrives. Videre skal omfang av terrenginngrep og massehåndtering utredes, med vekt på vurdering av massenes kvalitet, gjenbruk og forsvarlig disponering av masser, samt reduksjon av transportbehov. Det skal belyses hvordan terrengtilpasning og massehåndtering samlet kan bidra til å redusere både visuelle virkninger og klimagassutslipp. Massehåndtering sees på i sammenheng med større prosjekter i regionen i anleggsperioden. Planforslaget skal dokumenteres gjennom illustrasjoner og 3D-visualiseringer som viser hvordan bebyggelse, materialbruk, farger og grønne strukturer fremstår i landskapet. Målet er en helhetlig løsning som reduserer negative virkninger og sikrer god estetisk og visuell tilpasning til omgivelsene. Metode for utredning av landskapsbilde skal følge Miljødirektoratets håndbok M-1941.

Problemstilling/utredning	**Kulturminner og kulturmiljø**
Mål	Det skal kartlegges og vurderes hvilke konsekvenser planforslaget kan få for registrerte og hittil ukjente kulturminner og kulturmiljøer. Utredningen skal omfatte både automatisk fredete kulturminner, kulturminner fra nyere tid, kulturlandskap og kulturmiljøer som kan bli direkte eller indirekte berørt av planforslaget. Arbeidet skal baseres på registreringer i Askeladden, SEFRAK-registeret, kommunale og regionale kulturminnedata, andre tilgjengelige databaser og nødvendige feltregistreringer. Behov for arkeologiske registreringer etter

	kulturminneloven § 9 skal avklares med Østfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet. Dersom det avdekkes automatisk fredete kulturminner eller andre viktige kulturhistoriske verdier, skal behov for tilpasning av planforslaget, avbøtende tiltak, hensynssoner, bestemmelser og eventuelle frigivelsesprosesser vurderes i samarbeid med kulturminnemyndighetene. Metode for utredning av kulturminner og kulturmiljø skal følge Miljødirektoratets håndbok M-1941 der denne er relevant for konsekvensutredningen.

Problemstilling/utredning	**Friluftsliv**
Mål	Det skal utredes hvordan store datasenter påvirker friluftslivet, eksisterende stier, turveier og rekreasjonsområder, herunder også jakt, fangst og fiske som rekreasjon. Kunnskapsgrunnlaget skal i tillegg til offentlig tilgjengelig informasjon også bruke lokal kunnskap og digitale sporingsdata. Målet er å sikre at viktige friluftsinteresser ivaretas og at området fortsatt kan brukes til rekreasjon. Der viktige ferdselsårer blir berørt, skal alternative traseer eller nye stier etableres. Metode for utredning av friluftsliv skal følge Miljødirektoratets håndbok M-1941. Tiltak innenfor 100-metersbeltet langs Glomma skal beskrives og vurderes opp mot konsekvenser for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Problemstilling/utredning	**Naturmangfold**
Mål	Det skal i samsvar med krav i håndbok M-1941 kartlegges naturtyper, rødlistede og andre forvaltningsrelevante arter, landskapsøkologiske sammenhenger og geologisk mangfold. Målet er å unngå inngrep i viktige naturverdier, og iverksette avbøtende tiltak der inngrep ikke kan unngås i samsvar med nasjonale og internasjonale miljømål. Utredningen skal følge metoden i Miljødirektoratets håndbok M-1941. Det presiseres spesielt i bystyrevedtak at det må gjøres grundig kartlegging av naturmangfold. Følgende skal utredes: • Ny kartlegging av naturtyper med NiN-metodikk i hele området • Viltkartlegging, herunder bruk av viltkamera der dette er egnet, innhenting av eksisterende viltdata, lokalt viltkartverk og dialog med fagpersoner med kunnskap om viltets arealbruk. Kartleggingen skal omfatte trekkruter, beiteområder, overvintringsområder og andre viktige funksjonsområder for vilt, med særlig vekt på hjortevilt.

	• Fugleregistreringer, med fokus på skogsfugl, rovfugl og småfugl • Økologiske funksjonsområder • Med bakgrunn av områdets størrelse, variasjon og karakter må det gjøres egne feltkartlegginger av sopp, planter, insekter og edderkoppdyr • Restaureringspotensial innenfor planområdet Kartleggingen skal beskrive omfang, metode, datagrunnlag, tidspunkt og feltperiode for de enkelte undersøkelsene. Feltarbeid skal gjennomføres i relevante sesonger og på tidspunkt som gir et faglig forsvarlig kunnskapsgrunnlag for de artene, naturtypene og økologiske funksjonsområdene som skal kartlegges. Eventuelle begrensninger i datagrunnlaget og usikkerhet i registreringer og vurderinger skal beskrives tydelig. Resultatene fra kartleggingen skal vurderes etter metodikken i Miljødirektoratets håndbok M-1941, herunder vurdering av verdi, påvirkning og konsekvensgrad. Utredningen skal også redegjøre for behov for avbøtende, restaurerende eller kompenserende tiltak, og tiltakshierarkiet skal legges til grunn. I tillegg skal fremmede arter kartlegges, og planområdets økosystemtjenester som karbonlagring, flomdemping, pollinering, rekreasjon, naturmangfold m.m. vurderes. Særlig fokus skal rettes mot myr og karbonrike arealer, som er viktige karbonlagre og økosystemer. Kartleggingen skal sees i sammenheng med klimagassutredningen. For myr, karbonrik skog og andre karbonrike arealer skal det utarbeides et temakart som viser arealenes utbredelse og verdi som karbonlager. Der det er aktuelt å ta i bruk særlig karbonrike arealer, skal karboninnhold og forventede klimagassutslipp som følge av terrenginngrep, drenering, vegetasjonsfjerning, masseuttak eller annen arealbruksendring beregnes eller beskrives med anerkjent metodikk. Dersom det er aktuelt å ta i bruk myr skal det gjøres undersøkelser av dybde. Utredningen skal også vurdere alternative løsninger som kan unngå eller redusere inngrep i karbonrike arealer, samt behov for restaurerende, avbøtende eller kompenserende tiltak. Det skal gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12. Vurderingen skal bygge på eksisterende kunnskap fra blant annet Naturbase, Artskart, relevante kommunale og regionale kartdata, tidligere registreringer og andre relevante kilder, supplert med nye feltundersøkelser der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt eller usikkert. Så langt det er rimelig skal vurderingen bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt tiltakets forventede påvirkning på naturmangfoldet. Usikkerhet i kunnskapsgrunnlaget skal beskrives, og føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming, samlet belastning, kostnader ved

	miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal vurderes. Tiltakshierarkiet (unngå – begrense – avbøte – kompensere) skal legges til grunn i vurdering av skadeforebyggende tiltak.

