



aktiv.

Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG

**Moderne drømmehytte ved sjøen –
stilige løsninger, høy kvalitet og
innredet anneks!**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 350,-
Total ink omk.: Kr 6 151 350,-
Selger: Geir Egil Hedvald

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 125/140 kvm
Tomtstr.: 834.5 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 1131, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1111250033

Moderne drømmehytte ved sjøen – stilige løsninger, høy kvalitet og innredet anneks!

Velkommen til Grimsetveien 28, en flott fritidseiendom på Grimsøya hvor kvalitet og funksjonalitet går hånd i hånd. Hytta har et moderne og tidløst interiør, med vakre materialvalg som helte ask og osp på vegger og tak, sedertre kledning og fliser som gir et lyst og luftig inntrykk. De romslige oppholdsrommene, som stuen og kjøkkenet, danner en sosial og innbydende atmosfære – perfekt for samvær med familie og venner. Eiendommen har et innredet anneks. Et flott supplement som gjør eiendommen enda mer anvendelig. Uteområdet er gjennomført og gir et herlig friluftsliv tett på sjøen. Terrassen med skiferstein gir en solid og stilfull overflate som krever lite vedlikehold. Det er kort gangavstand til sjøen, flotte turmuligheter i nærområdet og det er mulighet for leie av båtplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	87
Budskjema	185

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 47 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Gang, vaskerom, 2 bad, stue, kjøkken og bod.

2. etasje

BRA-i: 39 m² Loftetasje (rom som ikke er godkjent for varig opphold) som er innredet og tatt i bruk som: 4 soverom, stue, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Noen rom i 2 etg har for liten vindusåpning for godkjente rømningsveier.

Det er valgt å ta med arealer og beskrive 2 etg slik den er i dag selv om den ikke er lik det som er omsøkt på byggetidspunktet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

834.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er lett kupert med noen flatere partier. Tomten består av fjell, lyng og trær. Solrik eiendom med noe utsikt.

Beliggenhet

Eiendommen i Grimsetveien 28 på Grimsøya i Skjeberg har en idyllisk beliggenhet med nærhet til sjøen, noe som gir utmerkede muligheter for bading, fiske og båtliv. Området er kjent for sin vakre skjærgård og rike friluftsliv.

I nærområdet finner du Dusa friluftsområde, et innbydende og godt tilrettelagt område på Skjebergkilens østside. Dusa består av et område på fastlandet, en langstrakt holme på utsiden av et trangt sund, samt flere mindre holmer. Det er gangbroer over til den store holmen, hvor du finner en liten, nordvendt og lun sandstrand. Ellers skjer badingen fra svabergene, som er utstyrt med badetrapper flere steder. Området har også brygge for ilandstigning og fortøyningsmuligheter langs fjellet. Dusa innbyr til spaserturer hele året, og har fasiliteter som toalett og parkeringsplass.

Det er mulighet for å leie båtplass i nærområdet, noe som gir enkel tilgang til Skjebergkilen og videre ut i Østfolds vakre skjærgård. Skjebergkilen er et populært område for båtentusiaster, med flere marinaer som tilbyr ulike tjenester. Skjeberg Marinesenter, for eksempel, er en av landets største marinaer med 1 250 båtplasser, kro, kiosk og verksted. Olseng Marina i Ullerøy er også et populært stoppested, med drivstoffsalg, kiosk og restaurant

Fra bryggen er det kort vei til flotte badestrender, holmer og skjær. Området byr på fine båtturer til destinasjoner som Hvaler og den svenske skjærgården, noe som gir et mangfold av opplevelser på sjøen.

Samlet sett tilbyr denne eiendommen en unik kombinasjon av naturskjønn beliggenhet og nærhet til et bredt spekter av maritime aktiviteter og fasiliteter, noe som gjør den ideell for dem som ønsker å nyte det beste av norsk skjærgårdsliv.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Etablert hytteområde

Bygningssakkyndig

Jonny Eliassen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fin fritidsbolig med meget bra standard. Bygget er oppført medstøpt grunnmur som er fylt opp og har støpt gulv. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk som er kledd utvendig med Cedertre kledning. Aluminiums vinduer med isolerglass. Saltak som er tekket med Sarnafil utvendig. Stor støpt terrasse + skiferlagt terrasse.

Anneks som er oppført i 2011. Ringmur + støpt plate på pukk/fjell. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med flat betongstein. Vinduer med isolerglass. Varmekabler. Hele bygget er isolert opplyser eier. Eget lite elskap.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.03.2025 av Jonny Eliassen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 6 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført på fritiden. Arbeidet er utført av Murer Geir Hedvald AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Alt er fulgt FK poro.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Ansvarlig. Arbeidet er utført av Arne Nilsen AS.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Hadde mus inne som sannsynligvis kom inn i en vedsekk fra utebod.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Ansvarlige. Arbeidet er utført av AI Elektriske.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Ansvarlige. Arbeidet er utført av Murer Geir Hedvald AS.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

1. Etasje: Gang, vaskerom, 2 bad, stue, kjøkken og bod.

Loft: Loftetasje (rom som ikke er godkjent for varig opphold) som er innredet og tatt i bruk som: Soverom

Standard

Velkommen til Grimsetveien 28 – en hytte med kvalitet og gjennomtenkte løsninger!

Hytta har en innbydende og romslig stue med gjennomtenkte løsninger og solide materialvalg. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fantastisk utsikt fra loftet, mot sjøen og det maritime miljøet. To foldedører åpner opp til terrassen, noe som skaper en sømløs overgang mellom inne- og uterom. Stuen har en lun og behagelig atmosfære, med hvit ask parkett på gulvet og gips i taket. Peisovnen gir både varme og ekstra hygge på kjølige dager. Her er det godt med plass til både sofagruppe og spisebord, perfekt for hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Det moderne kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og er designet for både funksjonalitet og stil. Kjøkkeninnredningen er av høy kvalitet, med godt med benkeplass og lagringsmuligheter. Store vinduer gir et lyst og luftig preg, mens foldedørene mot terrassen gjør det enkelt å ta måltidene utendørs på varme dager. Gulvet er flislagt og gulvet i hele 1. etasje har varmekabler som gir behagelig komfort. Peisovnen tilfører ekstra varme og en koselig stemning.

Loftet er innredet og har av dagens eier blitt brukt som 4 soverom, garderobe og loftstue. Loftet er dog ikke godkjent som rom for varig opphold. Se punktet "Ferdigattest" for mer informasjon. Også loftet har solide materialvalg som hvit ask parkett på gulvet og vegger av heltre osp og gips, noe som skaper en lun atmosfære.

Hytta har to lekre badrom, begge av høy kvalitet med flislagte gulv og vegger. Hovedbadet har servant på innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Varmekabler sørger for behagelig komfort året rundt. Vaskerommet er praktisk innredet med opplegg for vaskemaskin, flislagt gulv og el-vifte for god ventilasjon.

