PRIVATMEGLEREN
HALDEN

BJERKHOLTS VEI 19

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok / servitutter

Kommunale opplysninger

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torstein H Pedersen	Marita Pedersen

Gateadresse
Bjerkholts vei 19

Poststed	Postnr
KLAVESTADHAUGEN	1743

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250090

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Entreprenør T O Fjeld. Tømrerarbeid. Membran Flisarbeid Bråten Mur og flis Rørarbeid Selbak Rør
Arbeid utført av	Byggmester T O Fjeld

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Laget nytt bad i kjeller i 2021. Det er tilbudsdokument med beskrivelse av oppføring av badet fra entreprenør T O Fjeld. Det er tilsendt sjekklister for membranarbeid fra Bråten Mur og flis.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er utført rørarbeid i forbindelse med nytt bad i kjeller i 2021. Etablert nye rør til dette, og også noe oppgraderinger av rør opp mot kjøkken.
Arbeid utført av	Selbakk Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var sett en flekk av fukt før vi etterisolerte grunnmur og etablere ny drenering/fuktsikring på innervegg mot gårdsplass og halve gavlvegg ved trappenedgang til kjeller. Det er ikke sett tegn av dette etter jobben med etterisolering og fuktsikring.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nei det er ikke kjent større sprekker eller skjevheter, men vil gjøre oppmerksom på at det er noen områder på lagt gulv i 1. etasjen der det er mindre ujevnheter/skjevheter som er synlig. Det har vært noe mindre bevegelse i fundamentet til tilbygget ved inngangspartiet. Tilbygget står på plint-/betongfundament satt i pukk med justerbare søylesko. Konstruksjonen er laget for å kunne etterjusteres, og det har vært registrert noe mindre setning i underlaget.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er i forbindelse med etablering av nytt bad og oppussing av kjellerdelen benyttet Slevik Elektriske via entreprenør T O Fjeld. Arbeidet skal være dokumentert i boligens boligmappe. Det er også utført annet elektrisk arbeid på boligen, som varmekabler og stikk i kjeller, samt nye spotter, lamper, brytere, mekanisk avtrekksvifte i 1. etasje og montering av elbillader. Dette er utført av ABC Elektro, og skal også være dokumentert i boligmappe.
Arbeid utført av	Slevik Elektriske og ABC elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 147250090

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er etablert elbillader i garasje. Utført av ABC elektro.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført arbeid med drenering og etterisolering av grunnmur på langvegg i front og halve gavlvegg mot trappenedgang. Dette er utført av Øby Anlegg & Utemiljø AS, men mistet faktura for dette grunnet skift av epost. Jobber med å innhente dette.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse/platting. Jeg har selv bygget en platting mot sør/vest. Er utdannet tømrer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er startet oppussing av kjelleren med tanke på å søke bruksendring av etasjen fra tilleggsdel til hoveddel. Arbeidet er påbegynt, men ikke ferdigstilt eller godkjent av kommunen. Det må påregnes utskifting av mindre vinduer og søknad om endret bruk før ferdigstillelse. Det er tilbygget ett inngangsparti med en utvendig bod. Dette er ikke ferdigmeldt til kommunen. Tilbygget del er under 15kvm.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygget ved inngangspartiet er ikke ferdigmeldt til kommunen. Kjelleren er under oppussing med tanke på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, men dette er ikke ferdigstilt eller godkjent. For øvrig er det ikke kjent hvilke ferdigattester eller brukstillatelser som foreligger for boligen.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det utføres en uavhengig tilstandsrapport til boligen i forbindelse med salg av denne. Denne kartlegger boligens tilstand.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250090

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147250090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein H Pedersen	f7b8cfd4ee685b879430c7efbbafff6da0d7bc52	08.10.2025 06:04:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Haakenstad Pedersen	b29c6c4623c76c09b701282f61b4210bc91c196a	08.10.2025 06:07:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147250090

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Bjerkholts vei 19
1743 KLAVESTADHAUGEN

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 08/10/2025

Sikkelandsveien 168
Ise 1730
90103072
olav@bmtms.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1039, Bnr: 88
Hjemmelshaver:	Marita Haakenstad Pedersen og Torstein Haakenstad Pedersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	880 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsplan 27011 Bjerkholt -Sandbakken, område for boliger med tilhørende anlegg
Offentl. avg. pr. år:	Kr 28 624,90 (Årsprognose 2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.10.2025
Forutsetninger:	Klar dag, bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Marita Haakenstad Pedersen og Torstein Haakenstad Pedersen
Tilstede under befaringen:	Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med svakt skrånende terreng med gressplen rundt bolig og beplantning med trær, prydbusker og hekker. Tomt faller fra nord mot sør. Belegningsstein i gårdsplass og gangvei til kjellerleilighet. Det er flettverksgjerde rundt hele tomten med port i innkjøringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Tradisjonelt ett-etasjes hus med kjeller med flere tilbygg oppført igjennom årenes løp.
Antatt stripefundament av betong under grunnmur. Grunnmur i hullbetongblokker som er pusset utvendig, nord-østre og deler av sør-østre side av grunnmur er etterisolert og drenert i nåværende eiers tid.
Bjelkelag i tre mellom kjeller og 1.etg. Tilbygg ved stue har støpt plate i betong mellom dragere av metall plassert på grunnmur og ført til punktfundamenter i betong som er ført til grunnen. Tilbygg ved entre har bjelkelag i treverk festet til grunnmur og lagt på drager i impregnert treverk ytterst. Drager er understøttet av punktfundamenter i betong ført til grunnen med justerbare sko.
Yttervegger er opprinnelig oppført i gassbetongblokker, etterisolert i senere tid av tidligere eier. Yttervegger har ytterkledning av liggende trekledning. Konstruksjonen til tilbygg ved entre og utvendig bod er utført i isolert bindingsverk. Ytterveggskonstruksjonen på tilbygg ved stue er av ukjent utførelse.
Yttertak er i utført som saltak med takstoler i treverk, undertak i rupanel, undertaksduk og yttertekking av betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fornyet av tidligere og nåværende eiere både utvendig og innvendig, med normal til slitasje hensyntatt de enkelte bygningsdelers alder.
På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, må det kunne forventes behov for flere større oppgraderinger og normalt periodisk vedlikehold både utvendig og innvendig, på kort og lang sikt, spesielt på bygningsdeler som ytterkledning, taktekking, terrengforhold, mindre forhold ved grunnmur og drenering, komplettering av vindusarbeider, samt mindre arbeider med andre bygningsdeler.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Det må også kunne forventes skjevheter i deler av konstruksjonene.

Boligen har en byggesak som ikke er avsluttet mot kommunen, en ferdigmelding av ikke søknadspliktig arbeid, samt at det er behov for å bruksendre kjeller for å få denne godkjent som rom til varig opphold.

Se for øvrig detaljert beskrivelse av de enkelte bygningsdeler med tilstandsgrader, samt punktet "Vær oppmerksom på".

ANNET:
OPPVARMING
- Elektrisk gulvvarme i kjeller
- panelovner på enkelte rom i 1. etg
- Vedovn
- Varmepumpe
- Elektrisk gulvvarme på bad i 1.etg

BRANNSIKKERHET
- 2 brannalarmer i 1. etg, en tilkoblet alarmsystemet
- 1 brannvarsler i kjeller tilkoblet alarmsystem.
- 1 stk 6kg pulverapparat fra 1991, plassert i skyvedørsgarderobe i entre. Eldre enn 10 år, anbefales skiftet.
- Brannteppe plassert i skyvedørsgarderobe i entre.

SIKKERHET
- Innbrudd- og brannalarmsystem tilkoblet alarmsentral.
- Takstige til skorstein.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER
- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- app.propcloud.no
- Kartverket
- Nasjonal løsmassedatabase
- Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
- Vegger med malt puss, malt slett plate, fliser, teglstein, malt trepanel,
- Tak med malt trepanel
- Gulv med fliser, laminat, plastfliser på betonggulv

1.ETG
- Vegger med panelplater, malt slett plate, fliser,
- Tak med panelbord, tak-ess plater, malt slett plate
- Gulv med laminat, parkett, flis

MERKNADER OM ANDRE ROM:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
OPPLYSNINGER FRA MEGLERPAKKE
- År 1969. Ferdigattest gitt på nybygd bolig.

OPPLYSNINGER GITT AV EIER
- År 2021. Nytt bad i kjeller. Oppgradert røropplegg. Selbak Rør. Byggmester TO Fjeld. Med det rommet tilstøtende badet med støpt dekke, varmekabler og fliser. Laget lite «rom» til bereder. TO Fjeld, Slevik elektriske, Selbak Rør. Fremvist dokumentasjon på elektro på boligmappa.no og sjekklister og fakturaer for Selbak rør og Byggmester TO Fjeld oversendt på e-post.
- År 2021. Pigget opp hele kjelleren minus en bod, laget en tv-stue, gang, 2 rom. Med det lagt ny isolasjon og støpt, fuktsperre og varmekabler i hele kjelleren. Selbak rør pigget. Abc elektro lagt varmekabler og el-arbeid i den forbindelse. Øvrig arbeid på egeninnsats. Overflater og vinduer i tv-stue fra tidligere eier. Ett vindu på ett av rommene fra forrige eier, samt inngangsdøren til kjelleren. Fremvist dokumentasjon på elektriker på boligmappa.no og oversendt fakturaer for Selbak rør på e-post.
- År 2021. Ny rentbrennende vedovn. Jøtul. Kjøpt på XL-bygg. Montert på egeninnsats.
- År 2021. Bygd laveste platting og skjerming. Egeninnsats
- År 2021. Oppradert innvendig belysning med flere spotter i 1. etasje (6 spotter stue og 3 spotter bad), byttet termostat på badet i 1. etasje. Skiftet brytere på 3 rom. Ny baderomsvifte. Ny elbil-lader. Abc elektro. Fremvist dokumentasjon på boligmappa.no
- År 2021. Drenert og etterisolert grunnmur på nord- østside og halve sør-østside fra østre hjørne til kjellertrapp av boligen. KaiIngar Øby gjorde arbeidet i forbindelse med drenering og etterisolering. Ikke fremvist dokumentasjon.
- År 2022. Ny trapp mellom 1. etasje og kjeller. Nortrapp. Ikke fremvist dokumentasjon.
- År 2022 og pågående. Bygd på en entre/bod. Egeninnsats. Spotter i gesims. Strøm til og kontakter/stikk i det fra Abc-elektro. Fremvist dokumentasjon på elektro på boligmappa.no.
- År 2023. Byttet balkongdør og skiftet et kjellervindu. Egeninnsats.
- År 2024. Ny markise og solskjerming på vinduer mot sørvest. HD solskjerming. Obs- bygg monterte solskjerming og egeninnsats på markise. Ikke fremvist dokumnetasjon på monteringen av solskjerming.
- År 2024. Ny varmepumpe. Obs-bygg leverte og monterte varmepumpe. Strøm lagt opp av ABC elektro. Fremvist dokumentasjon på elektroarbeid på boligmappa.no. Ikke fremvist dokumentasjon på monteringen av varmepumpe.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.ETG	102	5		53	102	5
Kjeller	77				71	6
SUM BYGNING	179	5		53	173	11
SUM BRA	184					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		40				40
SUM BYGNING		40				40
SUM BRA	40					

BRA-i:

KJELLER
- Trappegang, bod, bad, kjellerstue, gang/entre, kontor/gjesterom, bibliotek

1.ETG
-Vindfang/entre, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom.

BRA-e:

Garasje, bod integrert i bolig med tilgang fra egen dør.

MERKNADER OM AREAL:

- Utebod er medtatt i BRA-e da denne er bygget inntill bolig.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE
- Gulv som støpt plate på mark i to høyder. Vegger av uisolert bindingsverk med liggende trekledning plassert på oppkant av betong. Saltak med takstoler i treverk med undertak av rupanel og yttertekking av sveiset takpapp. Uisolerte porter i treverk.

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Olav Halvorsen Sikkeland

Takstmann, byggmester og fagskoleingeniør med over 15 års erfaring i fra byggebransjen.

08/10/2025



Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Grunnmur i betonghullblokker. Pusset utside med overflatebehandling.
- Fundament i betongsøyler ført til grunnen på tilbygg mot stue.
- Fundament til grunnmur og tilbygg for entre er ikke kontrollert, da dette befinner seg under terreng og utenfor synsfelt.

DRENERING/NEDLØP
- Drenering og etterisolering er utført av Kai Ingar Øby, bestilt arbeid av nåværende eier. Utført på nord- østside og halve sør-østside fra østre hjørne til kjellertrapp av boligen. Tidligere eier skal ha drenert noe, men det er uavklart hvor mye av boligen som ble drenert og hvordan dette ble utført.
- Nedløp har utkast til terreng.

BYGGEGRUNN
- I følge Nasjonal løsmassedatabase er byggegrunnen randmorene/randmorenesone. Enkeltrygger eller større områder med morenemateriale som er avsatt langs en brefront. Materialet er usortert og kan inneholde alle kornstørrelser fra leir til stein og store blokker.
I følge Kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i en hensynsone for aktsomhet for kvikkleire.

Byggegrunn er kun hentet fra nasjonal database og det er ikke utført geotekniske undersøkelser eller grunnboring.

Merknader:
DRENERING/NEDLØP
- Noe grunnmursplate er ikke avsluttet med topplist. Dette gjelder der tidligere eier har gjort antatt dreneringsarbeid. Fremmedlegemer og vann kan komme ned bak grunnmursplate, sakde grunnmursplate, hindre uttørking av grunnmur, forårsake vann og fuktskader inn i bygningen og risikere redusert effekt på eventuell isolasjon. Anbefaler å montere topplist på grunnmursplate.
- Nedløp ved terrasse og platting slippes rett ned på grunnen og på platting. Grunnmur og platting får unødvendig stor påkjenning av vann, med økt risiko for vann og fuktskader på grunnmur og tilliggende konstruksjoner. Anbefaler å føre vann fra taknedløp til ytterkant av terrasse og platting.