Problemstilling/utredning	**Samfunnsmessig virkning av planforslaget, inkludert barn og unge**
Mål	Det skal utredes hvilke virkninger datasenteret har for lokalsamfunn, næringsutvikling, sysselsetting og beredskap. Målet er å sikre at tiltaket gir positiv samfunnsnytte, og at negative konsekvenser holdes på et akseptabelt nivå. Utredningen skal også beskrive hvordan planforslaget kan påvirke bokvalitet, nærmiljø og opplevd trygghet for omkringliggende boligområder. Dette omfatter blant annet støy, trafikk, visuelle virkninger, endret landskapsbilde, friluftsliv, tilgjengelighet til nærturområder og andre forhold som kan ha betydning for boligområdenes attraktivitet. Direkte økonomisk verdsetting av enkelteiendommer inngår ikke som eget utredningstema, men relevante forhold som kan påvirke bokvalitet og nærmiljø skal belyses som del av konsekvensutredningen og omtales samlet i planbeskrivelsen. Utredningen skal også omfatte konsekvenser for barn og unges oppvekstsvilkår, lek og aktivitet. Det skal vurderes hvordan skoleveier, nærmiljøområder og adkomst til fritids- og rekreasjonsområder påvirkes av trafikk, støy og visuelle forhold. Vurderingen skal omfatte både nærområdene til planområdet og de veistrekningene som kan få vesentlig økning i anleggs- eller tungtransport som følge av tiltaket. Trygg skolevei, trafikksikkerhet for myke trafikanter og behov for avbøtende tiltak skal vurderes særskilt. Tiltaket må vurderes opp mot behovet for trygge oppvekstsvilkår og gode rammer for fritid og aktivitet. Folkehelse behandles ikke som et selvstendig utredningstema, men skal belyses gjennom flere relevante temaer i konsekvensutredningen og planbeskrivelsen. Dette gjelder særlig virkninger for friluftsliv, nærmiljø, barn og unges interesser, bokvalitet, støy, trafikk, trafikksikkerhet, trygg skolevei, luftkvalitet, landskap/visuelle forhold og tilgang til rekreasjonsområder. Samlet vurdering av disse forholdene skal synliggjøre hvordan planforslaget kan påvirke helse, trivsel og hverdagsliv for berørte beboere og brukere av området, og vil omtales samlet i planbeskrivelsen.

Problemstilling/utredning	**Forurensning - støy, luft-, lys- og grunn- og vannforurensning**
Mål	Hvilke forurensningsbidrag som vil komme i drifts- og anleggsfasen og hvilke konsekvenser de vil få på omgivelsene skal vurderes. Dette gjelder bl.a. utslipp av kjølevann, tilførsel av antatt sprengstein, forurensningsfare fra

	anleggsmaskiner, støy og luftforurensning i alle faser og lysforurensning. For støy og luftforurensning gjelder også den økte trafikkbelastningen på lokalt veinett, og hvordan den vil påvirke eksisterende støy- og luftsoner. Skadeforebyggende tiltak skal beskrives. Målet er å sikre at grenseverdier i T-1442 for støy og T-1520 for luftkvalitet ikke overskrides. Videre at lysforurensning og forurensning til vann og grunn forebygges.

Problemstilling/utredning	**Vannmiljø, naturmangfold i vann og drikkevann**
Mål	Utredning av vannmiljø inkluderer både utredning av vannmiljø og naturmangfold i vann (vannlevende naturtyper) i henhold til naturmangfoldloven, og utredning av økologisk og kjemisk tilstand på vannforekomster i henhold til vannforskriften. Influensområdet for vannmiljø omfatter blant annet Glomma med drikkevannsuttak ved Baterød, samt øvrige relevante vannforekomster i og i nærheten av planområdet, herunder eventuelle bekker og mindre vannforekomster som kan bli berørt av planlagte tiltak. Det planlegges for bruk av vann som kjølemedium. Så lenge det ikke finnes mottakere av varmt vann eller andre former for bruk, må denne varmen slippes ut i naturen/Glomma. Konsekvensene av dette for vannmiljø og naturmangfold skal vurderes. Utredningen skal beskrive hvordan planlagte tiltak og aktiviteter kan påvirke vannforekomstenes miljøtilstand og måloppnåelse etter vannforskriften. Det skal vurderes om planforslaget kan føre til forringelse av miljøtilstanden i berørte vannforekomster eller vanskeliggjøre oppnåelse av fastsatte miljømål. Dersom planforslaget kan medføre forringelse eller påvirke måloppnåelsen, skal forholdet til vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep vurderes. Utredningen skal også vurdere samlet belastning på den enkelte vannforekomst. Vurderingen skal omfatte positive og negative, direkte og indirekte, midlertidige og varige, samt kortsiktige og langsiktige virkninger av planforslaget. Det skal redegjøres for hvilke kvalitetselementer som kan bli påvirket, hvilke stoffer som eventuelt kan bli sluppet ut i vannforekomstene, og hvordan fysiske påvirkninger eller endringer, herunder inngrep i kantvegetasjon, kan påvirke vannmiljøet. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Grunnvann, herunder eventuelle private brønner i influensområdet, skal også vurderes. Dette omfatter mulige virkninger av anleggsarbeid, avrenning og risiko for forurensning. Målet er å beskytte vannkvaliteten, naturmangfold i vann og drikkevann mot forringelse.