Det innredede annekset, oppført i 2011, gir verdifull ekstra plass til både familie og gjester. Med en trivelig stue, hems, flislagt bad og en praktisk bod, er dette et funksjonelt tilskudd til fritidseiendommen.

Gjennomgående kvalitetsmaterialer skaper en lun atmosfære, med heltre osp på veggene og mørk eikeparkett på gulvet. Badet er moderne og stilrent, innredet med servantskap, vegghengt toalett og en praktisk dusjsone. I tillegg til å gi ekstra rom for avslapning og samvær, byr annekset på gode oppbevaringsmuligheter i boden. Et flott supplement som gjør eiendommen enda mer anvendelig.

Uteområdet er gjennomført og gir et herlig friluftsliv tett på sjøen. Den store terrassen med skiferstein gir en solid og stilfull overflate som krever lite vedlikehold. Her kan man nyte lange sommerdager med utsikt til båtlivet og sjøen. Hytta har rask tilgang til sjøen, noe som gir unike muligheter for bading, båtliv og fiske rett utenfor døren.

Dagens eier har leid båtplass i nærheten av hytta og opplyser at det er mulighet for at ny eier kan overta denne avtalen. Bryggeanlegget oppgraderes i disse dager og leiepris er per dags dato ikke fastsatt. Dette er et idyllisk sted hvor natur og komfort går hånd i hånd!

Grimsetveien 28 er en moderne og gjennomført hytte med kvalitetsmaterialer og en beliggenhet som virkelig setter prikken over i-en. Her får du en kombinasjon av moderne løsninger og gjennomførte materialvalg. Med kort vei til vannet, solide løsninger og store sosiale soner både inne og ute, er dette en eiendom som må oppleves!

Informasjon fra takstmann

Utvendig:

- Taket er tekket med osp plater og pvc duk/Sarnafil. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.
- Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning av Cedertre + noe STO puss.
- Deler av bindingsverk er fra 1971 og har Tg 2.
- Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.
- Vinduer med aluminiumsbekledning og isolerglass.
- Ytterdører i lakkert aluminium med isolerglass.
- Stor støpt terrasse mot syd på ca 33 kvm + skiferlagt terrasse på ca 14 kvm.
- Innvendig: Gulv er belagt med Saga hvit Ask parkett, fliser, vegger er av trepanel av typen Ask trepanel. Eier anbefaler å ha på avfukter inne i hytta på høst og vinter da panel og parkett er følsom for høyere luftfuktighet.
- Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : 1 etg : kjøkken 6 mm, stuen 8 mm, gang 0 mm. 2 etg : fra 5 - 15 mm skjevheter i de forskjellige rom.
- Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.
- Boligen har elementpipe. Det er montert 3 stk ildsteder. Innvendig støpt trapp opp til 2 etg. Malte innvendige dører.

Tomteforhold.

- Boligen er fundamentert på fjell.
- Støpt grunnmur + noe i blokker på fjell. Grunnmur er fylt opp og har støpt dekke. Deler av støpt dekke er fra 1971 som har påstøp fra 2014.
- Boligen ligger på en kulle i terrenget.

- Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2010. Anlegget er tilkoblet Østre Grimsøya vannlag før det går til offentlig nett. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

- Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

Våtrom:

Vaskerom.

Badet er fra 2020 og det foreligger dokumentasjon da det er eier selv som er murer som har utført arbeidene. Vegger er av panel og himlingen er av malte gipsplater. Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert et sluk i pvc. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran. Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt pga at eier ikke aksepterte dette.

Bad.

Badet er utført med dokumentert utførelse av selger som driver murerfirma. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og ca 5 mm fall og har varmekabler. Gulvet har bra fall i dusjsonen. Det er etablert et sluk i pvc. Dokumentert utførelse foreligger. Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad 2.

Badet var nytt i 2020 og utført med dokumentasjon av eier selv som er murer/fagmann. Vegger er flislagt og taket er av panel. Gulvet er flislagt og har ca 5 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert en slukrenne i dusjen. Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Kjøkken:

Hvit KVIK innredning med laminat benkeplater, komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøleskap. Barløsning. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør er av rør i rør fra 2014. Avløpsrør er av pvc.

- Ventiler/luker i vegger.

- Boligen har en 200 liter bereder.

- Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

- Eier opplyser at det er varmekabler i hele 1 etg. (kablene er ikke kontrollert av takstmann)

- Det er lagt inn fibernett opplyser eier.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Veggkonstruksjon: ttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning av Cedertre + noe STO puss. Deler av bindingsverk er fra 1971 og har Tg 2.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis lite ventilasjon i underkant av kledningen.

-Innvendig > Radon: Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et Radonutsatt område iflg Sarpsborg kommune. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert radonsperre eller foretatt målinger.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ventil/luker i vegger. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Flere rom har ikke ventilasjon.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

-Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Vurdering av avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Forhold som har fått TG3, store eller alvorlige avvik:

-Innvendig > Innvendige trapper: Innvendig støpt trapp opp til 2 etg. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Trappen mangler rekkverk på 1 side. Konsekvens/tiltak • Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noe faller i trappen.

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - kr. 50.000.

Forhold som har fått TGIU:

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og

observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonen er lukket og derfor ikke kontrollert.

-Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt pga at eier ikke aksepterte dette. Det er gjort overflatesøk med fuktmåler inne i vaskerommet og det ble ikke registrert unormal fukt. Eier har blitt gjort oppmerksom på at dersom det skulle bli reklamasjon på dette våtrommet så dekker ikke eierskiftesforsikringen dette og eier må da ev bekoste/erstatte kravet selv.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er gjort overflatesøk med fuktmåler på vegger og gulv og det ble ikke registrert unormal fukt. Eier har blitt gjort oppmerksom på at dersom det skulle bli reklamasjon på dette våtrommet så dekker ikke eierskiftesforsikringen dette og eier må da ev bekoste/erstatte kravet selv.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggendekonsruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Takstmann har tatt overflatesøk inne på badets vegger og gulv med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt. Eier har blitt gjort oppmerksom på at dersom det skulle bli reklamasjon på dette våtrommet så dekker ikke eierskiftesforsikringen dette og eier må da ev bekoste/erstatte kravet selv.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Plass til en bil på egen tomt.

Eier opplyser at det kan være mulighet for leie av ekstra parkeringsplass ved eiendommen etter nærmere avtale med grunneier.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

3091652

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i 1 .etg.
Peis i hovedetasjen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 11 775

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt er 22.818,-

Prognose for 2025 er totale kommunale avgifter 21.759,-

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 11 043

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 222 981

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det betales 1200.- pr år i veiavgift/vedlikehold. Avgift til vann og avløps laget er 3625.- pr år. Det opplyses at det er mulighet for å overta leieavtale for båtplass til båt opp til 23 fot. Avgift er ikke fastsatt enda, konferer megler.