BYGGEGRUNN
- Byggegrunnen ligger i en hensynsone for aktsomhet for kvikkleire. Ved tegn på bevegelse i grunnen, skal kommunen kontaktes umiddelbart.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Opparbeidet tomt med terreng bestående av steinlagt gårdsplass og gangveier, gressarealer og diverse beplantninger.
Tomten er avgrenset med gjerde rundt hele tomten og port i innkjørsel.
Tomten faller fra nord mot sør.

Merknader:
- Mulighet for vannansamlinger utenfor bolig på nordøstside i gårdsplass. Grunnmur og drenering kan kan få større påvirkning av overflatevann enn anbefalt. Justering av fallforhold i gårdsplass anbefales.
Som generell anbefaling bør det som et minimum være fall på 1:50 og 3 m ut fra bolig eller fall på minimum 1:50 langs med boligen om boligen ligger i skrånende terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

OVERFLATER
- Ytterkledning er liggende trekledning som er overflatebehandlet.

LUFTING/VINDSPERRE
- Sløyfe er 23 mm tresløyfe
- Vindsperre er vindduk og asfaltplate.
- Museband på tilbygg ved entre.

KONSTRUKSJON
- Konstruksjon er gassbetongblokker som er etterisolert utvendig og isolert bindingsverk på tilbygg over entre. Ukjent utførelse av konstruksjon ved tilbygg i stue.

Utførelse og inspeksjon i sin helhet av vindsperre, lufting og isolasjon kan ikke utføres uten destruktive tiltak.

Merknader:
OVERFLATER
- Kledning har værslitasje i form av flassing av overflatebehandling og sprekker på omramning rundt vinduer/dører, ytterkledning og andre overflater i treverk som er overflatebehandlet. Det er risiko for redusert levetid og utvikling fuktskader på overflatene i treverk. Anbefales vask og overflatebehandling, så fort det er værforhold til dette.
- Kledning går ned og forbi terrasse og nedtil trinn utenfor bod. Vedlikehold kan ikke gjøres på like god måte som på resterende deler av overflatene. Risiko for redusert levetid og utvikling fuktskader i ytterkledningen. Anbefaler tiltak for å utbedre avviket og redusere risikoen. Generell anbefaling fra byggforsk er en beslagsløsning ned mot terrasse og 150 mm avstand opp til underkant kledningsbord.
- Det mangler tetting over sløyfe og vindsperre på vegg på underside av trinn inn til bod, risiko for at mus kan komme på bak kledning og skape skader. Anbefaler at det gjøres tiltak for å hindre tilgang.

LUFTING/VINDSPERRE
- Lufting av kledning på eldste del av bygget ser ut til å være blokkert i bunnen. Risiko for svak utlufting som kan medføre fuktskader som er vanskelige å oppdage. Anbefaler å fjerne nederste kledningsbord og skifte ut sperring med museband.
- Det kan se ut til at vindsperre ikke avslutte med tett avslutning mot yttervegg når det ble etterisolert. Risiko for redusert effekt av termisk isolasjon. Anbefaler tiltak for å tette tilstrekkelig mellom yttervegg/grunnmur og vindsperre på etterisolering.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og dører er plassert i flukt med ytterside trekledning i hovedplan. Noe inntrukket i grunnmur.

VINDUER
- Vinduer med 2-lags isolerglass og malte trekarmer. Merket med årstall 2023, 2022, 2021, 2020, 2017, 2014, 2013, 2012,

YTTERDØRER
- Ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass og malte trekarmer. Balkongdør merket med 2023 og ytterdør antatt fra
- Tett kjellerdør merket med 2020.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- Vinduer i kjellerstue lar seg ikke åpne helt. De kolliderer i lysgrav. Merker på innside karm og ramme av vinduene. Anbefaler å pusse og overflatebehandle vindu innvendig.
- Merker på overflate innvendig karm på vindu i bibliotek i kjeller. Anbefaler å pusse og overflatebehandle vindu innvendig.
- Skade på pakning på dørbladet på kjellerdør. Ikke komplettert med innvendig terskel og avslutning mot innvendig vegg. Anbefaler skift av pakning og komplettering innvendig.
- Vindu på hovedsoverom lukker ikke jevnt til karm. Høyre side ligger i fra. Anbefaler å justere vindu.
- Vindu på vestveggen i nordvestre hjørne har skader på bunnkarm med bart treverk. Risiko for fukt og råteskade. Bør overflatebehandles.
- Vindu på kontor/gjesterom og bibliotek mangler komplettering utvendig. Det er risiko for at fukt kan trenge inn i kjellerkonstruksjonen og skape vannskader. Anbefaler å snarlig komplettere rundt vinduer.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- Mangler oppbrett i enden av beslag på vannbrett. Risiko for at fukt kan komme inn bak kledning og inn i grunnmur som kan skape fuktskader som er vanskelig å oppdage. Det anbefales tiltak for å skifte beslag, så man får oppbrett på i endene på beslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Taket er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige og i fra innside loft.

YTTERTAK
- Tekket med betongtakstein.

KONSTRUKSJON
- Takstoler i treverk. Utført som saltak.

LUFTING
- Det er observert lufting fra takutstikk på langvegger og opp til loft.

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 5.1 - Loft

---

Merknader:
YTTERTAK
- Vindskier og toppbord på vindskier flasser. Det er risiko for redusert levetid og utvikling av fuktskader. Anbefales vask og overflatebehandling, så fort det er værforhold til dette.
- Vindskier over takvinkel ut mot terrasse ser ut til å være skadet i toppen. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avklare om vindskier må skiftes eller om dem kan festes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022/ukjent

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taktekking og pipe er kontrollert fra bakkeplan, fra takstige med punktvis skyving av takstein for kontroll av undertak, sløyfer og lekter, samt kontroll av undertak i fra innside av loft.

TAKTEKKING
- Undertak av rupanel. Tjærebasert undertakspapp.
- Sløyfe på 10 mm, steinlekt på 23 mm
- Yttertekking av betongtakstein.
- Beslag ned i takrenner, gradrenner, overgang til tak over entre og på vindskier ved utbygg mot sør og over entre.

SKORSTEIN
- Skorstein er helbeslått med plastbelagte metallplater.
- Skorsteinens munning har en vertikal høyde på 73 cm over mønet.

UTSTYR PÅ TAK
- Takstige til skorstein

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 5.1 - Loft

---

Merknader:
TAKTEKKING
- Noe mosegrodd, spesielt på nordside. Mose kan forårsake frostsprengnig av takstein og redusere levetiden på yttertekkingen og føre vann inn på undertak.
- Overgang ved vindskie på tak over entre har ikke tilfredstillende dekking og avslutning mot hovedtak. Fukt kan komme ned ved siden av vindskie og på undertak. Anbefaler å komplettere avslutning inn mot hovedtaket.
- Gradrenne har mangler med takstein og avslutning mot vindskie. Risiko for vann inn på undertak og ned ved siden av vindskie. Fuktskader kan oppstå.
- Yttertakets tekniske levealder på tettesjiktet med undertak nærmer seg utløpt. Dette gjelder ikke taket over entre. Risiko for at det kan skje plutselige og uforutsette vannskader grunnet utett yttertak er økende. Anbefaler å planlegge for å legge om yttertaket tettesjikt med duk, sløyfer, lekter og tekking.

SKORSTEIN
- Skorstein har for lav høyde over tak i forhold til forskriftskrav på 80 cm. Av hensyn til brannsikkerhet i tilfelle skorsteinsbrann bør skorsteinens munning ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt ved skorsteinen. Anbefaler tiltak for å heve skorsteinens munning.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med tilkomst fra gang i 1.etg via loftsluke med stige. Uinnredet, med gangbane på undergurt.

OVERFLATER
- Undertak av rupanel.

KONSTRUKSJON
- Takstoler i treverk

LUFTING
- Tegn til lufting fra takutstikk på langvegger.

ISOLASJON
- Isolert mellom undergurt i takstoler.

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 4.1-Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak og punkt 4.2-Undertak, lekter og yttertekking.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
OVERFLATER
- Fuktskjolder på undertak og på takstoler rundt skorstein, lufting til avløp og i overgang til tak over stue. Måler tørt med pigger i treverk. Anbefaler å følge med om fuktskjoldene utvikler. Spesielt med tanke på at alderen på yttertekking er på slutten av levetiden sin.

LUFTING
- Det ser ut til å være manglende lufting av loft over stue hvor taket er vinklet ut, isolasjon er lagt helt ut til undertak. Det er risiko for at det kan oppstå kondensproblematikk med mugg og soppdannelse ved endret bruk av boligen som øker innetemperatur og fuktinnhold i inneluft samt fuktskader som er vanskelige å oppdage Anbefaler tiltak for å skape lufting.
- Det mangler lufting i gavlvegger opp mot mønet. Utlufting er redusert og det kan oppstå kondensproblematikk med mugg og soppdannelse ved endret bruk av boligen som øker innetemperatur og fuktinnhold i inneluft.

ISOLASJON
- Det ser ut til å være manglende isolasjon i overgang mellom tilbygget entre/vindfang og eksisterende bolig, samt enkelte glipper mellom isolasjon og undergurt på loft. Varmetap og risiko for kondens mot kalde konstruksjoner vinterstid. Anbefaler å gå over isolasjon i sin helhet og utbedre glipper og steder med manglende isolasjon.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med trapp ned til nedsenket platting med tilgang fra stue.

KONSTRUKSJON
- Terrasse er fundamentert med betongsøyler i grunnen. Platting er lagt opp på stein i mur på terrenget.
- Bærende konstruksjon i impregnert treverk.

OVERFLATER
- Gulv i impregnert treverk.

REKKVERK
- Rekkverk på terrasse utført med liggende spiler i impregnert treverk og buet håndløpe.
- Rekkverk har en høyde på mer enn 100 cm over gulv og i trapp.

Merknader:
KONSTRUKSJON
- Noe svai i terrasse ut for balkongdør. Anbefales rettet opp på søyler.
- Konstruksjon er kun satt opp på enkel drager og og enkle søyler 48 mm. Ingen låsing opp på drager. Søyler tenderer til å stå skjevt. Kan skje utbøying av søyle. Anbefaler å låse av søyler med overlappende plank opp på drager og ned til bunn av søyle.

OVERFLATER
- Ytterkledning går ned og forbi terrasse. Se punkt 2.1 for detaljer og tilstandsgrad.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtrom fra ukjent byggeår. Antatt 10- 15 år gammelt. Tek 10 benyttet til vurderingen.
Selger opplyser om at dem ikke har informasjon om badet, da badet er blitt bygd for tidligere eiere.

OVERFLATER
- Vegger har flis.
- Himling har malt trepanel.

VENTILERING
- Mekanisk vifte med avkast ut over tak. Holder ark ved test.
- Overstrømningsspalte under dør.

INNREDNING
- Skap under vask.
- Porselensvask med ett-greps blandebatteri.
- Skap med speil og lys over vask
- Dusjhjørne med glassvegg og veggmontert armatur og dusjhode.
- Vegghengt toalett.

Merknader:
OVERFLATER
- Mygfuger er noe misfarget og har sluppet enkelte steder. Ser ut til å være flere lag. Anbefaler fjerning og refuging.
- Åpning for vindu i våtsone til dusj, hvor vindu er tatt ut og det er påført gipsplate innerst. Ser ikke ut til å være utført i fuktbestandige materialer. Risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skape fuktskader som er vanskelige å oppdage. Anbefaler tiltak for å sikre åpning mot vanninntrenging, samt holde konstruksjon under oppsikt.

INNREDNING
- Porselensvask har hakk i front.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtrom fra ukjent byggeår. Antatt 10- 15 år gammelt. Tek 10 benyttet til vurderingen.
Selger opplyser om at dem ikke har informasjon om badet, da badet er blitt bygd for tidligere eiere.

OVERFLATER
- Gulv har flis.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulv i dusjhjørne har fall mer enn 1:100 frem til glassveggens ende. Gulv i bad ellers har ledende fall mot sluk mindre enn 1:100.
- Gulv ved terskel er 25 mm høyere enn ved sluk.
- Terskel ser ut til å ha ca 30 mm oppbrett, uten at dette er bekreftet, da det krever destruktive tiltak.

Merknader:
FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Fall på gulv er for svakt i forhold til TEK 10.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrom fra ukjent byggeår. Antatt 10- 15 år gammelt. Tek 10 benyttet til vurderingen.
Selger opplyser om at dem ikke har informasjon om badet, da badet er blitt bygd for tidligere eiere.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert i dusjhjørne. Kan se tegn til at det er klemt membranmansjett med skrudd klemring i sluk.
- Det er tegn til membran på gjennomføring av varerør til vannrør og avløpsrør under vask.
- Det er kun mulig å kontrollere membran under vask og i sluk, uten destruktive tiltak.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra gang mot dusjens våtsone, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom, uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
SLUK OG MEMBRAN
- Rørgjennomføring av vannrør til vask er ikke utført tilfredstillende. Varerør er ikke tilknyttet fastmontert kobling i vegg og kan bevege seg og det kan bli utett mellom membran og varerør. Risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.
- Vindu i våtsone for dusj. Se punkt 7.2.1 for detaljer og vurdering.
- Det foreligger ingen dokumentasjon over badets tettesjikt.

7.2 Bad kjeller

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Våtrom fra 2021. Teknisk forskrift fra 2017 er benyttet ved vurderingen. Bråthen Mur og flis AS har utført flisarbeidene og levert sjekkliste over arbeidene på våtrom. Ingen avvik på sjekkliste.

OVERFLATER
- Vegger har flis
- Himling har malt trepanel.
- Vindu i våtsone er vurdert ut i fra sjekkliste om at det er tilfredstillende utført av utførende, med tanke på sikring mot fukt. Utførende har bekreftet i sjekkliste at alle våtsoner, yttervegger og vegger mot kalde rom er membransmurt i rett tykkelse iht.leggeanvisning Og TG for Membransystem.

VENTILERING
- Mekanisk vifte med avkast ut. Holder ark ved test.
- Overstrømningsspalte under dør.