	Metode for utredning av vannmiljø og naturmangfold i vann skal følge Miljødirektoratets håndbok M-1941.

Problemstilling/utredning	**Klimagassutslipp**
Mål	I kommunedelplan for klima og energi 2021-2030 har Sarpsborg kommune under arealbruk, stedsutvikling og bygg satt mål om en nullvisjon for omdisponering av karbonbindende arealer som jordbruksmark, myr, tareskoger og ålegrasenger. Videre beskrives det at netto karbonbinding i jord og skog skal økes med 20 % sammenlignet med 2010. Planområdet omfatter jordbruks-, skogs- og myrområder. Det skal i utredningen estimeres klimagassutslipp som følge av arealbeslag. Videre skal det redegjøres for hvilke klimagassutslipp som er knyttet til beregnet energiforbruk der datagrunnlag hentes fra energiutredningen vist til under. Det skal også med beste mulig datagrunnlag estimeres klimagassutslipp fra materialforbruk til bygninger, anleggsgjennomføring med terrengbearbeiding, transport i driftsfasen og eventuelle nødstrømsløsninger der dette er relevant. Tiltak for å redusere klimagassutslipp fra arealbruk, energiforbruk, materialer i bygg og transport i driftsfasen skal beskrives. Prinsipper for å redusere klimagassutslipp fra bygge- og anleggsfasen skal beskrives. Metode for utredning av klimagassutslipp skal så langt det er hensiktsmessig følge Miljødirektoratets håndbok M-1941. Klimagassutslipp fra eventuelle nødstrømsløsninger/nødstrømsaggregat behandles under dette temaet, mens risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til slike løsninger behandles i ROS-analysen.

Problemstilling/utredning	**Energibruk**
Mål	Planen vil redegjøre for energibruk knyttet til datasenter basert på et oppdatert og dokumentert kunnskapsgrunnlag, herunder erfaringer fra relevante prosjekter. Dette inkluderer kunnskap om datasenterindustriens krav til energi, herunder tilgang, forbruk og utnyttelse, både kommunalt og regionalt. Dette vil bli sett i forhold til kjente planer for nettforsterkning og overordnede klima- og energimål. Basert på denne kunnskapen skal det, så langt det er mulig på områdereguleringsnivå, presenteres aktuelle scenarioer for sannsynlig utvikling av området, inkludert et minimums- og maksimumsscenario. Scenarioene skal belyse forventet trinnvis utbygging, antatt effektbehov og årlig energibruk per byggetrinn, samt usikkerhet knyttet til tidspunkt for realisering og antatt effektbehov i de ulike byggetrinnene. Forutsetninger for scenarioene skal beskrives. Her omtales også netteiers og berørte fagmyndigheters rolle i tilrettelegging og avklaring av energiforsyningen. Det skal, basert på scenarioene, gis en

	overordnet vurdering av mulige virkninger for lokal og regional kraftsituasjon, herunder betydningen av energibehovets størrelse sett opp mot eksisterende og fremtidig kraftbruk. Vurderingen skal synliggjøre usikkerhet og sentrale forutsetninger, og tilpasses områderegulerings detaljnivå. Det forutsettes ikke at det gjennomføres detaljerte analyser av nettkapasitet, kraftbalanse eller tilknytningsforhold. Det skal skilles mellom kapasitet i lokalt distribusjonsnett, regionalt nett, overliggende transmisjonsnett og det nordiske kraftsystemet, og beskrives hvilke nettnivå som er tenkt tilkoblet. Eventuelle regionale begrensninger innebærer ikke nødvendigvis mangel på kraft i det samlede kraftsystemet, men kan være knyttet til nettkapasitet, tilknytningsmuligheter, prioriteringer i tilknytningskø og tidspunkt for nødvendige nettforsterkninger. Energibehovet for et eventuelt datasenter vil utvikle seg i takt med en trinnvis utbygging og være avhengig av tilgjengelig nettkapasitet på de aktuelle tidspunktene. Detaljerte vurderinger av nettkapasitet, tilknytning, konsesjoner og tidspunkt for eventuell krafttilgang avklares i senere konsesjons- og tilknytningsprosesser. Parallelt med planarbeidet skal forslagsstiller, i tråd med bystyrets vedtak, utarbeide underveismeldinger som redegjør for: • konsekvenser for den lokale kraftsituasjonen, herunder mulige virkninger for krafttilgangen til eksisterende industri- og næringsvirksomhet, i både kommunen og regionen. • det direkte og indirekte potensialet for sysselsetting • gjeldende nasjonale føringer samt relevante insentivordninger Det presiseres at områdereguleringsplanen ikke avklarer eller gir rett til tilgang på elektrisk kraft. Eventuell nettilknytning må avklares gjennom egne søknads- og tilknytningsprosesser hos nettselskap og systemansvarlig myndighet. Tilgjengelig kapasitet, nettkapasitet, tilknytningsforespørsler og hensynet til forsyningssikkerhet må vurderes i disse prosessene. Fra 1. april 2025 er det innført krav om kost-nytteanalyse av mulighetene for å benytte overskuddsvarme fra nærmere angitte anlegg over en viss størrelse, herunder datasentre. Kravet er hjemlet i forskrift til energiloven, og analysen skal være gjennomført senest før byggestart. Selv om den formelle kost-nytteanalysen først kan gjennomføres når det foreligger et konkret tiltak med kjent energibehov, teknologi og driftsopplegg, skal planarbeidet omfatte en innledende vurdering av mulighetene for utnyttelse av overskuddsvarme. Vurderingen skal på et overordnet nivå belyse forventede varmemengder ut fra aktuelle scenarioer, mulige tekniske løsninger, avstand til og type aktuelle varmemottakere, behov for infrastruktur, samt om det finnes eksisterende eller fremtidige nærings- og samfunnsfunksjoner i kommunen eller regionen som kan nyttiggjøre seg overskuddsvarme. Vurderingen skal også omtale usikkerhet