Vannavgift

Kr 3 625

Info vannavgift

Eiendommen er medlem i Nordøstre Grimsøy Vann- og Avløpslag SA. Det betales per dags dato en årlig avgift på kr 3.625,-. Vedtekter for laget ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1131, bruksnummer 17 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1131/17:

21.09.1973 - Dokumentnr: 306078 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:1131 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 569121 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:1131 Bnr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 256138 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:1131 Bnr:17

21.09.1973 - Dokumentnr: 306098 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1131 Bnr:5

Bestemmelse om vannrett.

Kjøperen skal ha rett til vann på selgerens eiendom, samt rett til å bruke gårdsveien og veien til sjøen not rimelig bidrag til veiens vedlikehold.

26.09.1989 - Dokumentnr: 12739 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1131 Bnr:5

Som hjemmelshaver til gar. 131, bar. 5 i Skjeberg gir jeg herved hjemmelshaver. 131, bnr. 17, "Knausen" i Skjeberg, rett til vann på min eiendom, samt rett til å bruke gårdsveien og veien til sjøen mot rimelig bidrag til veiens vedlikehold.

Se tinglyste avtaler vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for fritidsboligen i sin helhet. Det foreligger ferdigattest for Omrøsting av tak og tilbygg til fritidsbolig datert 11.02.2016 og Oppføring av anneks datert 31.03.2025

Det er mottatt tegninger fra kommunen for fritidsboligen. Disse er delvis i samsvar med dagens bruk. Avvik som er registrert:

Boligens 2 etasje/loft er i dag innredet som 4 soverom, garderobe og stue. Dog er ikke

rommet godkjent som eller tilfredsstiller krav til rom for varig opphold. Loftet er byggemeldt uten målbart areal med takhøyde på maks 1.89 cm.

Det er gjort noen endringer i 1. etasje if rohold til godkjente bygningstegninger. Dog opplyser Sarpsborg kommune i e-post per 01.04.2025: Plan 1 Bruksendring fra soverom til bad vil være fra hoveddel til hoveddel, så det trenger man ikke søke om. Angående loft/2. etasje skriver kommunen: Rommene på loftet vil ikke kunne bli godkjent, da høyden er under 1,89 her og ikke målbart bruksareal. For å kunne ha soverom, stue og alle rommene som er tegnet inn her må høyden være mye høyere. Disse kan dere dessverre ikke få. Det vil si at hytta egentlig mangler lovlig soverom. Loftet kan kun brukes til bodareal (lagringsareal) lovlig.

Det er mottatt tegninger fra kommunen for annekset. Disse er delvis i samsvar med dagens bruk, dog er det gjort fasadeendring i form av større vinduer og endring/ fjerning av dør. Hemsens fremkommer ikke på mottatte tegninger. Mottatt plantegning for annekset har ikke beskrivelse av rommene. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke i forhold til rombruken.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Det betales en årlig avgift til vannlaget (Østre Grimsøen vannlag) på kr 3625,- pr år.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan: Kystsoneplan 2022-2034. Ikrafttredelse 15.12.2022.

Delareal: 74 kvm.

Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.

Delareal: 761 kvm.

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplan for kystsonen skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Kommunedelplan for kystsonen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Se bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Området analyse

Eiendommen ligger i et aktsomhets område for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: Ingen. Konsekvens ved skred: Ingen.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 350 (Omkostninger totalt)

167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 167 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 170 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 950 Fotografering inkl interiørveiledning og geotagging
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 0 Visninger/overtakelse kr 2.800,- per stk. (2 stk gratis)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

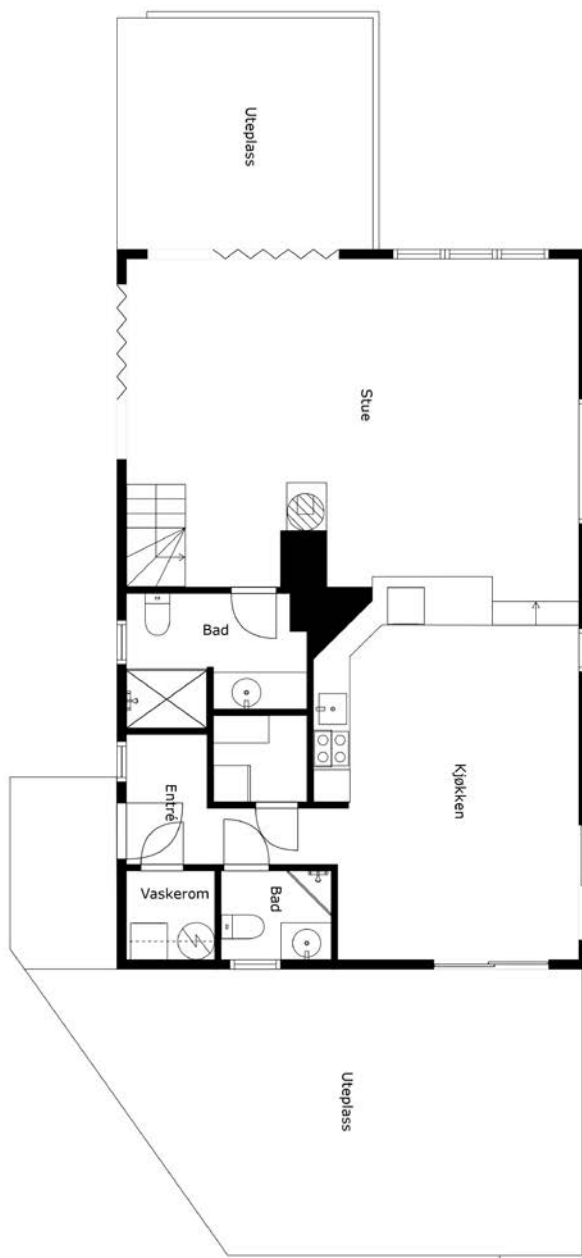
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