INNREDNING
- Innredning med slette fronter med skaper og skuff under vask og høyskap ved siden. Integrert strykebrett i skuff.
- Laminat benkeplate med nedfelt vask med ett-greps blandebatteri.
- Nisje for vaskemaskin og tørketrommel med opplegg for vaskemaskin.
- Badekar med veggmontert armatur
- Dusjhjørne med foldbare glassdører og veggmontert armatur og dusjhode.
- Vegghengt toalett

Merknader:
INNREDNING
- Enkelte bruksmerker med hakk og riper i fronter og dekksider på innredning ved vask.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtrom fra 2021. Teknisk forskrift fra 2017 er benyttet ved vurderingen. Bråthen Mur og flis AS har utført flisarbeidene og levert sjekkliste over arbeidene på våtrom. Ingen avvik på sjekkliste.

OVERFLATER
- Gulv har flis
- Gulv er nedsenket med mer enn 10 mm i dusjhjørne innenfor glassdører i dusjens nedslagsfelt.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulv har fall mot sluk på mer enn 1:50 i dusjhjørne.
- Gulv utenfor dusjhjørne har ledende fall mot hovedsluk, samt mot hjelpesluk under badekar.
- Gulv ved terskel er 37 mm over gulv ved slukrist til hovedsluk.

Merknader:
OVERFLATER
- Bom (hulrom) på en flis under badekar. Ingen løse. Risiko for at flis kan løsne ved belastning, ved slag/støt eller ved at vann kan trenge inn i hulrom under flis.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrom fra 2021. Teknisk forskrift fra 2017 er benyttet ved vurderingen. Bråthen Mur og flis AS har utført flisarbeidene og levert sjekkliste over arbeidene på våtrom. Ingen avvik på sjekkliste.

SLUK OG MEMBRAN
- Hovedsluk i plast, plassert i dusjhjørne. Hjelpesluk i plast plassert under badekar. Kan se tegn til at det er klemt membranmansjett med skrudd klemring i begge sluk.
- Det er kun mulig å kontrollere membran i slukene
- Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene med tettesjikt og våtrommet er fortsatt under reklamasjonstiden på 5 år.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra kjellerstue mot vaskens våtsone, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom, uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Dels ukjent, dels 2021.

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

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

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

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

Nyere kjøkken antatt fra 2019/2020 ut i fra når det elektriske til de forskjellige funksjonen er lagt opp i henhold til samsvarserklæring på boligmappa.no.
Kjøkken fremstår i god stand.

OVERFLATER
- Vegger har malt slett plate og panelplater. Sprutsikring i glass på vegg over vask og steketopp.
- Himling har malt slett plate.
- Gulv har laminat.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER
- Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILERING
- Ventilator holder ark på laveste hastighet. Avkast ut i lufteløp på skorstein.

INNREDNING
- Nyere innredning med slette fronter. Benkeskap, høyskap og overskap.
- Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og vinkjøler.
- Laminat benkeplate med nedsenket vask med ett-greps blandebatteri og nedsenket steketopp.
- Blandebatteri har kokende vann funksjon med beholder i benkeskap.
- Lekkasjesikring med automatisk vannstoppeventil montert i skap under vask.

Merknader:
OVERFLATER
- Hakk i gulv. Risiko for svell i gulv ved søl da beskyttende overflate er brutt.
- Endeskjøter på gulv har gått fra hverandre ved sokkel til innredning under steketopp. Risiko for svell i gulv ved søl da mye fukt vil bli liggende i nede i glippe.

INNREDNING
- Enkelte løse håndtak på innredning. Anbefales etterstrammet.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innredet kjeller med tilkomst fra trapp fra 1.etg og i fra ytterdør i kjeller. Dels innredet i 2021, og dels innredet av tidligere eier.

OVERFLATER
- Vegger med malt puss, malt slett plate
- Tak med malt trepanel.

VENTILERING GENERELT
- Åpningsbare vinduer og veggventiler.

Merknader:
OVERFLATER
- Kul på vegg med sprekk i plate ved vindu i bibliotek. Ukjent årsak, kreves ytterligere undersøkelser med destruktive tiltak for å avklare årsak og videre tiltak.
- Sprekk i veggplate i entre/gang. Ukjent årsak, kreves ytterligere undersøkelser med destruktive tiltak for å avklare årsak og videre tiltak.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Innredet kjeller med tilkomst fra trapp fra 1.etg og i fra ytterdør i kjeller. Dels innredet i 2021, og dels innredet av tidligere eier.
Gulv har vært pigget ut, etterisolert og påført dampsperre og støpt ut på nytt i følge eier.

OVERFLATER
- Gulv med laminat, fliser og plastfliser.

Merknader:
OVERFLATER
- Bom (hulrom) enkelte steder, men ingen løse fliser. Risiko for at fliser kan løsne ved belastning eller ved slag/støt.
- Enkelte knirk i laminatgulvet.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjeller har flere vegger som er påforet g islert mot grunnmur på innsiden av grunnmur. Ved hullboring er det ikke observert dampsperre på påforet vegg og det er observert at det er avstand mellom grunnmur og tresvill. Observasjon er i tråd med anbefaling fra byggforsk om innvendig isolering av kjeller.
Det er ikke mulig å kontrollere oppbygning i sin helhet uten destruktive tiltak.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i påforet vegg i sørvest bak sofa i kjellerstue mot grunnmur, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i påforet vegg mot grunnmur, uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

VENTILASJON AV ROM FOR VARIG OPPHOLD
- Det er åpningsbare vinduer og klaffeventiler i enkelte rom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
VENTILASJON AV ROM FOR VARIG OPPHOLD
- Kontor/gjesterom mangler veggventil. Da dette er innredet som rom for varig opphold er dette TG3 i henhold til NS 3600. Anbefaler å montere veggventil.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Dels 2021, dels ukjent.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Offentlig vann og avløp. Vannrør og avløp til kjøkken og bad i kjeller er fra 2021 i forbindelse med renovering av badet, utført av Selbak Rør AS. Røropplegg til bad i 1.etg er ut i fra ukjent alder.

INNVENDIGE VANNRØR
- Stoppekran plassert i skap i gang ved kjeller trapp i kjeller. Funksjonstestet og i orden.
- Vannrør i plast i rør-i-rør system. Skap for vannrør til kjøkken og bad i kjeller i gang ved kjeller trapp i kjeller med sluk i gulv hvor lekkasje vann vil ledes til.
- Fordelingsstokk til rør-i-rør system for bad i 1.etg plassert i kjellerbod.
- Automatisk vannstoppeventil på vannrør i kjøkkenbenk.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløpsrør i støpejern og plast.
- Lufting på over tak.
- Staking via stakeluke i kjeller, sluker, toalett og avløp fra vasker for øvrig.

WC
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne på begge bad.

Merknader:
INNVENDIGE VANNRØR
- Automatisk vannstoppeventil i kjøkkenbenk er koblet fra stikkontakten. Ved tilkobling til stikkontakt begynner enhet å pipe. Det er antatt fettflekker i bunnen av kjøkkenskap på sensor som gjør at alarm går. Anbefaler å rengjøre slik at vannstoppeventil fungerer tilfredstillende.
- Det er ikke montert endeplugg på varerør til vannrør i kjøkkenbenk og på vask på bad i 1.etg. Lekkasjevann kan trenge ut feil vei og komme ut under kjøkkenbenk og i skap på bad. Risiko for vannskader. Anbefaler blending av varerør av rørlegger.
- Blandestokk for vannrør til bad i 1.etg er plassert i rom uten sluk. Lekkasjevann som ledes tilbake til blandestokk kan skape vannskader.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløp i støpejern i kjeller er antatt fra byggetid og er på slutten av sin levetid. Levetid riktig montert er 50 - 100 år. Det anbefales å følge med i forhold til å avdekke feil og lekkasjer som kan oppstå.

WC
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på innebygget sisterne, ingen inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne eller spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra vegghengt toalett på bad i 1. etg.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på innebygget sisterne, ingen inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne i kjeller.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2014 (Produksjonsdato)

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB fra 2014 på 200 L plassert i skap i gang ved kjeller trapp i kjeller hvor det er sluk og det er smurt membran på gulv og opp på vegg. Lekkasjesikring ansees som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Luft-til-luft varmepumpe fra 2024. Kjøpt og montert av Obs-bygg i følge selger.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Veggventiler og åpningsbare vinduer.
Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Vurdert under punkt 7.1.1, 7.2.1 og 8.1.
Kjellerventilasjon vurdert under punkt 9.1.1 og 9.1.3.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 03.04.2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El-anlegg med 21 automatsikringer plassert i sikringskap på vegg i kjellertrapp.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

INNHENTET FRA DLE v/ ELVIA AS
- Tilsyn ble utført 03.04.2018 og det ble ikke avdekket noen avvik ved el-anlegget.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- 13.12.2016, Infratek Norge AS
Installasjon av AMS-måler og antenne. (Fremvist i sikringskap)
- 04.10.2018, Elektrosmia installasjon AS
Montering og tilkobling av 2stk lamper over spisestuebord v/ kjøkken. (Fremvist på boligmappa.no)
- 10.02.2020, ABC Elektro Team AS
Elektro arbeid på kjøkken, i stue og i kjeller. Se samsvarserklæring for detaljert beskrivelse. (Fremvist på boligmappa.no)
- 17.06.2021, Slevik Elektriske AS
El-arbeider i på bad og i gang i kjeller. Se samsvarserklæring for detaljert beskrivelse. (Fremvist på boligmappa.no)
- 10.01.2021, ABC Elektro Team AS
Komplett nytt el-anlegg i kjellerstue, sov/sov/gang kjeller. Byttet lamper på 3xsov 1.etgMontert 6stk nye spotter i stue. (Fremvist på boligmappa.no)
- 06.07.2022, ABC Elektro Team AS
opplegg gang + fasade belysning 3 stk spotter + opplegg el - bilader (Fremvist på boligmappa.no)
- 10.06.2024, ABC Elektro Team AS
Opplegg til varmepumpe ihht avtale. (Fremvist på boligmappa.no)
- 25.08.2025, ABC Elektro Team AS
Brytere soverom 1 etg pluss vifte spotter og termostat bad (Fremvist på boligmappa.no)

Merknader:
Det anbefales at el-fagkyndig personell i fra bedrift som er autorisert installatør utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget, da det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av hele el-anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

EGENERKLÆRING
- Egenerklæring er mottatt og gjennomgått.

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det foreligger ikke ferdigattest for garasje (år 1978) og for tilbygg over stue med terrasse mot sydvest (år 1984), kun godkjent byggetillatelse og tegninger på Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette følger av pbl. § 21-10, femte ledd.
- Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg av terrasse mot sydvest på Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker. Kun godkjent byggetillatelse i 2018.
- Det foreligger ingen dokumentasjon for bygging av kjellerinngang på Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker.
- Det foreligger ingen dokumentasjon for tilbygg over entre med utebod oppført i 2022 på Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker. Tilbygget er mindre enn 15m2 og inneholder ikke oppholdsrom. Kun behov for å meldes ferdig til kommunen.
- Godkjente tegninger over bolig på Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker, samsvarer ikke med boligens plan i kjeller, tilbygget entre er ikke med, tilbygget inngang til kjeller er ikke med og det utvendige taket mot sørvest på tilbygg over stue stemmer ikke med i forhold til tegning.

LOVLIGHET
- Kjeller er ikke søkt om bruksendret. Vinduer i kjellerstuer (20,38 m2), og bibliotek (9,31 m2) er for små i henhold til rømningskrav og krav til lysinnslipp i kjeller. (67,5 cm x 67,5 cm) x 2 på kjellerstue og 67,5 cm x 27,5 cm (fastkarm) på bibliotek. Vinduene i kjellerstue har også for grunn lysgrav, så vinduene lar seg ikke åpne fullstendig.
- Trapp til kjeller mangler håndløper langs vegg.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det anbefales å kontakte kommunens byggesaksavdeling for å avklare hva som skal til for å få utstedt ferdigattest for tilbygget terrasse som var søkt om i 2018. Tidligere eier sto som ansvarlig søker.