	knyttet til hvor stor andel av overskuddsvarmen som realistisk kan nyttiggjøres. Formålet er å vurdere om planområdet har forutsetninger for samfunnsnyttig utnyttelse av overskuddsvarme, herunder gi en samlet, overordnet vurdering av potensialet for slik utnyttelse, og om det er behov for planmessige grep, rekkefølgebestemmelser eller andre føringer som bør vurderes i det videre planarbeidet. Omfang og detaljnivå tilpasses at områdereguleringen ikke gjelder et ferdig prosjektert anlegg eller en bestemt sluttbruker. Utredningen skal synliggjøre hva som er kjent kunnskap, hvilke forutsetninger som er lagt til grunn, og hvilke forhold som må avklares i senere prosesser. Utredningen struktureres i tråd med KU-forskriften (§§ 10, 17, 21) og Miljødirektoratets veileder M-1941 (krav til kunnskapsgrunnlag, alternativer, usikkerhet og tiltakshierarki). Det kan bli aktuelt å benytte nødstrømsløsninger/ nødstrømsaggregat som del av anleggets tekniske infrastruktur. Eventuelle miljøvirkninger knyttet til slike løsninger, herunder støy, utslipp, lokal luftforurensning, drivstoffhåndtering og risiko for forurensning, skal inngå i relevante utredninger. Risiko- og sårbarhetsforhold behandles i ROS-analysen.

Problemstilling/utredning	**Naturressurser** **- jordbruk, skogbruk og mineralressurser**
Mål	Det skal utredes hvilke konsekvenser tiltaket får for jordbruksareal og skogressurser som omdisponeres. Analysen skal vurdere tap av produktiv skog, matjord, arronderingseffekter, muligheter for jordflytting eller kompenserende tiltak, samt samlet belastning på jordbruksressursene i kommunen. Det skal utarbeides en matjordplan som sikrer at matjord som berøres av tiltaket, og dermed må flyttes, ivaretas. NGUs kartdatabase over Mineralressurser og Grus og pukk skal benyttes som kilde for registrering av mineralressurser i planområdet. Konsekvenser for eventuelle mineralressurser skal beskrives. Målet er å sikre at nasjonale og regionale jordverninteresser og andre naturressurser blir godt dokumentert og utredet i planprosessen.

Problemstilling/utredning	**Risiko- og sårbarhetsanalyse**
Mål	Det skal utarbeides en ROS-analyse i samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3 og DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i*

	kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanlegging (2017). ROS-analysen skal identifisere og vurdere risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for planområdet, tiltaket og omkringliggende områder. Analysen skal blant annet omfatte naturfarer og grunnforhold, herunder flom, overvann, skred/ustabil grunn, ekstremnedbør og andre relevante naturhendelser. Videre skal analysen vurdere risiko knyttet til teknisk og kritisk infrastruktur, herunder strømforsyning, transformatoranlegg, fiber/digital infrastruktur, brann, strømbrudd, nødstrømsløsninger/nødstrømsaggregat, tilgjengelighet for nødetater og beredskap. Risiko knyttet til nødstrømsaggregat skal vurderes med hensyn til blant annet brann, driftssikkerhet, beredskap, lagring og håndtering av drivstoff, risiko for lekkasje, grunnforurensning og andre uønskede hendelser som kan påvirke planområdet eller omkringliggende områder. Klimagassutslipp, ordinær støy og lokal luftforurensning fra eventuelle nødstrømsløsninger behandles under relevante utredningstemaer, mens risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til slike løsninger behandles i ROS-analysen. Risiko knyttet til påvirkning av grunnvann og eventuelle private brønner i influensområdet skal vurderes i ROS-analysen. Dette omfatter blant annet risiko for forurensning fra anleggsarbeid, avrenning, terrenginngrep og eventuelle endringer i drenerings- og grunnvannsforhold. ROS-analysen skal også vurdere om etablering av datasenter kan medføre økt sårbarhet eller risiko for nærliggende bebyggelse, virksomheter, infrastruktur og viktige samfunnsfunksjoner. Dette omfatter blant annet forhold knyttet til brann- og eksplosjonsfare, tilsiktede uønskede handlinger som sabotasje og terror, digital sikkerhet/datasikkerhet og beredskapsmessige konsekvenser. Spørsmål knyttet til elektromagnetiske felt (EMF) fra elektriske anlegg og kraftinfrastruktur skal vurderes som del av ROS-analysen og/eller relevante fagutredninger, basert på tilgjengelig kunnskap og gjeldende anbefalinger. Relevante myndigheter og aktører skal involveres ved behov i forbindelse med fareidentifisering, vurdering av risiko og vurdering av risikoreduserende tiltak. Dette kan blant annet omfatte nødetater, beredskapsmyndigheter, netteiere, DSB, NVE og andre relevante sektormyndigheter. Resultatene fra ROS-analysen skal legges til grunn for utforming av planforslaget, herunder behov for hensynssoner, rekkefølgekrav, bestemmelser og avbøtende eller risikoreduserende tiltak.

Problemstilling/utredning	**Miljøprogram**
Mål	Det skal som del av planarbeidet kartlegges hvilke krav og føringer som bør ligge til grunn for et miljøprogram/ miljøoppfølgingsplan i senere plan- og gjennomføringsfaser. På områdereguleringsnivå skal arbeidet bygge på konsekvensutredningen, ROS-analysen og reguleringsplanens bestemmelser, og synliggjøre hvilke miljømål, miljøkrav, avbøtende tiltak og risikoreduserende tiltak som bør følges opp videre. Et mer detaljert miljøprogram/miljøoppfølgingsplan kan måtte utarbeides i senere fase, når tiltaket, tekniske løsninger og gjennomføringsopplegg er nærmere avklart. Miljøprogrammet skal avklare overordnede miljømål, relevante miljøkrav, ansvar og organisering av miljøoppfølgingen. Programmet skal også inneholde en miljørisikovurdering og beskrive behov for tiltak for å redusere miljørisiko, blant annet knyttet til naturmangfold, vannmiljø, overvann og avrenning, støy, støv, forurensning, massehåndtering, anleggstrafikk, jordvern og håndtering av uønskede hendelser. Miljøprogrammet skal ikke erstatte konsekvensutredningen eller ROS-analysen, men fungere som et samlet styrings- og oppfølgingsverktøy for miljøkrav og tiltak som avklares gjennom planarbeidet. Behov for miljøoppfølgingsplan i bygge- og anleggsfase, samt eventuelle tillatelser etter annet regelverk, herunder forurensningsloven, skal synliggjøres der dette er relevant.