09.04.2025







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







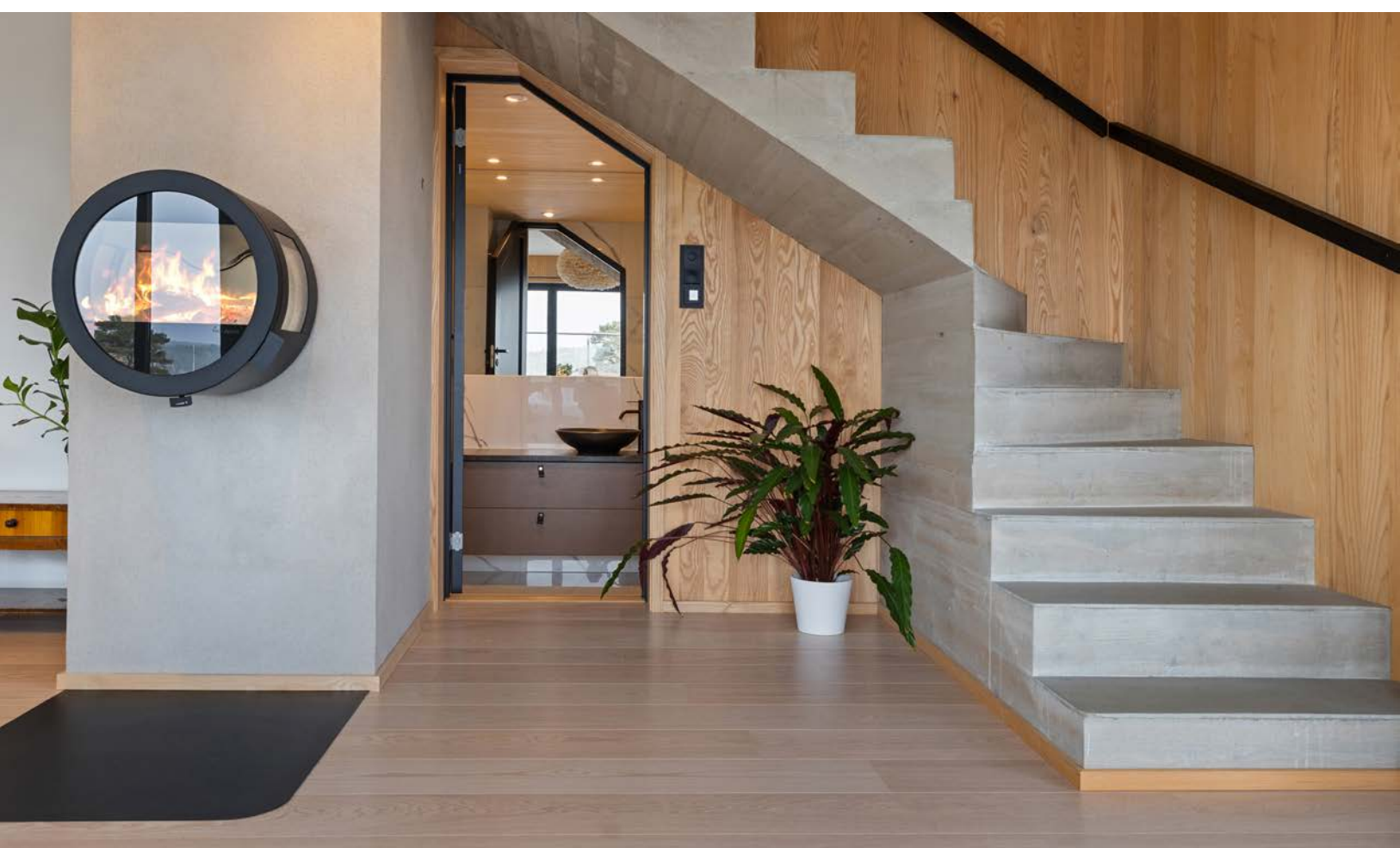














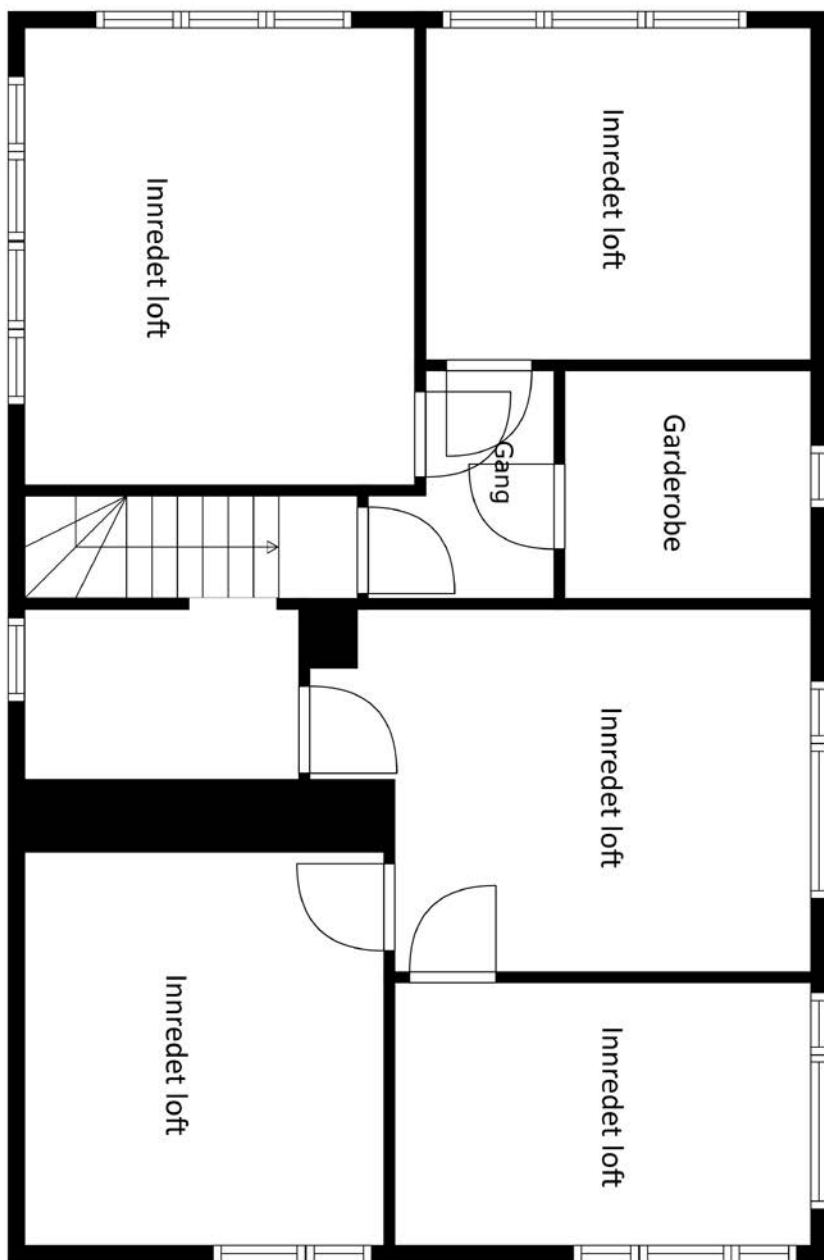






FOTO
steters

Tegningen Lages Med Cubicisa-tekologi. Ikke Hålbare Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Innredet loft