LOVLIGHET
- Det anbefales å starte en prosess med å få omsøkt boligen slik at areal i kjeller blir bruksendret og til dagens formål, samtidig kan man få på plass ferdigmelding av tilbygget entre med utebod og riktig takvinkel på tilbygg over stue. Det kan påløpe kostnader til prosjektering, søknad til kommunen og eventuelle fysiske arbeider som kan kreves for å imøtekomme kravene til som kan bli avdekket i prosjekteringen.
- Det anbefales å få montert håndløper langs vegg i trapp til kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	DRENERING/NEDLØP - Noe grunnmursplate er ikke avsluttet med topplist. Dette gjelder der tidligere eier har gjort antatt dreneringsarbeid. Fremmedlegemer og vann kan komme ned bak grunnmursplate, sakde grunnmursplate, hindre uttørking av grunnmur, forårsake vann og fuktskader inn i bygningen og risikere redusert effekt på eventuell isolasjon. Anbefaler å montere topplist på grunnmursplate. - Nedløp ved terrasse og platting slippes rett ned på grunnen og på platting. Grunnmur og platting får unødvendig stor påkjenning av vann, med økt risiko for vann og fuktskader på grunnmur og tilliggende konstruksjoner. Anbefaler å føre vann fra taknedløp til ytterkant av terrasse og platting. BYGGEGRUNN - Byggegrunnen ligger i en hensynsone for aktsomhet for kvikkleire. Ved tegn på bevegelse i grunnen, skal kommunen kontaktes umiddelbart.
1.3	Terrengforhold
	- Mulighet for vannansamlinger utenfor bolig på nordøstside i gårdsplass. Grunnmur og drenering kan kan få større påvirkning av overflatevann enn anbefalt. Justering av fallforhold i gårdsplass anbefales. Som generell anbefaling bør det som et minimum være fall på 1:50 og 3 m ut fra bolig eller fall på minimum 1:50 langs med boligen om boligen ligger i skrånende terreng.
2.1	Yttervegger
	OVERFLATER - Kledning har værslitasje i form av flassing av overflatebehandling og sprekker på omramning rundt vinduer/dører, ytterkledning og andre overflater i treverk som er overflatebehandlet. Det er risiko for redusert levetid og utvikling fuktskader på overflatene i treverk. Anbefales vask og overflatebehandling, så fort det er værforhold til dette. - Kledning går ned og forbi terrasse og nedtil trinn utenfor bod. Vedlikehold kan ikke gjøres på like god måte som på resterende deler av overflatene. Risiko for redusert levetid og utvikling fuktskader i ytterkledningen. Anbefaler tiltak for å utbedre avviket og redusere risikoen. Generell anbefaling fra byggforsk er en beslagsløsning ned mot terrasse og 150 mm avstand opp til underkant kledningsbord. - Det mangler tetting over sløyfe og vindsperre på vegg på underside av trinn inn til bod, risiko for at mus kan komme på bak kledning og skape skader. Anbefaler at det gjøres tiltak for å hindre tilgang. LUFTING/VINDSPERRE - Lufting av kledning på eldste del av bygget ser ut til å være blokkert i bunnen. Risiko for svak utlufting som kan medføre fuktskader som er vanskelige å oppdage. Anbefaler å fjerne nederste kledningsbord og skifte ut sperring med museband. - Det kan se ut til at vindsperre ikke avslutte med tett avslutning mot yttervegg når det ble etterisolert. Risiko for redusert effekt av termisk isolasjon. Anbefaler tiltak for å tette tilstrekkelig mellom yttervegg/grunnmur og vindsperre på etterisolering.
3.1	Vinduer og ytterdører
	GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER - Vinduer i kjellerstue lar seg ikke åpne helt. De kolliderer i lysgrav. Merker på innside karm og ramme av vinduene. Anbefaler å pusse og overflatebehandle vindu innvendig. - Merker på overflate innvendig karm på vindu i bibliotek i kjeller. Anbefaler å pusse og overflatebehandle vindu innvendig. - Skade på pakning på dørbladet på kjellerdør. Ikke komplettert med innvendig terskel og avslutning mot innvendig vegg. Anbefaler skift av pakning og komplettering innvendig. - Vindu på hovedsoverom lukker ikke jevnt til karm. Høyre side ligger i fra. Anbefaler å justere vindu. - Vindu på vestveggen i nordvestre hjørne har skader på bunnkarm med bart treverk. Risiko for fukt og råteskade. Bør overflatebehandles. - Vindu på kontor/gjesterom og bibliotek mangler komplettering utvendig. Det er risiko for at fukt kan trenge inn i kjellerkonstruksjonen og skape vannskader. Anbefaler å snarlig komplettere rundt vinduer. VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT - Mangler oppbrett i enden av beslag på vannbrett. Risiko for at fukt kan komme inn bak kledning og inn i grunnmur som kan skape fuktskader som er vanskelig å oppdage. Det anbefales tiltak for å skifte beslag, så man får oppbrett på i endene på beslag.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

	YTTERTAK - Vindskier og toppbord på vindskier flasser. Det er risiko for redusert levetid og utvikling av fuktskader. Anbefales vask og overflatebehandling, så fort det er værforhold til dette. - Vindskier over takvinkel ut mot terrasse ser ut til å være skadet i toppen. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avklare om vindskier må skiftes eller om dem kan festes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TAKTEKKING - Noe mosegrodd, spesielt på nordside. Mose kan forårsake frostsprengnig av takstein og redusere levetiden på yttertekkingen og føre vann inn på undertak. - Overgang ved vindskie på tak over entre har ikke tilfredstillende dekking og avslutning mot hovedtak. Fukt kan komme ned ved siden av vindskie og på undertak. Anbefaler å komplettere avslutning inn mot hovedtaket. - Gradrenne har mangler med takstein og avslutning mot vindskie. Risiko for vann inn på undertak og ned ved siden av vindskie. Fuktskader kan oppstå. - Yttertakets tekniske levealder på tettesjiktet med undertak nærmer seg utløpt. Dette gjelder ikke taket over entre. Risiko for at det kan skje plutselige og uforutsette vannskader grunnet utett yttertak er økende. Anbefaler å planlegge for å legge om yttertaket tettesjikt med duk, sløyfer, lekter og tekking. SKORSTEIN - Skorstein har for lav høyde over tak i forhold til forskriftskrav på 80 cm. Av hensyn til brannsikkerhet i tilfelle skorsteinsbrann bør skorsteinens munning ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt ved skorsteinen. Anbefaler tiltak for å heve skorsteinens munning.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	OVERFLATER - Fuktskjolder på undertak og på takstoler rundt skorstein, lufting til avløp og i overgang til tak over stue. Måler tørt med pigger i treverk. Anbefaler å følge med om fuktskjoldene utvikler. Spesielt med tanke på at alderen på yttertekking er på slutten av levetiden sin. LUFTING - Det ser ut til å være manglende lufting av loft over stue hvor taket er vinklet ut, isolasjon er lagt helt ut til undertak. Det er risiko for at det kan oppstå kondensproblematikk med mugg og soppdannelse ved endret bruk av boligen som øker innetemperatur og fuktinnhold i inneluft samt fuktskader som er vanskelige å oppdage Anbefaler tiltak for å skape lufting. - Det mangler lufting i gavlvegger opp mot mønet. Utlufting er redusert og det kan oppstå kondensproblematikk med mugg og soppdannelse ved endret bruk av boligen som øker innetemperatur og fuktinnhold i inneluft. ISOLASJON - Det ser ut til å være manglende isolasjon i overgang mellom tilbygget entre/vindfang og eksisterende bolig, samt enkelte glipper mellom isolasjon og undergurt på loft. Varmetap og risiko for kondens mot kalde konstruksjoner vinterstid. Anbefaler å gå over isolasjon i sin helhet og utbedre glipper og steder med manglende isolasjon.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	KONSTRUKSJON - Noe svai i terrasse ut for balkongdør. Anbefales rettet opp på søyler. - Konstruksjon er kun satt opp på enkel drager og og enkle søyler 48 mm. Ingen låsing opp på drager. Søyler tenderer til å stå skjevt. Kan skje utbøying av søyle. Anbefaler å låse av søyler med overlappende plank opp på drager og ned til bunn av søyle. OVERFLATER - Ytterkledning går ned og forbi terrasse. Se punkt 2.1 for detaljer og tilstandsgrad.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	OVERFLATER - Mygfuger er noe misfarget og har sluppet enkelte steder. Ser ut til å være flere lag. Anbefaler fjerning og refuging. - Åpning for vindu i våtsone til dusj, hvor vindu er tatt ut og det er påført gipsplate innerst. Ser ikke ut til å være utført i fuktbestandige materialer. Risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skape fuktskader som er vanskelige å oppdage. Anbefaler tiltak for å sikre åpning mot vanninntrenging, samt holde konstruksjon under oppsikt. INNREDNING - Porselensvask har hakk i front.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL - Fall på gulv er for svakt i forhold til TEK 10.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - Rørgjennomføring av vannrør til vask er ikke utført tilfredstillende. Varerør er ikke tilknyttet fastmontert kobling i vegg og kan bevege seg og det kan bli utett mellom membran og varerør. Risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen. - Vindu i våtsone for dusj. Se punkt 7.2.1 for detaljer og vurdering. - Det foreligger ingen dokumentasjon over badets tettesjikt.
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	OVERFLATER - Bom (hulrom) på en flis under badekar. Ingen løse. Risiko for at flis kan løsne ved belastning, ved slag/støt eller ved at vann kan trenge inn i hulrom under flis.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	OVERFLATER - Hakk i gulv. Risiko for svell i gulv ved søl da beskyttende overflate er brutt. - Endeskjøter på gulv har gått fra hverandre ved sokkel til innredning under steketopp. Risiko for svell i gulv ved søl da mye fukt vil bli liggende i nede i glippe.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	OVERFLATER - Kul på vegg med sprekk i plate ved vindu i bibliotek. Ukjent årsak, kreves ytterligere undersøkelser med destruktive tiltak for å avklare årsak og videre tiltak. - Sprekk i veggplate i entre/gang. Ukjent årsak, kreves ytterligere undersøkelser med destruktive tiltak for å avklare årsak og videre tiltak.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	OVERFLATER - Bom (hulrom) enkelte steder, men ingen løse fliser. Risiko for at fliser kan løsne ved belastning eller ved slag/støt. - Enkelte knirk i laminatgulvet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	INNVENDIGE VANNRØR - Automatisk vannstoppeventil i kjøkkenbenk er koblet fra stikkontakten. Ved tilkobling til stikkontakt begynner enhet å pipe. Det er antatt fettflekker i bunnen av kjøkkenskap på sensor som gjør at alarm går. Anbefaler å rengjøre slik at vannstoppeventil fungerer tilfredstillende. - Det er ikke montert endeplugg på varerør til vannrør i kjøkkenbenk og på vask på bad i 1.etg. Lekkasjevann kan trenge ut feil vei og komme ut under kjøkkenbenk og i skap på bad. Risiko for vannskader. Anbefaler blending av varerør av rørlegger. - Blandestokk for vannrør til bad i 1.etg er plassert i rom uten sluk. Lekkasjevann som ledes tilbake til blandestokk kan skape vannskader. INNVENDIGE AVLØPSRØR - Avløp i støpejern i kjeller er antatt fra byggetid og er på slutten av sin levetid. Levetid riktig montert er 50 - 100 år. Det anbefales å følge med i forhold til å avdekke feil og lekkasjer som kan oppstå. WC - Det er ikke fremvist dokumentasjon på innebygget sisterne, ingen inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne eller spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra vegghengt toalett på bad i 1. etg. - Det er ikke fremvist dokumentasjon på innebygget sisterne, ingen inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne i kjeller.

©mstr.no

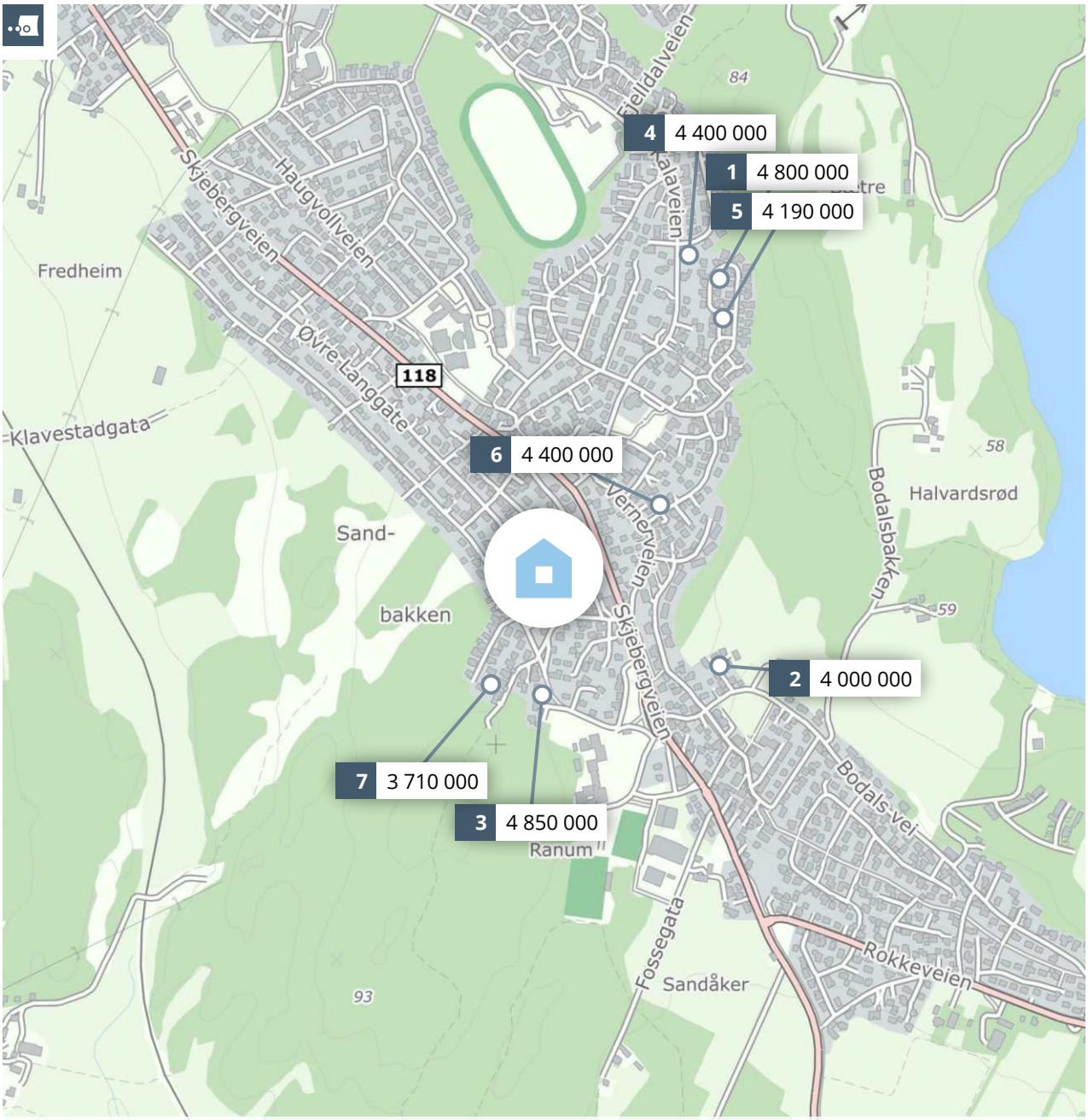
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	VENTILASJON AV ROM FOR VARIG OPPHOLD - Kontor/gjesterom mangler veggventil. Da dette er innredet som rom for varig opphold er dette TG3 i henhold til NS 3600. Anbefaler å montere veggventil.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no



Meglers verdivurdering

BJERKHOLTS VEI 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 25.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerkholts vei 19, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 1039 BNR 88 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KLAVESTADHAUGEN

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	25 824
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	182 m²	53 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt						880 m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordlitoppen 48	147 m²	1983	606 m²	3 sov	20.08.2025	4 390 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**32 653**
2	Bodals vei 14 A	123 m²	1983	471 m²	4 sov	18.12.2024	4 200 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**32 520**
3	Bassengveien 24	153 m²	1946	1 474 m²	3 sov	19.09.2025	4 850 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**31 699**
4	Løkenveien 42	138 m²	1997	1 368 m²	4 sov	10.01.2025	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**31 884**
5	Nordlitoppen 53	157 m²	1986	698 m²	3 sov	29.05.2024	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**26 688**
6	Åsenveien 2	201 m²	1952	999 m²	3 sov	05.06.2025	4 300 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**21 891**
7	Nedre Langgate 138	158 m²	1974	596 m²	2 sov	28.05.2025	3 500 000	**3 710 000**	0	3 710 000	**23 481**

Pen eiendom med fin og sentral beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boområde.Gangavstand til både barnehager, skole og butikker. Kort avstand til sjøen. Høysand, Feriehjemmet, Isesjø og Bodal stranda. Ca. 10 minutter med bil til Sarpsborg sentrum med alle byens fasiliteter. Lett adkomst til E6 som fører mot Oslo og Sverige.