4.1 Berørte interessenter

Sarpsborg kommune som ansvarlig planmyndighet, vil være involverte i alle sider av planleggingen og nevnes derfor ikke som en spesifikk instans. Øvrige instanser vil kunne involveres ved ulike deltema:

- Østfold fylkeskommune
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Bane NOR SF
- Statens vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Elvia
- Statnett SF
- Øst politidistrikt
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Østfold kollektivtrafikk
- DSB
- Sivilforsvaret
- Naturvernforbundet i Sarpsborg
- Naturvernforbundet i Østfold
- Sarpsborg bondelag
- Sarpsborg skogeierlag
- Treindustriens landsforening
- Østfold bonde- og småbrukerlag
- Nedre Glomma elveeierlag
- Sarpsborg næringsforening
- DNT Nedre Glomma
- Sarpsborg idretts- og aktivitetsråd
- Sarpsborg orienteringslag
- Varteig orienteringslag
- Forttidsminneforening, Sarpsborg og Rakkestad Lokallag
- Nabokommuner
- Ungdomsråd
- Eldreråd
- Råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Grunneiere, festere og naboer

5 ALTERNATIVE LØSNINGER



Figur 5-1: Varslingsgrense med aktuelle alternativer for adkomst fra øst, vest og nord, samt to mulige plasseringer av pumpestasjon ved Glomma. Alternativene inngår i planavgrensningen og skal vurderes nærmere gjennom konsekvensutredningen. Illustrasjon: Sweco.

5.1 Plangrepet

I en tidlig fase er det vurdert ulike alternativer for adkomst og plassering av pumpestasjon. Både adkomstalternativer fra øst, nord og vest, samt to mulige lokaliseringer av pumpestasjon ved Glomma, inngår i varslet planavgrensning. Aktuelle adkomstsalternativer er omtalt i dette planprogrammet. Den videre vurderingen av adkomstløsninger og plassering av pumpestasjon vil skje gjennom konsekvensutredningen, der også trafikkgrunnlag og behov for infrastruktur blir nærmere belyst.

5.2 Bakgrunn for valg av Hasle og vurdering av lokaliseringsalternativer

Valg av Hasle som planområde bygger på en regional mulighetsstudie for store datasentre i Østfold, utarbeidet i 2017. Mulighetsstudien legges ved planprogrammet som vedlegg og inngår som del av kunnskapsgrunnlaget for vurderingen av relevante og realistiske

lokaliseringsalternativer. Mulighetsstudien identifiserte 22 mulige lokasjoner i 11 kommuner i Østfold.

Lokasjonene ble vurdert opp mot kriterier som er avgjørende for etablering av hyperscale datasenter, herunder krafttilgang, fibertilgang, transportforbindelser, nærhet til arbeidskraft og servicefunksjoner, gjennomførbarhet og mulighet for ekspansjon. For denne typen virksomhet legges det til grunn at et realistisk lokaliseringsalternativ må kunne romme et større sammenhengende areal, normalt i størrelsesorden 500 daa eller mer, med mulighet for videre utvikling og etablering av nødvendig teknisk infrastruktur.

Krafttilgang er et grunnleggende lokaliseringskriterium for hyperscale datasenter. Som ledd i vurderingen av om det foreligger andre relevante og realistiske lokaliseringsalternativer i Sarpsborg kommune, er det derfor sett hen til offentlig kjent overordnet kraftinfrastruktur i kommunen. Hasle transformatorstasjon fremstår som det sentrale kraftknutepunktet i kommunen, med tilknytning til transmisjonsnett og regionalnett. Det finnes også regionalnett og transformatoranlegg andre steder i Sarpsborg, blant annet knyttet til eksisterende industriområder og anlegg ved St. Halvard/Alvim/Storediket. Nærhet til slike anlegg eller til kraftledninger er imidlertid ikke tilstrekkelig til å etablere et relevant lokaliseringsalternativ dersom det ikke samtidig finnes et stort og sammenhengende areal, realistisk nettilknytning, nødvendig teknisk infrastruktur og øvrige forutsetninger for etablering av hyperscale datasenter.

Kommuneplanens planbeskrivelse gir også støtte for denne vurderingen. I oversikten over framtidige næringsområder i kommuneplanens arealdel er de regulerte framtidige næringsområdene oppgitt til samlet ca. 630 daa. De enkelte regulerte områdene er vesentlig mindre enn det arealbehovet som normalt kreves for et hyperscale datasenter. Disse områdene er i hovedsak regulert eller forbeholdt industri, lager, plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter, og fremstår ikke som realistiske alternativer for etablering av et stort, sammenhengende datasenterområde.

For framtidige næringsområder som må reguleres, viser kommuneplanens planbeskrivelse at det samlede arealet er ca. 1800 daa, hvorav ca. 1200 daa gjelder framtidig datasenter/batterifabrikk på Hasle. I tabellen er Hasle oppgitt med 1230 daa. De øvrige uregulerte næringsområdene er betydelig mindre, blant annet Hafslund nord for Hafslunds gate på 13 daa, N-11 Hafslund industriområde på 12 daa, N-12 Svingen på 15 daa og N-14 Kampenes-Holtenga på 260 daa. Hasle er dermed det eneste framtidige næringsområdet i kommuneplanen som har en størrelse og sammenheng som kan være egnet for et hyperscale datasenter.