Innredet loft



Flott utsyn mot skjærgård



Innredet loft



Innredet loft



Innredet loft



Innredet loft



Innredet loft



Innredet loft





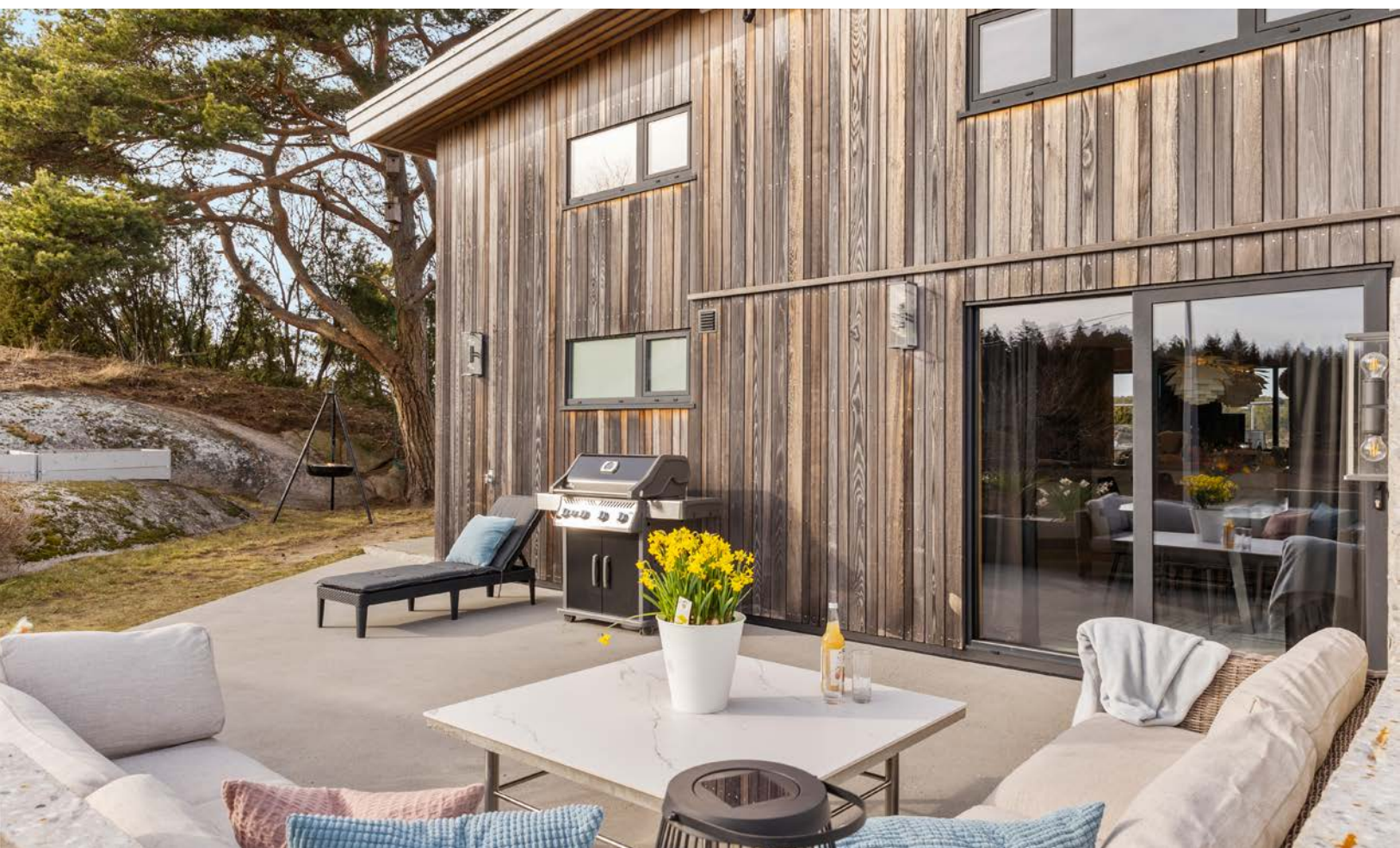














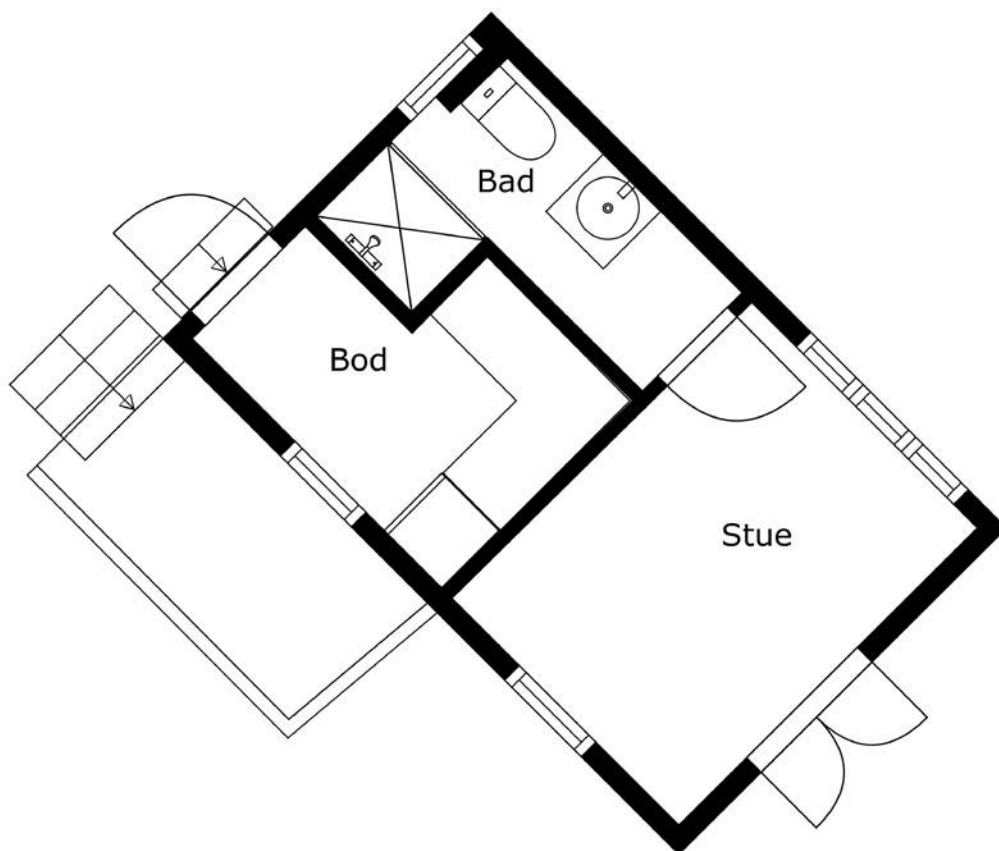


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1131, bnr. 17

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 16649-1657

Referansenummer: DS9132

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin fritidsbolig med meget bra standard. Bygget er oppført med støpt grunnmur som er fylt opp og har støpt gulv. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk som er kledd utvendig med Cedertre kledning. Aluminiums vinduer med isolerglass. Saltak som er tekket med Sarnafil utvendig. Stor støpt terrasse + skiferlagt terrasse.

Den opprinnelige boligen er fra 1971 hvor det meste er revet. Det som er igjen av den gamle boligen er deler av grunnmur + noe støpt gulv + noe stenderverk. Resten er nytt fra 2014-2020. Våtrom er fra ca 2020.