Boligen fremstår som tiltalende og velholdt. Nåværende eier har pigget opp deler av kjelleren som var uinnredet, isolert og lagt varmekabler og ferdigstilt en bod ,tv-stue og 2 soverom. Kjelleren har også en egen utgang. Det er også tilbygget ca. 15 kvm. som skal inneholde entré og en bod. Det er også blitt drenert og lagt inn nye rør. Det er også blitt installert en ny el-port til garasjen og peis. Det kan nevnes at innredning på kjøkken er fra 2019 med integrerte hvitevarer og Quooker kran. Bad pusset opp 2015. Diverse overflater er også pusset opp over tid.

Boligen har Ifølge salgsoppgaven fra forrige omsetning et areal i hovedetasjen på BRAi på 94 kvm. samt kjeller med BRA-i på 80 kvm. I tillegg tilkommer tilbygget på 15 kvm. som fordeler seg på entré 7 kvm. og bod 8 kvm. Boden har utvendig adkomst og lagt til i BRA-e sammen med garasje på ca. 45 kvm.

Hovedetasjen har god planløsning fordelt på entré, gang, 3 soverom, bad/WC, kjøkken og stue med spisestue.
Kjelleretasjen inneholder gang, kjellerstue, bad/vaskerom, bod, og 2 rom innredet til soverom. (ikke søkt omgjøring til rom for varig opphold).

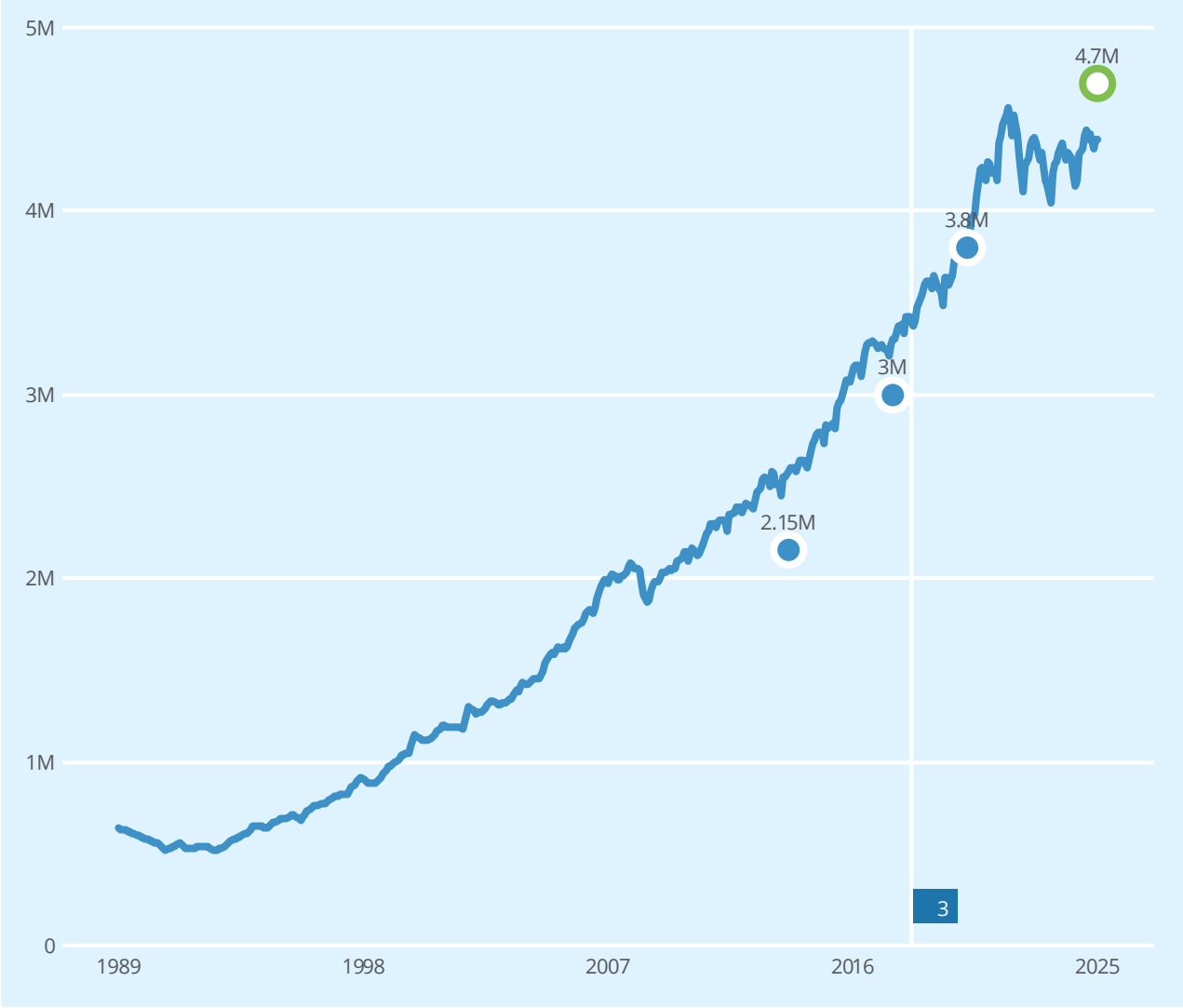
Tomten er solrik, opparbeidet med gressplen og beplanting. Steinbelagt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Ellers er det parkering i dobbeltgarasje på ca. 45 kvm. (BRA-e).

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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.11.2020	27.11.2020	03.03.2021	3 600 000	3 800 000	0	3 800 000	
16.02.2018	27.02.2018	03.04.2018	2 690 000	3 000 000	0	3 000 000	
21.02.2014	03.03.2014	03.04.2014	1 950 000	2 150 000	0	2 150 000	
19.03.1990		19.03.1990	-	34 600	-	34 600	4

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

Eneboliger til salgs i KLAVESTADHAUGEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 925 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
3
dager

Eneboliger solgt i KLAVESTADHAUGEN grunnkrets siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

4.3M
4.1M
3 979 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3 873 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 2.7% under prisantydning

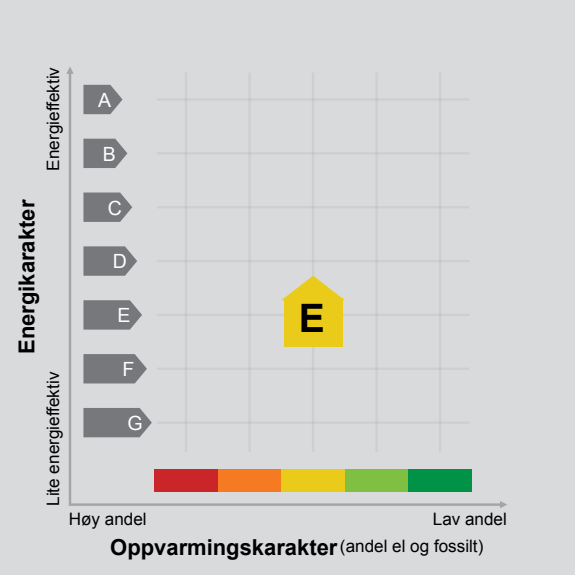
Analyse m²-priser

26 282 SARPSBORG kommune i snitt siste 9 mnd
25 824 Bjerkholts vei 19 Totalpris 4 700 000

23 805 KLAVESTADHAUGEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerkholts vei 19
Postnummer	1743
Sted	KLAVESTADHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1039
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145876087
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178112
Dato	08.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 22 147 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 147 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Etterisolering av kaldt loft**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: 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 18: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Du har søkt på: Knr.: 3105 Gnr.: 1039 Bnr.: 88 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bjerkholts vei 19
Gatenr:	21050
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1743 KLAVESTADHAUGEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:25.09.2025 kl. 09.40

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/262091-1/200 03.03.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 800 000 Omsetningstype: Fritt salg PEDERSEN MARITA HAAKENSTAD 1/2 PEDERSEN TORSTEIN HAAKENSTAD 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2023/914817-1/200 27.08.2023 19:55	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 3 660 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1966/302151-1/3 31.05.1966	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GRUNNDATA

1990/2509-1/3 27.02.1990	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3105 GNR: 1039 BNR: 6 EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER
2020/1638441-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0105 GNR: 1039 BNR: 88
2024/217793-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3003 GNR: 1039 BNR: 88

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1966/302151-2/3 31.05.1966

BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1039 BNR: 89
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningsrådet

Stk. kr. 5.-

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2157 1966 -
Tune sorenskriverembede 31/5

Erklæring

Undertegnede eier av Tomt nr. 16 av gnr 39 bnr. 6 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Skjeberg Ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede eier av Tomt nr 18 av gnr. 39 bnr. 6 gir herved eierne av Tomt. nr. 16 av gnr. 39 bnr. 6 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over tomt nr. 18 av gnr. 39 bnr. 6 s grunn, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted, når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede eier av ..... gir eierne av ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til fellesledninger over ..... s grunn.

Undertegnede eier av ..... gir eier av ..... de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til ledninger over ..... s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekran i Hammangsveien hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevd.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning utvendig anbragte hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Verdien av den avståtte grunn ligger under kr. 200,-

Egil Johansen
Eier av gr.nr. 39 *br.nr.* 6 tomt nr. 16

Arvid Aldgård
Eier av gr.nr. 39 *br.nr.* 6 tomt nr. 18

....
Eier av gr.nr. *br.nr.* *Eier av gr.nr.* *br.nr.*

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Skjeberg, den 28. mai 1966

Johs. Carlsen
Kommuneingenior
Kommuneingeniøren i Skjeberg

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.10.2025 08:47

Eiendom 3105-1039/88

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.02.1990	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	879,8 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1039	Beregnet areal	879,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	88	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjerkholts vei 19	1743 Klavestadhaugen	Klavestadhaugen	Sandbakken	Søndre Skjeberg

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.02.1990	Kart- og delingsforretning	3105-1039/6	Avgiver	-879,8
		3105-1039/88	Mottaker	879,8
01.01.2020	Omnummerering	3105-1039/88	Mottaker	0
12.01.2021	Oppmålingsforretning	3105-1039/88	Berørt	0
		3105-1039/106	Mottaker	708
		3105-1039/83	Berørt	0
		3105-1039/6	Berørt	0
		3105-1039/89	Berørt	0
		3105-1039/81	Berørt	0
		3105-1039/6	Avgiver	-708
01.01.2024	Omnummerering	3105-1039/88	Mottaker	0
27.05.2025	Oppmålingsforretning	3105-1039/88	Berørt	0
		3105-1039/106	Berørt	0
		3105-1039/6	Berørt	0
		3105-1039/81	Berørt	0
27.05.2025	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3105-1039/88	Berørt	0
		3105-1039/81	Mottaker	31,9
		3105-1039/6	Berørt	0
		3105-1039/106	Avgiver	-32

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145876095			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	49/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	49/0	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	49/0	49/0

Bygg 2 av 3: Veksthus

Bygningsnr	15674369			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	5/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	5/0	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	5/0	5/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	145876087			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	176/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.04.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	176/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	176	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	95/0	0/0	95/0
K01	Kjelleretasje	0	81/0	0/0	81/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.10.2025 08:48

Eiendom 3105-1039/88

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Bjerkholts vei 19	1743 Klavestadhaugen

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Pedersen Marita H Bjerkholts Vei 19 1743 Klavestadhaugen	030987	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Pedersen Torstein H Bjerkholts Vei 19 1743 Klavestadhaugen	071188	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Pedersen Marita H Bjerkholts Vei 19 1743 Klavestadhaugen	030987	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Pedersen Torstein H Bjerkholts Vei 19 1743 Klavestadhaugen	071188	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskriftsdato: 02.10.2025

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1039	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkholts vei 19, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	11 080,08 kr
Eiendomsskatt	6 681,00 kr
Feiing	512,04 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	7 347,60 kr
Sum	**29 290,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1856000 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 682,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann beregnet etter areal	15%	200 m3	24.78	1/1	0 %	4 956,50 kr
Avløp beregnet etter areal	15%	200 m3	41.33	1/1	0 %	8 266,20 kr
					Sum	**28 624,90 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.10.2025

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.	1039	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26955421	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145876087	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjerkholts vei 19, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 300-399

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.01.2023	Tilsyn	16.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26955421

BruksenhetId	6265657917	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	145876087	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6265657917.

BruksenhetId	26955514	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145876095	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26955514.

BruksenhetId	26857533	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	15674369	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26857533.

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: 02.10.2025

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.**	1039	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkholts vei 19, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1039/88
Adresse: Bjerkholts vei 19
Dato: 02.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BJERKHOLT - SANDBAKKEN

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 27.11.1978

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 04.07.2003 – 12.09.2003
19.05.2004

1. Fellesbestemmelser.

a). Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c). Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d). Ingen tomt må beplantes av trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

2. Områder for boligbebyggelse.

a). I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b). Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

c). Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

3. Områder for forretningsbebyggelse og industribebyggelse.

a). Områdenes maksimale utnyttelsesgrad er 0,3.

b). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan, for forretningsbebyggelse, tillate at 2. etasjer innredes til boligformål.

c). Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

4. Områder for offentlig bebyggelse.

a). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

5. Friområde – park, turvei, lek, idrett.

a). Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til idrettsanlegget.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING – sist datert 12.09.2003 (godkjent 20.11.2003)

Fellesbestemmelser.

Gjeldende reguleringsbestemmelser videreføres.

1. Områder for boligbebyggelse

Område B4

Gjeldende reguleringsbestemmelser for området videreføres.