Mulighetsstudien identifiserte Hasle i Sarpsborg og Gylderåsen i Våler kommune som de to lokasjonene som pekte seg ut for videre arbeid. Gylderåsen er allerede regulert for tilsvarende formål. Innenfor Sarpsborg kommune ble også andre områder vurdert, herunder Holteskogen og Kampenes. Disse ble ikke vurdert som tilsvarende aktuelle for hyperscale datasenter, blant annet som følge av manglende tilstrekkelig krafttilgang, begrenset arealstørrelse og/eller begrensede ekspansjonsmuligheter.

Selv om mulighetsstudien ble gjennomført i 2017–2018, vurderes hovedkonklusjonene fortsatt som relevante. De grunnleggende lokaliseringskriteriene for hyperscale-datasentre er i all hovedsak de samme i dag som da studien ble utført, herunder behov for store sammenhengende arealer, nærhet til kraftinfrastruktur med høy kapasitet, tilgang til teknisk

infrastruktur, ekspansjonsmuligheter og gjennomførbarhet. Samtidig har verken de geografiske eller strukturelle forholdene i Sarpsborg kommune endret seg på en måte som tilsier at nye, realistiske lokaliseringsalternativer har oppstått. Det har kommet nye temaer og rammebetingelser siden studien ble gjennomført, blant annet økt oppmerksomhet om bærekraft, energieffektivitet, utnyttelse av overskuddsvarme og valg av kjøleløsninger. Disse forholdene inngår i vurderingen av planområdets egnethet og vil bli behandlet gjennom konsekvensutredningen og det videre planarbeidet, men vurderes ikke å endre hvilke områder som fremstår som relevante og realistiske lokaliseringsalternativer for etablering av hyperscale-datasentre. Videre er Hasle senere blitt videreført som aktuelt område for datasenter i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2024, noe som understøtter at områdets egnethet fortsatt vurderes som aktuell.

Forslagsstiller vurderer at silingen i mulighetsstudien fortsatt utgjør et relevant grunnlag for planarbeidet. Dette støttes også av kommuneplanens arealgrunnlag, som viser at Hasle skiller seg tydelig fra øvrige framtidige næringsområder i Sarpsborg når det gjelder størrelse og sammenheng. På bakgrunn av den regionale silingen, kommuneplanens arealgrunnlag og en samlet vurdering av krav til krafttilgang, arealstørrelse, teknisk infrastruktur og gjennomførbarhet, legges det til grunn at det ikke er identifisert andre relevante og realistiske lokaliseringsalternativer i Sarpsborg kommune for hyperscale datasenter. Hasle vurderes derfor som det aktuelle lokaliseringsalternativet som skal utredes videre.

Planarbeidet tar ikke sikte på å gjennomføre en ny regional lokaliseringsanalyse eller en sammenlignende konsekvensutredning av alternative lokaliteter ettersom det konkluderes med at relevante og realistiske alternativer ikke finnes. Hensikten med områdereguleringen er å avklare om Hasleområdet er egnet for etablering av datasenter, og hvilke rammer og vilkår som eventuelt må legges til grunn. Energirelaterte forhold behandles på et overordnet nivå tilpasset områdereguleringen, jf. kapittel 4. Virkninger for blant annet klima, naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv, landskap, jordvern, trafikk, samfunnssikkerhet, nærmiljø og andre relevante miljø- og samfunnsforhold skal utredes i det videre planarbeidet.

5.3 Alternativer som skal vurderes

I tråd med forskrift om konsekvensutredninger § 14 skal planarbeidet omfatte vurdering av relevante og realistiske alternativer. Alternative løsninger skal bidra til å belyse hvordan planens utforming, omfang og lokalisering innenfor planområdet kan tilpasses for å redusere negative virkninger og bedre måloppnåelsen innenfor klima, naturmiljø, friluftsliv, vannmiljø, samfunnssikkerhet og andre berørte temaer.

Alternativvurderingen skal også belyse forholdet mellom planens næringsmessige og samfunnsmessige måloppnåelse og konsekvenser for klima, natur og arealbruk.

Som utgangspunkt for vurderingene legges et hovedalternativ til grunn, der Hasleområdet foreslås videreutviklet til et storskala datasenter med tilhørende teknisk infrastruktur, innenfor rammene av områdereguleringsplanen. Hovedalternativet bygger på regionale og kommunale planavklaringer der Hasle er pekt ut som et mulig område for kraftintensiv virksomhet, jf. Regional plan for Østfold mot 2050 og kommuneplanens arealdel 2024–2036.

Følgende alternativer og variasjoner skal vurderes som del av planarbeidet:

- alternative utbyggingsmønstre og bygningstypologier
- variasjoner i bygningsvolum, høyde og arealutnyttelse
- alternative plasseringer av bebyggelse, tekniske anlegg og infrastruktur innenfor planområdet
- alternative løsninger for adkomst (øst, vest og nord)
- alternative plasseringer av pumpestasjon og traséer for prosess- og kjølevann
- vurdering av planområdets avgrensning, herunder mulighet for reduksjon av planområdet der dette gir bedre tilpasning til natur-, klima- og miljøhensyn

Planprogrammet legger til grunn at planområdet kan bli justert og redusert gjennom planprosessen etter hvert som utredningene avklarer hvilke løsninger som er nødvendige, hensiktsmessige og forsvarlige.

Nullalternativet skal inngå som sammenligningsgrunnlag i konsekvensutredningen og er nærmere omtalt i punkt 5.4.

Alternative lokaliseringer utenfor Hasle vil kun omtales redegjørende i planbeskrivelsen, med utgangspunkt i allerede gjennomførte regionale avklaringer og mulighetsstudien for store datasenter i Østfold. Områdereguleringen tar ikke sikte på å gjennomføre en ny regional lokaliseringsprosess eller en sammenlignende konsekvensutredning av alternative lokaliteter, men skal avklare om og på hvilke vilkår Hasleområdet kan egne seg for etablering av datasenter innenfor gjeldende og nye nasjonale føringer.