Følgende firmaer har utført arbeide på eiendommen :

- All mur/flisarbeider samt våtrom er utført av murerfirma Geir Hedvald a.s. med dokumentasjon.
- Alle snekkerarbeider samt malerarbeider er utført av selger som egeninnsats.
- Alle el-arbeider er utført av A-L Elektriske samt Begby Elektriske a.s.
- Rørleggerarbeider innvendig er utført av Arne Nilsen a.s.
- Anneks er utført som egeninnsats av selger.
- Bunnledninger utvendig er utført som egeninnsats av selger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med osp plater og pvc duk/Sarnafil. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning av Cedertre + noe STO puss. Deler av bindingsverk er fra 1971 og har Tg 2. Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Vinduer med aluminiumsbekledning og isolerglass. Ytterdører i lakkert aluminium med isolerglass. Stor støpt terrasse mot syd på ca 33 kvm + skiferlagt terrasse på ca 14 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med Saga hvit Ask parkett, fliser, vegger er av trepanel av typen Ask trepanel. Eier anbefaler å ha på avfukter inne i hytta på høst og vinter da panel og parkett er følsom for høyere luftfuktighet. Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : 1 etg : kjøkken 6 mm, stuen 8 mm, gang 0 mm. 2 etg : fra 5 - 15 mm skjevheter i de forskjellige rom.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Boligen har elementpipe. Det er montert 3 stk ildsteder. Innvendig støpt trapp opp til 2 etg. Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Badet er fra 2020 og det foreligger dokumentasjon da det er eier selv som er murer som har utført arbeidene. Vegger er av panel og himlingen er av malte gipsplater. Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert et sluk i pvc. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran. Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt pga at eier ikke aksepterte dette.

Bad

Badet er utført med dokumentert utførelse av selger som driver murerfirma. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og ca 5 mm fall og har varmekabler. Gulvet har bra fall i dusjonen. Det er etablert et sluk i pvc. Dokumentert utførelse foreligger. Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad 2

Badet var nytt i 2020 og utført med dokumentasjon av eier selv som er murer/fagmann. Vegger er flislagt og taket er av panel. Gulvet er flislagt og har ca 5 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert en slukrenne i dusjen. Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit KVIK innredning med laminat benkeplater, komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøleskap. Barløsning. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av rør i rør fra 2014. Avløpsrør er av pvc. Ventilator/luker i vegger. Boligen har en 200 liter bereder. Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Eier opplyser at det er varmekabler i hele 1 etg. (kablene er ikke kontrollert av takstmann) Det er lagt inn fibernett opplyser eier.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell.

Støpt grunnmur + noe i blokker på fjell. Grunnmur er fylt opp og har støpt dekke. Deler av støpt dekke er fra 1971 som har påstøp fra 2014.

Boligen ligger på en kolle i terrenget.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2010. Anlegget er tilkoblet Østre Grimsøya vannlag før det går til offentlig nett. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger er forelagt takstmann. Planløsninger er endret i forhold til byggesøknaden. Endringer kan kreve søknad til kommunen.

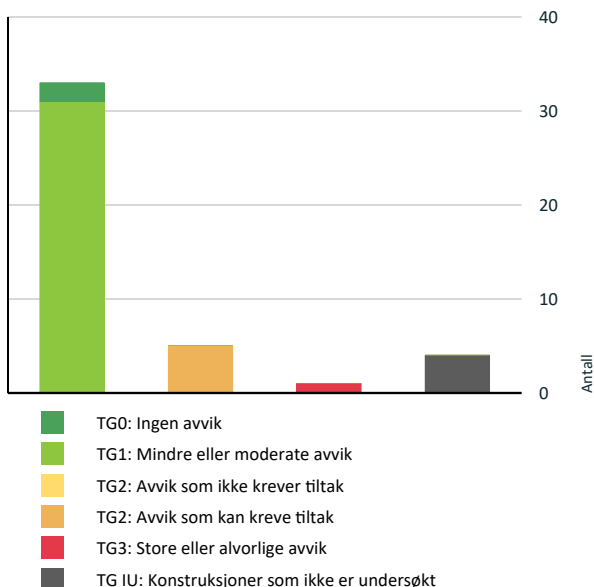
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

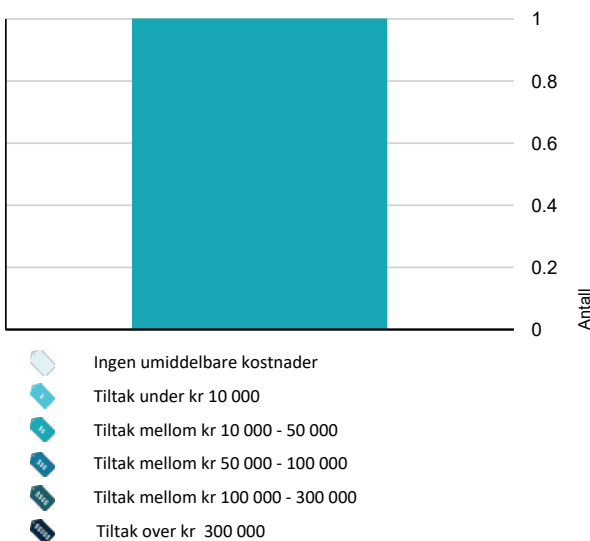
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Iflg kommunens opplysninger.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Boligen innehar en meget bra standard.

Vedlikehold

Bygget er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg/ombygging.
2014	Ombygging	Ombygging inne og ute.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning av Cedertre + noe STO puss. Deler av bindingsverk er fra 1971 og har Tg 2.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis lite ventilasjon i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonen er lukket og derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke loft og ingen kontrollmulighet for å sjekk ventilasjon i konstruksjonen.

Vinduer

Vinduer med aluminiumsbekledning og isolerglass.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Dører

Ytterdører i lakkert aluminium med isolerglass.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor støpt terrasse mot syd på ca 33 kvm + skiferlagt terrasse på ca 14 kvm.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Viser støpt terrasse

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med Saga hvit Ask parkett, fliser, vegger er av trepanel av typen Ask trepanel. Eier anbefaler å ha på avfukter inne i hytta på høst og vinter da panel og parkett er følsom for høyere luftfuktighet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : 1 etg : kjøkken 6 mm, stuen 8 mm, gang 0 mm. 2 etg : fra 5 - 15 mm skjevheter i de forskjellige rom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1 TG 2 Radon

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et Radonutsatt område iflg Sarpsborg kommune.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert radonsperre eller foretatt målinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er montert 3 stk ildsteder.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Viser peis.



Viser peis.



Viser peisovn.



Viser feieluke.

1 TG 3 Innvendige trapper

Innvendig støpt trapp opp til 2 etg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk på 1 side.