Område B5

a). I området kan oppføres bolighus med gesimshøyde maks. 6 m og mønehøyde maks. 9 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b). Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 30 % BYA. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på tomtens nettoareal.

c). Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense med unntak av i nabogrense mot Rv. 118.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av kommunen.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for

bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

d). Ekvivalent innendørs støynivå skal for boligene ikke overstige 30 dB(A). Ekvivalent støynivå i bolignære uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 dB(A). Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt. For supplerende opplysninger vises til rundskriv T-8/79 og T-1/86 fra Miljøvern-departementet.

e). For å tilfredsstille utendørs støykrav kan det settes opp støyskjerm, evt. beplantet voll mot riksveien.

2. Offentlige trafikkområder
Områdene er avsatt til kjørevei, kjørbar gang og sykkelvei (KGS) og gang-/ sykkelvei (GS1 og GS2). KGS stenges mot Vekterveien med bom.
VG1 og VG2 er avsatt til annen veigrunn. Innenfor formålet kan det plantes skjermvegetasjon.

4. Friområde F1.
Innenfor området kan det anlegges sykkelparkering mot gang-/ og sykkelveien KGS.

5. Spesialområder frisiktsone
I område mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING
– revidert 19.05.2004.

1. Friområde F2 – anlegg for idrett og sport

a). Området F2 skal nyttes til idrettsaktiviteter.

b). Det kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til idrettsanlegget.

c). Området SF skal ha kjørbar adkomst via området F2.

2. Spesialområde SF – idrettsanlegg som ikke er offentlig

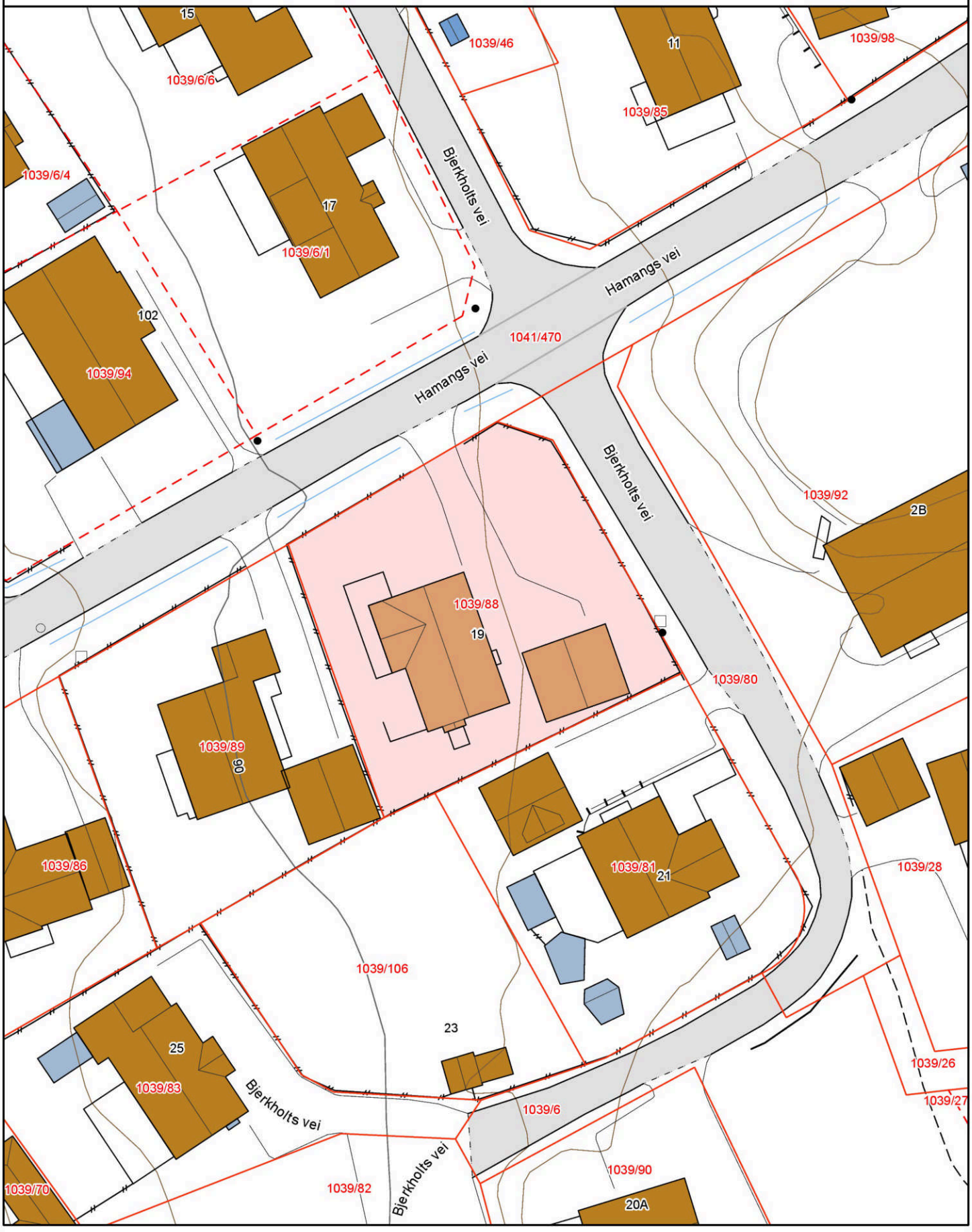
a). Området SF skal nyttes til idrettsaktiviteter.

b). Det kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til idrettsanlegget.

Oversiktskart

Adresse: **Bjerkholts vei 19, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1039/88/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 880 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.10.2025



Matrikkelkart

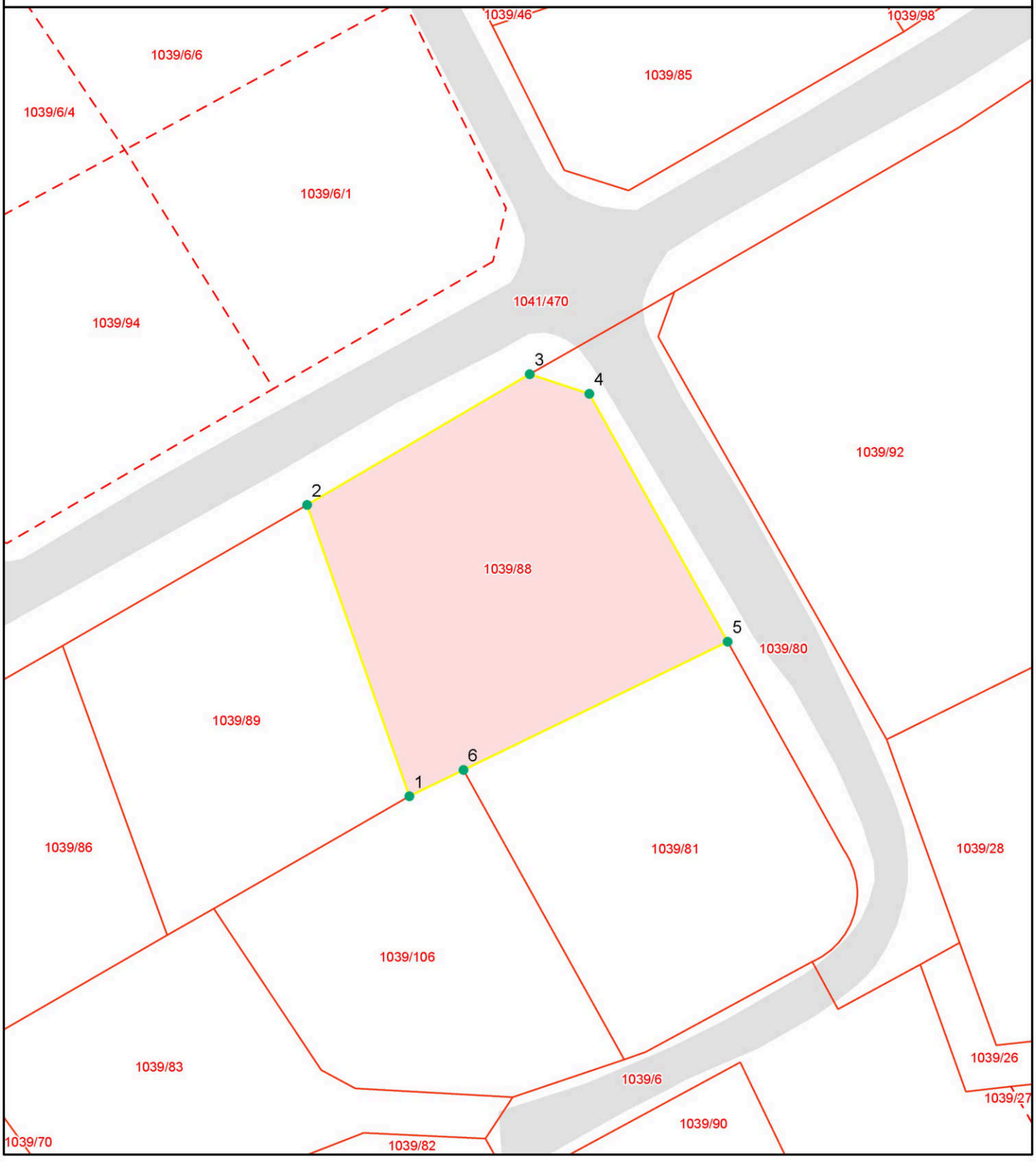
Adresse: **Bjerkholts vei 19, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/bnr: **3105/1039/88/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 880 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.10.2025

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: 880 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6570185.4	624175.08	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmålt	14	28.54	0
2	6570212.32	624165.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	23.86	0
3	6570224.4	624186.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	5.8	0
4	6570222.59	624191.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	26.24	0
5	6570199.68	624204.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	27.14	0
6	6570187.83	624180.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	5.56	0

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

Utskriftsdato: 02.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1039	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkholts vei 19, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 854 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 880 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 877 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27011
Navn	Bjerkholdt/Sandbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1755/2711.pdf
Delarealer	**Delareal** 880 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

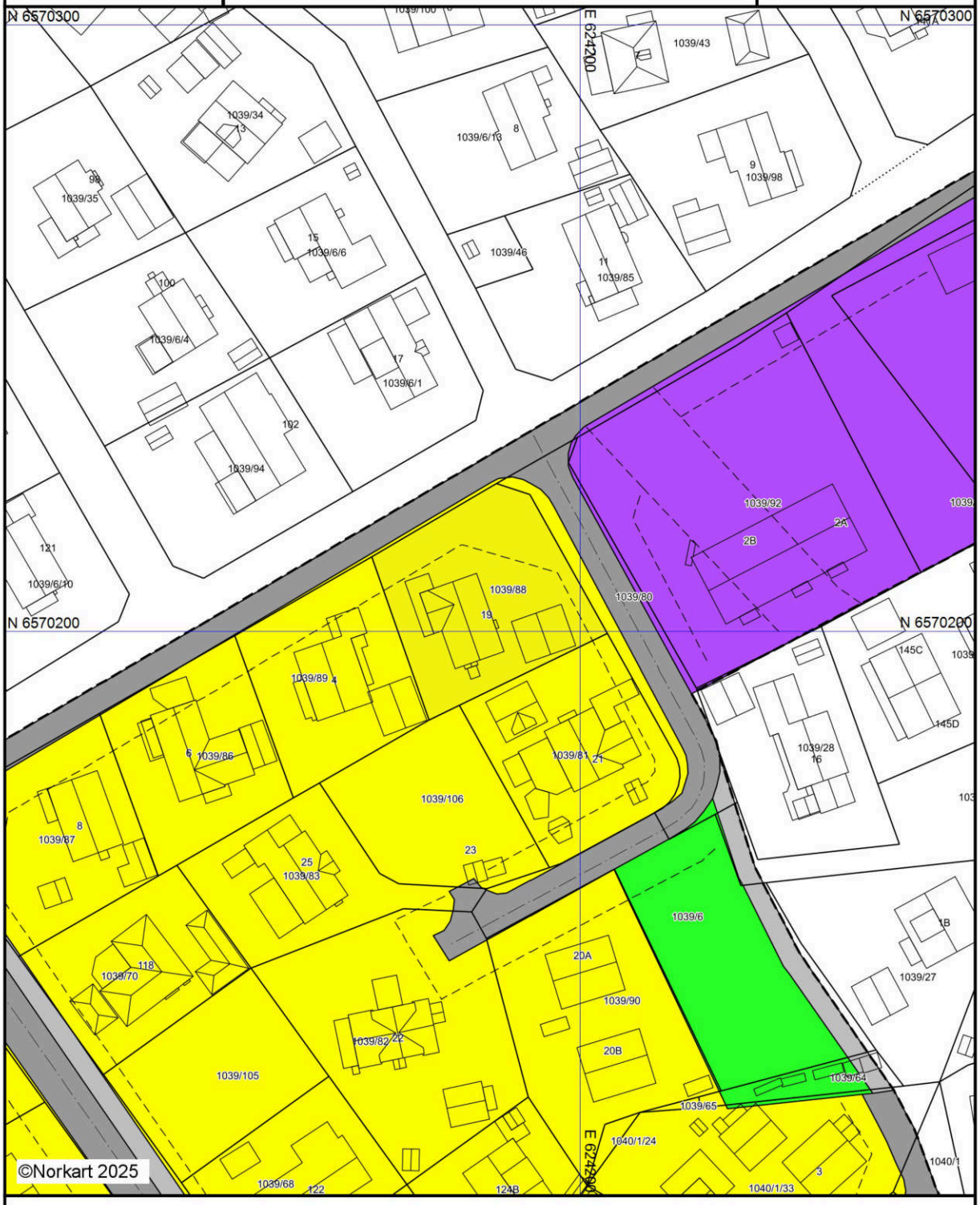
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1039/88
Adresse: Bjerkholts vei 19
Utskriftsdato: 02.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Sarpsborg kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 3: 14.11.2024

Endringslogg:

Dato	
29.09.2024	Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling
10.10.2024	Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24)
14.11.2024	Versjon 3: Oppretting av mindre feil: • § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11» • § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg» • § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9».