5.4 Nullalternativet

Nullalternativet innebærer at planområdet ikke bygges ut til datasenter, og at dagens arealbruk videreføres. Området består i dag av skog, jordbruksmark og myr. Nullalternativet skal beskrive hvilke verdier som opprettholdes dersom tiltaket ikke gjennomføres:

- Jordbruksmark og skog opprettholdes som produksjons- og friluftslivsareal.
- Myr og karbonrike arealer beholdes som karbonlager og viktige økosystemer.
- Ingen økt trafikk, støy eller belastning på teknisk infrastruktur.
- Ingen lokal verdiskaping eller arbeidsplasser knyttet til datasenteret.

Nullalternativet fungerer som referanse for å synliggjøre konsekvensene av datasenteret sammenlignet med dagens situasjon.

5.5 Tiltaket

Som grunnlag for konsekvensutredningen defineres tiltaket på et detaljeringsnivå som er tilpasset områderegulering. Områdereguleringen skal avklare de overordnede rammene for mulig etablering av store datasentre på Hasle, herunder arealformål, hovedstruktur, byggeområder, adkomstløsninger, teknisk infrastruktur, pumpestasjon, inntaksledning og utslippsledning for kjølevann ved Glomma, samt nødvendige hensynssoner og bestemmelser.

Det foreligger ikke et ferdig prosjektert datasenteranlegg eller en bestemt sluttbruker på dette stadiet. Konsekvensutredningen vil derfor baseres på realistiske forutsetninger om mulig utbyggingsomfang, bygningstyper, høyder, volum, terrenginngrep, tekniske anlegg, trafikk, energibehov og vannbehov. Disse forutsetningene skal være tilstrekkelige til å vurdere virkninger for miljø og samfunn på områdereguleringsnivå.

Endelig plassering, utforming, byggetrinn, tekniske løsninger og avbøtende tiltak vil måtte avklares nærmere i senere detaljregulering og prosjektering for konkrete tiltak. Detaljreguleringen skal bygge på rammene i områdereguleringen og kunnskapsgrunnlaget fra konsekvensutredningen.

Det vil bli lagt skjematiske illustrasjoner og beregninger av mulig maksimal utnyttelse til grunn for konsekvensutredningen. Dette omfatter blant annet bebyggelsesstruktur, volumer, høyder, terrenginngrep, trafikk og teknisk infrastruktur. Endelig utbyggingsomfang og avgrensning av byggeområder kan bli redusert eller justert som følge av konsekvensutredningen, tekniske avklaringer og vurdering av avbøtende tiltak.

Foreløpige rammer som legges til grunn for konsekvensutredningen:

- Maksimal byggehøyde
    - 24 meter + inntil 6 meter tekniske oppstikk i tillegg, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

- Typiske bygg
    - Datasenterhaller med grunnflate på 10.000 – 30.000 m² BYA. Samlet areal bebyggelse inntil 210.000 m² BYA. Dette tilsvarer ca. %BYA = 30% av områdets hoveddel.
    - Arealer for teknisk infrastruktur, elkraft, kjøling, ventilasjon, reservekraft m.m. Samlet areal 10% av BYA / 21.000 m².
    - Frittstående inngjerdet høyspentområde på 18.000 m². Varierende høyder 13 – 20 m.
    - Bygninger for administrasjon / kontor, samlet areal inntil 8.000 m² BYA.
    - Areal for energisentral med tilkobling fjernvarme 3.500 m² / høyde 15 m.
    - Pumpestasjon for kjøle- og prosessvann ved Glomma. Dimensjonering 1.000 m², høyde inntil 10 m.

- Transport og parkering
    - Etablering av datasenter medfører et transportbehov som varierer mellom anleggs- og driftsfase. I anleggsfasen vil det være betydelig transport knyttet til massetransport, byggematerialer og teknisk utstyr, noe som gir et midlertidig høyt transportvolum. I driftsfasen vil transportbehovet være lavt og forutsigbart, hovedsakelig knyttet til ansattes arbeidsreiser, periodiske leveranser, servicebesøk og vedlikehold. Planforslaget legger derfor opp til at behov for adkomst og parkeringsløsninger vurderes på et nivå som er tilpasset områdereguleringen, og at nødvendige løsninger sikres gjennom plankart, bestemmelser og eventuelle rekkefølgebestemmelser. Endelig parkeringsbehov og konkret utforming av parkeringsarealer må avklares nærmere i senere detaljregulering og prosjektering, når virksomhetens omfang, funksjoner og bemanningsbehov er mer konkretisert.

Planen vil i hovedsak regulere arealer til datasenterformål, i henhold til ny kart- og planforskrift av 1. juli 2025. I tillegg vil det reguleres nødvendige tilhørende arealformål for blant annet teknisk infrastruktur, energianlegg, adkomstveier, parkering, pumpestasjon, inntaks- og utslippsledninger for kjøle- og prosessvann, samferdselsarealer, grønnstruktur,

vegetasjonsskjermer, blågrønne strukturer, LNF-områder og eventuelle andre formål som er nødvendige for å ivareta planens funksjon og hensyn til omgivelsene. Det vil også bli vurdert behov for hensynssoner, blant annet knyttet til teknisk infrastruktur, flom, overvann, naturmiljø, landskap, støy, sikkerhet og sikring.

6 MEDVIRKNING

Regelverket om planprogram og konsekvensutredninger skal sikre at man i store og viktige plansaker får bred medvirkning i hele planprosessen. Gjennom høring av planprogrammet gis berørte grunneiere, naboer, myndigheter, organisasjoner og andre interesserte anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige og hvilke temaer som bør utredes videre.

Til første varsel om oppstart og planprogram for Hasle datasenter i 2017/2018 kom det mange innspill som er vurdert og som har medført tilpasninger og endringer underveis i prosessen. Etter at planarbeidet ble tatt opp igjen og planprogrammet er revidert, er det gjennomført ny varsling av oppstart av reguleringsarbeid og høring av revidert planprogram.