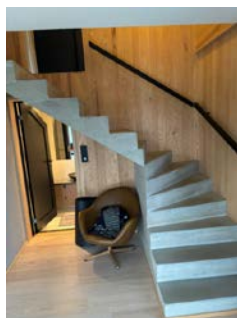
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noe faller i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Viser innvendig trapp.

! TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Badet er fra 2020 og det foreligger dokumentasjon da det er eier selv som er murer som har utført arbeidene.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er av panel og himlingen er av malte gipsplater.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Viser sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Viser vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt pga at eier ikke aksepterte dette. Det er gjort overflatesøk med fuktmåler inne i vaskerommet og det ble ikke registrert unormal fukt. Eier har blitt gjort oppmerksom på at dersom det skulle bli reklamasjon på dette våtrommet så dekker ikke eierskiftesforsikringen dette og eier må da ev bekoste/erstatte kravet selv.

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er utført med dokumentert utførelse av selger som driver murerfirma.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og ca 5 mm fall og har varmelabler. Gulvet har bra fall i dusjsonen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Dokumentert utførelse foreligger.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er gjort overflatesøk med fuktmåler på vegger og gulv og det ble ikke registrert unormal fukt. Eier har blitt gjort oppmerksom på at dersom det skulle bli reklamasjon på dette våtrommet så dekker ikke eierskiftesforsikringen dette og eier må da ev bekoste/erstatte kravet selv.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Badet var nytt i 2020 og utført med dokumentasjon av eier selv som er murer/fagmann.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

! TO I Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av panel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

! TO I Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 5 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

! TO I Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert en slukrenne i dusjen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



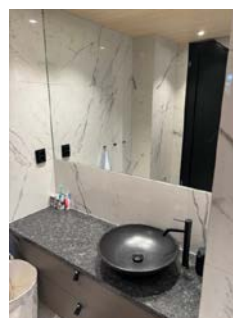
Viser sluk.

1 ETASJE > BAD 2

! TO I Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dushjørne med glassdører.

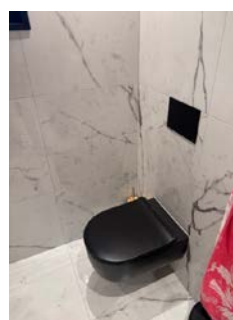
Årstall: 2020 Kilde: Eier



Viser bad.



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD 2

! TO I Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

! TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Takstmann har tatt overflatesøk inne på badets vegger og gulv med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt.

Eier har blitt gjort oppmerksom på at dersom det skulle bli reklamasjon på dette våtrommet så dekker ikke eierskiftesforsikringen dette og eier må da ev bekoste/erstatte kravet selv.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit KVIK innredning med laminat benkeplater, komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøleskap. Barløsning.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Viser kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

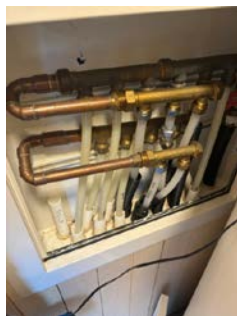
Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg er fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Viser rør-skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Viser utvendig kum med vann/avløp

TG 2 Ventilasjon

Ventiler/luker i vegger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Flere rom har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventilasjon i de rom som ikke har ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en 200 liter bereder.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Viser bereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Eier opplyser at det er varmekabler i hele 1 etg. (kablene er ikke kontrollert av takstmann) Det er lagt inn fibernet opplyser eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Nytt i 2014-2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iflg eiers opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke samsvarserklæring men en bekreftelse fra El-firma at det er de som har utført jobben.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales utvidet kontroll pga alder på anlegget og en helhetlig vurdering da det ikke foreligger samsvarserklæringer.



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen mangler er registrert.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Ingen synlige skader er registrert.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2010. Anlegget er tilkoblet Østre Grimsøya vannlag før det går til offentlig nett. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

! TG 1 Andre tomteforhold

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur + noe i blokker på fjell. Grunnmur er fylt opp og har støpt dekke. Deler av støpt dekke er fra 1971 som har påstøp fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

! TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en kolle i terrenget.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks/uthus

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Standard

Bygget innehar en relativt bra standard.

Vedlikehold

Bygget er relativt bra vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Anneks som er oppført i 2011. Ringmur + støpt plate på pukk/fjell. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med flat betongstein. Vinduer med isolerglass. Varmekabler. Hele bygget er isolert opplyser eier. Eget lite el-skap. 120 liter bereder + rør i rør opplegg. Vannet må tappes og frakobles på vinterstid. Hems over stuedel.

Bad med : flislagt gulv og vegger, innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne, sluk. Ventil i veggen. Gulvet har 10 mm fall og 30 mm høydeforskjell fra terskel på dør til sluk. Eier har dokumentasjon på utførelsen.

Bygget er oppført som egeninnsats av eier som er murer/fagmann. Bygget er i god stand og har en bra standard. Bygget har TG 1.

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



Viser anneks.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/125 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, Vaskerom, 2 Bad, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bod, Soverom

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grimsetveien 79 ,1747 SKJEBERG 52 m ² 1961 3 sov		5 500 000				105 769
2 llebukta 4 ,1747 SKJEBERG 58 m ² 1959 3 sov	25-09-2024	6 250 000	5 750 000		5 750 000	99 138
3 Dusaveien 116 ,1747 SKJEBERG 93 m ² 1958 3 sov	02-05-2024	9 000 000	8 000 000		8 000 000	86 022
4 Håkevikveien 30 ,1794 SPONVIKA 69 m ² 1986 3 sov	08-08-2024	4 490 000	4 200 000		4 200 000	79 245
5 Mørvikveien 56 ,1794 SPONVIKA 88 m ² 1995 2 sov	13-06-2024	6 400 000	6 200 000		6 200 000	63 265
6 Ingerøy Hyttegrend 46 ,1747 SKJEBERG 67 m ² 1997 2 sov		3 690 000				53 478

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	22 818
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 650 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 860 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 150 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

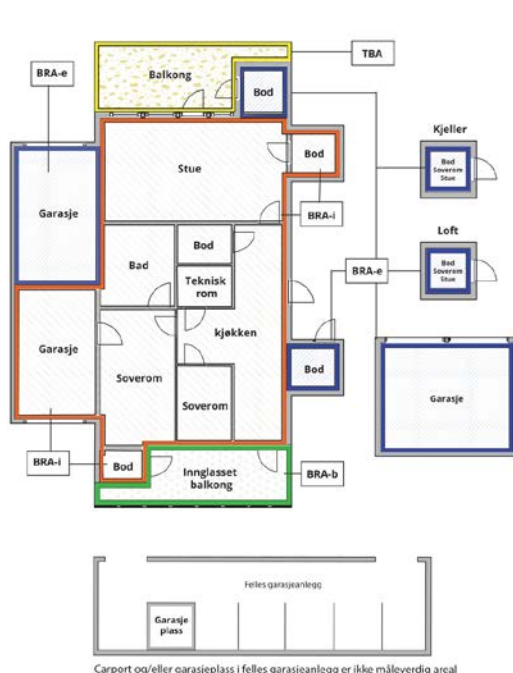
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	86			86	47
2 Etasje	39			39	
SUM	125				47
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Vaskerom, Bad, Bad 2, Stue, Kjøkken, Bod		
2 Etasje	Gang, 4 disponible rom, Disponibelt rom, Bod		

Kommentar

Eier har innredet 4 rom i 2 etg til soverom som ikke er byggesøkt som soverom. 2 etg er byggesøkt og godkjent som disponibelt i kommunen og ikke slik det er i dag. Det er valgt å ta med målbart areale i rapporten selv om det ikke er godkjent i kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er forelagt takstmann. Planløsninger er endret i forhold til byggesøknaden. Endringer kan kreve søknad til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noen rom i 2 etg har for liten vindusåpning for godkjente rømningsveier.