Innhold

Innhold ... 3

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 ... 4

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5) ... 4

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6) ... 4

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8) ... 5

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a) ... 5

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8) ... 6

§ 3.3 Flom ... 6

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a) ... 7

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c) ... 8

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e) ... 9

§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f) ... 9

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9) ... 9

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1) ... 9

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2) ... 10

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4) ... 11

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven ... 12

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2) ... 12

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8) ... 13

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 13

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 13

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 14

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6) ... 16

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6) 17
§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 17
§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5) 18
§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a) 18
§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3) 19
§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5) 19
§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 19
§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6) 20
§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6) 20
§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7) 22
§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7) 23
§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3) 28
§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 28
§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10) 29
§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6) 30
§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8) 30
§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8) 30
§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11) 30
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10) 30
§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10) 39
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11) 40
§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd) 46
Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret 47

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser, arealformål og hensynssoner er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

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

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5)

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

b. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

c. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.

d. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.

e. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstsvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnssikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6)

Retningslinje til § 2

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelse i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.11, jf. pbl § 1-5. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen, gjelde.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

a) Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019

b) Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006

c) *Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv. 118 Ny Sarpsbru, vedtatt 08.10.2021*

d) *Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, vedtatt 15.12.2022*

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a)

Innenfor sikringssonene H110_01 (Isesjø, hele nedbørsfeltet), H110_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110_03 (Isnesfjorden) gjelder følgende:

a. Tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt.

b. Følgende gjelder uansett:

   i. Innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) og Børtevannet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:

      a. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett.

      b. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.

      c. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannsrensingen.

   ii. Innen 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) skal hunder holdes i bånd, med unntak av hunder på jakt. Hunder skal ikke bade i Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva). Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.

   iii. Beitedyr inkludert hester skal ikke gå i vannet i Isesjø og tilløpsbekkene (100 m opp bekkene). Unntak kan tillates i særskilte tilfeller, etter skriftlig avtale med vannverkseier.

c. Følgende gjelder i tillegg innenfor H110_01 sør (Isesjø, sensitivt område i sør og opp Tveterbekken fram til krysning med Tveterveien) og H110_03 sør (Isnesfjorden):

   a. Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere enn 10 m fra vannkanten.

   b. Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra vannkanten.

d. Ved regulering av tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal det utarbeides en farekartlegging som redegjør for behovet for eventuelle sikringstiltak.

Retningslinje til § 3.1

i) Til bokstav a: Med «tiltak» menes tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd første punktum, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.

ii) Til bokstav a: Reguleringsplaner og søknader om tiltak som kan representere en fare for forurensing av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier, sammen

med en farekartlegging. Det kan også stilles krav om konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 10 tredje ledd bokstav f. Tiltakshaver har ansvar for dokumentasjon av sikkerhet mot forurensning og gjennomføring av eventuelle sikringstiltak avklart i farekartleggingen eller konsekvensutredningen.

iii) Krav jf. bokstav b pkt. i gjelder ikke for eiendommer med gyldig utslippstillatelse gitt i 2008 eller seinere.

iv) Til bokstav b pkt. iii: Unntak gis kun for avgrensede tidsperioder og kun for helt spesifikke behov som for eksempel flytting av dyr eller av hensyn til dyrevelferd.

v) Se også § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag.

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVES veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Retningslinje til § 3.2

i) Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.

ii) Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.

iii) Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:

- *a) Faresone H310_aktsomhet steinsprang*
- *b) Faresone H310_aktsomhet snøskred*
- *c) Faresone H310_aktsomhet jord- og flomskred*
- *d) Faresone H310_aktsomhet kvikkleire*

iv) Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.

v) Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).

§ 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:

   i. H350_01a Indre hensynssone

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

   ii. H350_01b Midtre hensynssone

      a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

      b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

      c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter bokstav a.

   Retningslinje til § 3.4 b. ii.

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

   iii. H350_01c Ytre hensynssone

      a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

      b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

      c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i bokstav a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

   Retningslinje til § 3.4 b. iii.

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

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.5

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d)

Båndleggingssone H710_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områdereguleringsplanen. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områdereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områdereguleringsplanen.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d)

Retningslinje til § 3.8

i) I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser. Tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet.

ii) Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner er merket med rune-R. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje til § 3.9

i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingssone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høyspenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.

ii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e)

a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.

b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet i tilknytning til området.

c. H810_03 Markveien vest: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.

d. H810_04 Sparta amfi: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligformål og idrettsanlegg, samt eventuelt barnehage. Fotballbanen kan vurderes flyttet internt i området gjennom regulering. Det skal reguleres atskilte løsninger for syklister og fotgjengere langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.

§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910 og listet opp i vedlegg gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser uendret.

Retningslinje til § 3.11

Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kommuneplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål,

kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav[1] a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

b. Massedeponier skal reguleres uansett arealformål. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.

c. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål skal reguleringsplanen omfatte hele området.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

a. Følgende er unntatt fra plankravet:

   i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3

   ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.

   iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.

   iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.

   v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:

   i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.

   ii. Oppføring av inntil 600 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.

   iii. Oppføring av inntil 600 m^2 bruksareal eller 800m^2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale og lignende, eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.

   iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.

   v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.

---

[1] a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg
b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
k) vesentlig terrenginngrep
l) anlegg av vei, parkering og landingsplass
m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:

   i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.

   ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.

d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:

   i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.

   ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m^2 og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.

   iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.

   iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.

e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m^2 BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.

f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.

g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.

h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2

i) Til bokstav a punkt v: Kravet om reguleringsplan anses som åpenbart urimelig der tiltaket er begrenset i omfang og ikke kommer i konflikt med hensyn til viktige allmenne interesser, som for eksempel jordvern, friluftsliv, natur, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap, trafikksikkerhet eller samfunnssikkerhet. Mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av unntaket.

ii) Til bokstav h: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.

b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.

c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebanekant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.

b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig bebyggelseslinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.

c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

d. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om frisikt overholdes.

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.7

i) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark gjelder jordloven §§ 9 og 12 fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).

ii) På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl., jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2)

Kommunen forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller

grønnstruktur. De konkrete tiltakene må vurderes i hver enkelt plan. Listen er ikke uttømmende.

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8)

Ved regulering av utbyggingsområder med dyrket og/eller dyrkbar mark skal det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord. Kommunen kan kreve at det utarbeides en plan for flytting av matjord.

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

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

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

    i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.

    ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.

    iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.

c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.

d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

e. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

Retningslinjer til § 4.11

i) Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.

ii) Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter-brede, med unntak av frittstående bokstaver.

iii) Det er krav etter vegloven §33 om tillatelse fra veimyndigheten for å sette opp reklame som retter som mot veifarende, uansett hvor langt fra veien reklamen står. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

iv) iv) I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I nye utbyggingsprosjekter og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger skal det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til tabellen og bestemmelsene under.

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillings-plasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 1,5	Min 1,5
Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1	Min 1
Forretning (små varer)	Per 100m^2 BRA		3 opptil 500 m^2 2 per 100 m^2 over 500 m^2		6	Min 3	Min 1
Forretning (store varer), kjøpesenter	Per 100m^2 BRA		1,5		1,5	Min 1	
Kontor	Per 100m^2 BRA		2		2	Min 3	Min 1
Industri	Per 100m^2 BRA		0,5	Løses i reguleringsplan			
Lager	Per 100m^2 BRA		0,1	Løses i reguleringsplan			
Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting	Per 100m^2 BRA		2,5		5	Min 2	Min 1
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 0,7	Min 0,2
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	Min 0,2	Min 0,1
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 0,5	Min 0,2
	Per elev					Min 0,5	Min 0,2

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).
Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom

reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.

b. Følgende gjelder for bilparkering:

    i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.

    ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

    iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

    iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.

    v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.

    vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

c. Følgende gjelder for sykkelparkering:

    i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.

    ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

    iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.

    iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.

    v. I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m^2 BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene. Innenfor byområdet skal det i tillegg være anlegg for sykkelvask.

f. Ved bruksendringer kan minimumskravene fravikes med inntil 25%, forutsatt at krav om sykkelparkering overholdes.

Retningslinje til § 4.13

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst én ny boenheter og/eller minst 200 m^2 utvidet bruksareal.

Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.

Krav til antall sykkelparkeringsplasser kan reduseres gjennom regulering av boligprosjekter med mange boenheter.

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2021 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:

    i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade.

    ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.

    iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.

    iv. Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.

    v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.

c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.

d. Innenfor hensynssoner H210 og H220gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:

    i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.

    ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.

e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.

f. Det kan ikke etableres flere boenheter og/eller et større omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 4.13

i) Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting. I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.

ii) Krav om gode visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2 gjelder også for støyreduserende tiltak.

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:

   i. Ytterkant E6, 65 meter ut

   ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut

   iii. Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.14

i) Temakart Luftforurensing legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO_2) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO_2).

ii) I rød sone på temakart Luftforurensning skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

iii) Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

a. For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.

b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.

c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.

d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:

   i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.

   ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.15

i) Følgende er tatt inn som faresoner H320 på plankartet, og vist på temakart Flom:

   a) Kartlagte flomsoner langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H320_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006).

   b) Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H320_aktsomhet flom vassdrag».

   c) Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H320_aktsomhet_overvann».

ii) Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa datert 15.01.2024 skal legges til grunn i byggesøknader og/eller planlegging av ny bebyggelse. Prosjekter som reguleres bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til veilederen. Eventuelle avvik må begrunnes.

iii) Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.

iv) Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5)

a. Tiltak som utløser krav til slokkevann, skal prosjekteres og utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for slokkevann og vannforsyning til sprinkleranlegg.

b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

Retningslinje til § 4.16

i) Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt.

§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.

b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av

prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.

c. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

Retningslinje til § 4.17

i) Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

ii) Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

a. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.

b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 4.18

i) Beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen er ett av temaene i kvalitetsprogrammet for miljø og klima (se § 4.20).

ii) Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.

iii) Det kan kreves at effekten av støy- og/eller støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)

a. Nye boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager tillates ikke etablert der magnetfeltnivået er høyere enn 0,4 mikrotesla i snitt over året.

b. Nye høyspenningsanlegg, radiomaster eller lignende tillates ikke etablert dersom dette medfører at boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager får et magnetfeltnivå høyere enn 0,4 mikrotesla i snitt over året.

Retningslinje til § 4.19

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

a. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold.

b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m^2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av

Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

i) Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.

ii) Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.

§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.21

i) Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

ii) Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.

iii) Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

iv) Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.22

i) Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 –_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.

ii) Bestemmelsesområdene omfatter:

- *a) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)*
- *b) Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*
- *c) Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018*
- *d) Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015*

iii) Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

iv) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal grøntområder og uteanlegg tilpasse seg omgivelsene. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

Retningslinje til §4.22.1

i) Hafslund industriområde: I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg. Det må ved regulering gjøres en vurdering av landskapsvirkninger med 3d-modell. Hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.

ii) Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta

a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Strukturen i gamle gårdstun skal bevares. Nye driftsbygninger skal innpasses i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene, skal ivaretas ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse.

b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.

c. Eventuelle tiltak på fv. 130 Oldtidsveien skal ha høy estetisk kvalitet og bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinje til § 4.22.2

Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.

§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

Nybygg, tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende målestokk og ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

Nybygg, tilbygg, påbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende arkitektur og målestokk, og skal ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne. En eventuell utbygging i Vistergropa må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området.

§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta hensyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

Fortetting og transformasjon i dette området skal sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse skal være varierende.

§4.22.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

a. Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården skal beholdes som énetasjes eneboliger med store hager.
b. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i korridoren fra St. Nicolas kirkeruin til Tune kirke.

§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Retningslinje til § 4.22.13

Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuettlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.

§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7)

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner

Retningslinje til § 4.23.1

i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.

ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.

§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

a. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.

b. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinje til § 4.23.2

i) Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.

ii) Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

iii) Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.

iv) SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.

b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

Retningslinje til § 4.24

i) Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:

a) Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)

b) Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020

c) Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner

ii) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjennoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.

iii) I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt.

iv) Alle tiltak etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

v) Hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreg til området, bør bevares

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.

b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.

c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

Retningslinje til § 4.24.1

Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje eller veikant der dette er praksis. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk i området, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området. Området skal bevare et grønt preg.

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø 07 Moseveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegetasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

Nybygg,påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.

§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker skal ivaretas.

Retningslinje til § 4.24.14

Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskjold

Deling av eiendom er ikke tillatt. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Bebyggelse skal være eneboliger eller tomannsboliger. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Store, grønne hager skal ivaretas. I Bungalowveien skal eventuelle endringer av eksisterende bygg tilpasse seg arkitekturen i gata.

§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.

§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetstuttrykket tillates ikke.

§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Ved Storhaug på Hafslund skal det ved regulering sikres et grønt skille med trær mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

Nybygg, deling av eiendom, og påbygg, tillates ikke. Tilbygg, garasjer, uthus o.l. skal ha flatt tak og ikke mer enn én etasje.

§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

Myraveien 18: Boligens form og arkitektoniske uttrykk, samt hagen rundt boligen, må bevares. Tilbygg/påbygg til arbeiderbrakka og nybygg tett inntil den, tillates ikke.

§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere allmennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Tiltak på øvrige, eksisterende bygg i miljøet rundt tømmerfløtningsanlegget skal tilpasse seg arkitekturen og skalaen i området.

§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor konsesjonsområdet:
    i. Nybygg over 500 m²
    ii. Til- og påbygg over 500 m²
    iii. Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
b. Tilknytningsplikten i bokstav a gjelder ikke dersom:
    i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller:
    ii. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 4.25

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssenter jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelssenteret og nærområdet.

b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige krysningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.

c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøksparkering.

d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.

e. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter_02 (Borgen): Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.

f. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 03 (Greåker): Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.26

i) Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.

ii) Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende.

§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

a. Massedeponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.

b. Ved regulering av deponi for rene masser skal det foreligge:
   i. En kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
   ii. En driftsplan som viser deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til og fra deponiområdet/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk.
   iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området.

c. Massedeponier og større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

Retningslinje til § 4.27

i) Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.

ii) Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.

§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering skal løsning for utvendig belysning beskrives, og negative konsekvenser for dyr og mennesker skal minimeres.

Retningslinjer § 4.30
Utvendig belysning bør planlegges slik at den bidrar til menneskers trygghet og trivsel, og ikke skader naturmiljøet.