Det ble gjennomført åpent informasjonsmøte 3. desember 2025 på INSPIRIA i Sarpsborg i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram. Møtet var åpent for berørte grunneiere, naboer, organisasjoner og øvrige interesserte. Første del av møtet ble brukt til presentasjon av prosjektet, bakgrunnen for planarbeidet og forslag til planprogram. Presentasjonen omfattet blant annet formålet med områdereguleringen, hva planarbeidet omfatter, planprogrammets rolle, planområdet, overordnede føringer, aktuelle utredningstemaer i konsekvensutredningen, videre prosess og hvordan innspill kunne sendes til kommunen.

Omtrent halvparten av møtetiden ble brukt til presentasjon, mens resterende del ble satt av til spørsmål, innspill og åpen debatt. Berørte parter fikk anledning til å uttrykke sine synspunkter, stille spørsmål og gi innspill til både oppstart av reguleringsarbeidet, planprogrammet, planprosessen og mulige virkninger av planarbeidet. Temaer som ble tatt opp i møtet inngår som del av det samlede medvirkningsgrunnlaget for det videre planarbeidet.

Grunneiere, naboer og andre parter som berøres av planarbeidet skal sikres god tilgang til informasjon og reelle muligheter for medvirkning. DCS vil etter behov gjennomføre informasjons- og medvirkningsmøter med grunneiere innenfor planområdet gjennom hele planprosessen. Det kan også gjennomføres særskilte møter med lag, foreninger, organisasjoner og regionale aktører der dette er relevant.

Barn og unge er en særlig viktig gruppe i planarbeidet. Medvirkning med barn og unge skal gjennomføres i forbindelse med utarbeidelse av planforslag og konsekvensutredning, slik at innspillene kan inngå i kartleggingen av hvordan arealene brukes i dag og i vurderingen av virkninger for friluftsliv, stier, nærmiljø, skolevei, trafikksikkerhet og bruk av området til lek og rekreasjon. Formålet er å sikre at barn og unge får reell mulighet til å bli hørt og til å gi innspill før planforslaget ferdigstilles og legges ut til offentlig ettersyn.

Medvirkningen skal hovedsakelig gjennomføres i samarbeid med kommunen og en representativ skole i nærområdet. Opplegget skal tilpasses målgruppen, slik at barn og unge settes i stand til å forstå planarbeidet og vurdere hvordan planforslaget kan berøre deres interesser. Ved behov skal også barnehager, fritidsorganisasjoner, lag og foreninger eller andre relevante aktører involveres. Hvordan medvirkningen er gjennomført, hvilke temaer

som er tatt opp, hvordan arealene brukes i dag og hvordan innspillene er vurdert, skal beskrives i plandokumentene.

Som del av utredningen av friluftsliv og nærmiljø skal det innhentes lokal kunnskap om bruk av stier, turdrag, rekreasjonsområder og andre viktige ferdselsforbindelser. Dette kan skje gjennom dialog med berørte beboere, grunneiere, lag, foreninger og andre brukergrupper.

I forbindelse med offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning vil berørte parter, myndigheter, organisasjoner og øvrige interesserte få anledning til å uttale seg til planen. På dette tidspunktet vil det foreligge et mer konkret planforslag med konsekvensutredning, forslag til avbøtende tiltak, reguleringsbestemmelser og eventuelle hensynssoner. Innkomne uttalelser vil bli vurdert og kommentert som del av den videre politiske behandlingen av saken.

Saken kan også legges frem i regionalt planforum for å få tidlige innspill fra overordnede myndigheter og relevante sektormyndigheter.

Sarpsborg kommune bruker aktivt sine nettsider i forbindelse med pågående planarbeider, og planmateriale som legges ut til høring vil være tilgjengelig på kommunens kunngjøringssider i høringsperioden: www.sarpsborg.com/kunngjoringer. I tillegg vil et fysisk eksemplar av saksdokumentene være tilgjengelig på Sarpsborg hovedbibliotek i høringsperioden. Planmaterialet vil også være tilgjengelig i nasjonalt planregister: https://arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/655. Alle saksdokumenter er også tilgjengelige i kommunens åpne innsynsløsning.

7 FRAMDRIFT

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det ikke oppstår vesentlige forsinkelser i planprosessen. Ettersom utarbeidelsen av planer er dynamiske prosesser som involverer en lang rekke parter, vil framdriftsplanen ofte måtte justeres etter hvert som arbeidet skrider frem. Fremdriften må eventuelt justeres etter møtekalender for kommunens politiske utvalg og andre forhold som kan påvirke den politiske behandlingen, herunder kommunestyre- og lokalvalg.

	Ans-var											
Varsel om planoppstart og behandling av planprogram	SW	**Okt. 2025**										
Planprogram til offentlig ettersyn (6 uker) - Informasjonsmøte med berørte parter - Mulighet til å medvirke gjennom skriftlige innspill til planprogrammet	SK		**Nov-des. 2025**									
Revidert planprogram på begrenset høring				**Juni-aug. 2025**								
Politisk vedtak av planprogram	SK				**Sept. 2026**							
Konsekvens-utredning, kartlegging og utarbeidelse av planforslag - Medvirkning med barn/unge	SW					**Aug. 2026 - Aug. 2027**						
Innsendelse av planforslag til planmyndigheten	SW						**Sept. 2027**					
Saksforberedelse og administrativ behandling	SK							**Nov. 2027**				

Offentlig ettersyn (6 uker) - Mulighet til å medvirke gjennom skriftlige innspill til planforslaget	SK								**Jan. 2028**			
Ferdigstillelse av planforslag til sluttbehandling	SK									**Juni 2028**		
Administrativ sluttbehandling	SK										**Sept. 2028**	
Vedtak i bystyret	SK											**Okt. 2028**

SW = Sweco, plankonsulent, SK = Sarpsborg kommune, planmyndighet

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Terrasseveien 5, 1734 Hafslundsøy
Gnr. 3001, Bnr. 235, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260156

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Odd Martin Heltorp
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844
E-post: odd-martin.heltorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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