§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)

a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.

b. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

Retningslinje til § 4.29

i) Avfallshåndteringen bør være effektiv, trafikksikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

ii) Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overenstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.

iii) Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.

iv) Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.

§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.

b. Kommunens VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)

a. Føringene fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:

   i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11

   ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18

iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29

iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30

v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31

b. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje til § 5.1

i) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

ii) Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:

- *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
- *Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.*
- *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
- *Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
- *Adkomster.*
- *Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.*
- *Parkeringsareal for sykkel.*
- *Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
- *Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
- *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
- *Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*

iii) Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikktellinger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafikksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

iv) Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.

v) *Til bokstav b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for variasjon i boligstørrelser.

b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

Retningslinjer til § 5.1.1

i) *Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.*

ii) *Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende bør etableres i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.*

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Ved regulering og i søknad om tillatelse skal det gjøres rede for plassering og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer i henhold til underliggende tabeller:

Minste uteoppholdsareal:

Antall boenheter	Bydelssentre og områder for vesentlig fortetting	Resten av kommunen
Eneboliger	Minst 150 m^2 per boenhet og minst 50 m^2 for sekundærleiligheter	Minst 150 m^2 per boenhet og minst 50 m^2 for sekundærleiligheter
Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	Minst 75 m^2 per boenhet	Minst 100 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, <25 boenheter	Minst 60 m^2 per boenhet	80 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, 25-99 boenheter	Minst 50 m^2 per boenheter	70 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter	Minst 40 m^2 per boenheter	60 m^2 per boenhet

Lekeplasser/møteplasser:

	Sandlekeplass	Nærlekeplass/møteplass

1-3 boenheter	Ingen krav	Ingen krav
4-24 boenheter	5 m^2/boenhet Minimum 150 m^2	Ingen krav
25 boenheter eller flere	5 m^2/boenhet Minimum 150 m^2	10 m^2/enhet Minimum 500 m^2
	Målgruppe: 0-5 år. Maks. avstand: 100 m. Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.	Målgruppe: alle. Maks. avstand: 200 m. Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill, sykling, klatring eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.

b. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at de er egnede til rekreasjon, lek og aktiviteter:
    i. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
    ii. Blågrønne elementer

c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
    i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
    ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
    iii. Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende
    iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
    v. Arealer i rød sone, temakart for støy
    vi. Annet areal som ikke er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter

d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.

e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.

f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller

over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

g. Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.

h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.

i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

i) Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter. Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.

ii) For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.

iii) Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.

iv) Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.

v) Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene. Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift § 5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.

b. Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:

   i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.

   ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.

   iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.

iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.

c. Innenfor bestemmelsesområder BS_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:

i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.

ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.

d. Innenfor bestemmelsesområdet BS_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenveien-Skjebergveien er utbedret.

Retningslinje til § 5.1.2

i) Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønnkorridorer bør ivaretas.

ii) Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.

iii) Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.

iv) Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.

v) Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.

§ 5.1.3 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.

§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m^2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

    i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

    ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

    iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.

    iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m.

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelse flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.

h. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

    i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

    ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,

    iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.

j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning

utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vi) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

vii) Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

viii) Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.

b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.

c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor

bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.

d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

Retningslinje til § 5.1.5

i) Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.

ii) Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.

iii) Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.

b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.7

i) Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.

ii) Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.

1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.

2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.

3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.

4. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.

iii) Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.

b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.

e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:

   i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,

   ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,

   iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.

ii) Til bokstav c: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)

a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:

   i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark

   ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser

   iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom

   iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m^2

b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

i) I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.

ii) Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

iii) Til bokstav e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.

b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

§ 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

a. Fasadeendringer,

b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,

c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser,

d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,

e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,

f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,

g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,

h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.3.2

i) Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.

ii) Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.

iii) For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.

iv) Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.

§ 5.3.3 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr.1)

a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.

c. Riving og gjennoppføring av kårbolig er tillatt.

d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m^2.

e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.

g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.

h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

Retningslinje til § 5.3.3

i) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.

ii) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.

iii) I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.

5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
    i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
    ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
    iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
    iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
    v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.3.1

i) Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.

ii) Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m^2.

§ 5.3.4 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m^2 BYA.
b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.

c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.

d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3
Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.5 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m^2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

   i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

   ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

   iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

g. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

h. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,

iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.

i. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m^2 BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

vi) Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vii) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

viii) Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Følgende tillates på næringseiendommer:

i. Fasadeendringer

ii. Riving og gjennoppføring

iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m^2 tilbygg/påbygg.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)

a. Følgende tillates ikke:

i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.

ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.

iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

i) Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).

ii) Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.

Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007 *(planendring 28.10.2022)*
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009 *(planendring 14.09.2023)*
13015	Tunejordet, Obs/Stopp	18.02.2010
13016	Hundskinn	28.10.2010
33006	Furuholmen	11.04.2013
13017	Lilletuneveien 6B og 8	07.05.2014
26029	Kampenes vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenesmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbykollen, Varteig	15.11.2018
22075	Østfoldkorn	15.11.2028
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021
22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022

26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023
21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	15.06.2023
23023	Ravneberget Fengsel	21.09.2023
27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	21.09.2023
21070	Bjergås	21.09.2023
22081	Ugleveien - Gaupefaret	21.09.2023
37014	Sarpsborg Pukkverk AS	14.11.2023
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	14.12.2023
22082	Yvenveien	28.02.2024
13024	Fosby næringsområde	23.05.2024
22087	Vesterheim	12.09.2024

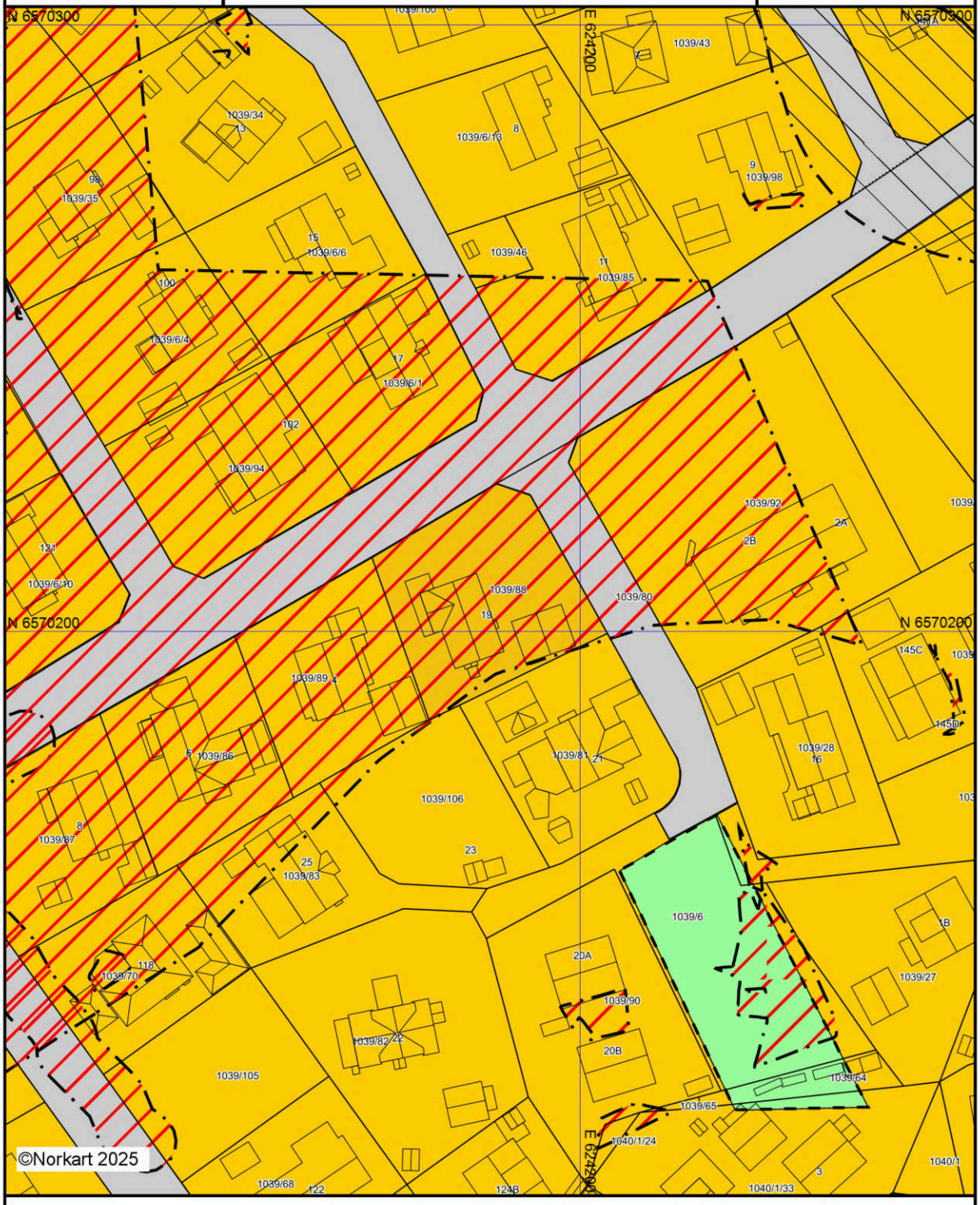
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1039/88
Adresse: Bjerkholts vei 19
Utskriftsdato: 02.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1039/88		
Utskriftsdato	02.10.2025	**Antall datasett**	19

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

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

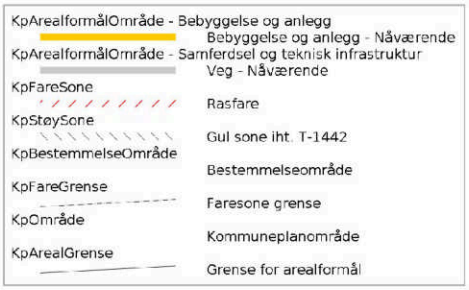
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

- Middels
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte
Stort sett fraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

REGULERINGSPLAN

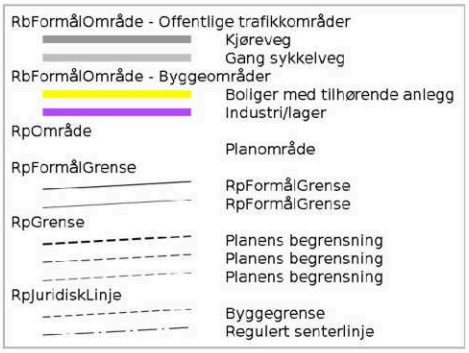
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27011	Bjerkholdt/Sandbakken	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27011)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-

JP/kej

Herr Egil Johansen,
Bjerkholts veg,
1740 - Borgenhaugen.

De meddeles herved ferdigattest på restarbeider på Deres enebolig oppfört på eiendommen gnr. 39 bnr. 6 i Skjeberg.

Skjeberg, 15.april 1969.

kommuneingeniör

Skatteetaten

Dato
02.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTIN FARSTAD LØKEN
GRIMSRØDHØGDA 51 H0101
1786 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1039 Bnr 88 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bjerkholts vei 19, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 801 474
Som sekundærbolig:	kr 3 205 894

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bjerkholts vei 19

Nabolaget Klavestadhaugen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandbakken barne- og ungdomsskole 639 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	4 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klavestadhaugen Linje 12, 633	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 6.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 1 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	4 min
Kiwi Borgenhaugen	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	13 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	4 min
Sarpsborg Vinmonopol	13 min

SPORT

Fosbyløkka leke- og aktivitetsplas...	5 min
Sandbakken skole	10 min
Spenst Skjebergsenteret	4 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min

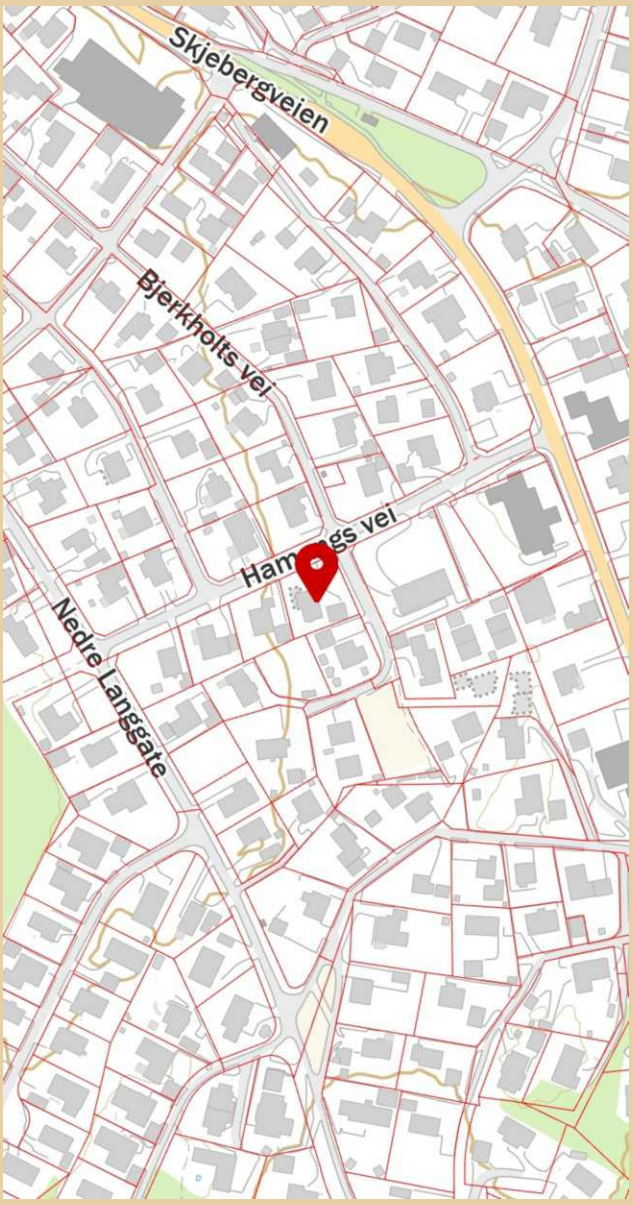
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**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:
Bjerkholts vei 19, 1743 Klavestadhaugen
Gnr. 1039, Bnr. 88, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
147250090

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

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

E-post: kim.myhre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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