Anneks

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		15		15
SUM		15		
SUM BRA	15			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	121	4
Anneks	0	15

Kommentar

Fritidsbolig

Det er valgt å ta med arealer og beskrive 2 etg slik den er i dag selv om den ikke er lik det som er omsøkt på byggetidspunktet.

Anneks

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Jonny Eliassen	Takstingenjør
	Geir Egil Hedvald	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1131	17		0	834.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsetveien 28

Hjemmelshaver

Hedvald Geir Egil

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Grimsetveien på Grimsøya i Skjeberg, Sarpsborg kommune. Kort vei til sjøen med bade og fiskemuligheter. Kort vei til E-6. Det er ca 30 min med bil til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. Bilvei frem til eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. (vannlag)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er avsatt i Kystsoneplan 2022-2034.

Om tomten

Tomten er lett kupert med noen flattere partier. Tomten består av fjell, lyng og trær. Solrik eiendom med noe utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Det betales 1200.- pr år i veiavgift/vedlikehold. Avgift til vannlaget er 3625.- pr år. Det opplyses at det medfølger båt plass til båt opp til 23 fot, avgift er ikke fastsatt enda, konferer megler. 1 nabo har fått muntlig tillatelse til å parkere på deler av denne eiendommen, konferer megler ang dette. 2 etg er bare godkjent som disponibelt iflg tegninger som er godkjent i kommunen. Takhøyde på tegning som er godkjent viser 189 cm men takhøyden er noe høyere og derfor er deler av 2 etg blitt målbart areal selv om det ikke er godkjent i kommunen. Det er valgt å ta med arealer i rapporten selv om de ikke er godkjent i kommunen.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3091652	Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått		Nei
Megler	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	31.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.03.2025	Tegninger har avvik fra slik det er i dag ang planløsningen i begge etasjer.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.02.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	
3	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DS9132>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250033	

Selger 1 navn
Geir Egil Hedvald

Gateadresse	
Grimsetveien 28	

Poststed	Postnr
SKJEBERG	1747

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

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

3091652

Document reference: 1111250033

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført på fritiden
Arbeid utført av	Murer Geir Hedvald AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt er fulgt FK poro
-------------	----------------------

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	Ansvarlig
Arbeid utført av	Arne Nilsen AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hadde mus inne som sannsynligvis kom inn i en vedsekk fra utebod
-------------	--

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	Asvalige
Arbeid utført av	Al Elektriske

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

☐ Nei ☒ Ja

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

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

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 faglært

Beskrivelse

Ansvarlig

Arbeid utført av

Murer Geir Hedvald AS

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1111250033

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1111250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Hedvald	6bf123f9e336b9a1189ce11f5 b3744a8e65ace6a	13.03.2025 20:23:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250033

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

VEDTEKTER

for

Nordøstre Grimsøy Vann- og Avløpslag SA

§1. FORETAKETS NAVN

Nordøstre Grimsøy Vann- og Avløpslag SA, er et foretak med vekslende medlemstall, vekslende kapital og begrenset ansvar. Medlemmene hefter bare med sitt andelsinnskudd for Foretakets forpliktelser. Foretaket skal ha sitt hovedkontor i Sarpsborg kommune.

§2. FORMÅL

(1) Foretaket har som formål å drifte, eie og administrere vann og avløpsanlegg for Foretakets medlemmer. Anlegget omfatter pumpestasjon(er) med buffertank og tilknytningsledning til kommunalt avløpsanlegg og felles avløpsledninger med kummer og stikkledninger til hyttevegg til medlemmenes eiendommer.

(2) Foretaket har ikke økonomisk gevinst som formål. Foretaket skal ikke utdele utbytte.

§3. MEDLEMSKAP

(1) Foretaket er åpent for innmelding fra festere/eiere av eiendommer som er medlemmer av utbyggingslag som naturlig sogner til Sarpsborg kommune sin pumpestasjon på Nordre Grimsøy. (Pumpestasjon som er plassert hos Peder Grimsøen). Styret avgjør søknad om medlemskap.

(2) Det innbetales ikke medlemskontingent.

(3) Ved eierskifte tiltrer ny fester/eier de samme rettigheter og plikter som tidligere eier hadde. Medlemskap i Foretaket er knyttet til og følger eiendommen. Erververen av et medlemskap er ansvarlig for det tidligere medlemmets forpliktelser overfor Foretaket.

(4) Godkjenning av nye tilknytninger på eksisterende anlegg gis ved 2/3 flertall av styret.

(5) Et medlem med flere eiendommer eller boenheter tilknyttet fellesanlegget, regnes som et tilsvarende antall medlemmer. Med boenhet menes bolig, hytte eller leilighet. Anneks som ikke er å betrakte som en separat boenhet, skal heller ikke regnes som en tilknytting.

Side 1 av 5

Vedtatt den 25. august 2007, med senere rettinger, senest av 11. juni 2024.

- (6) Det kan ikke tas pant i medlemskapet.
- (7) Ved utmelding tilbakebetales ikke andelsinnskuddet.

§4. STYRET

- (1) Foretaket ledes av et styre og forpliktes ved underskrift av leder og et styremedlem. Styret velges på årsmøtet. Styret forbereder årsmøtet og gjennomfører andre medlemsmøter etter behov. Styret fører protokoll fra sine møter. Medlemmer fra alle de opprinnelige utbyggerlagene skal være representert.
- (2) Styret er ansvarlig for foretakets daglige drift, og at den er i samsvar med vedtekter og retningslinjer gitt av årsmøtet. Styret kan sette bort oppgaver knyttet til daglig drift til ekstern tjenesteyter.
- (3) Foretaket skal ha daglig leder.
- (4) Foretaket tegnes av daglig leder. Styret kan meddele prokura.

§5. ÅRSMØTET

- (1) Årsmøtet er Foretakets øverste myndighet.
 - (2) Foretaket avholder årsmøte innen utgangen av mai hvert år etter skriftlig innkalling med sakliste. Innkalling sendes kun elektronisk til medlemmene.
 - (3) Til årsmøtet foreligger styrets årsberetning og sakliste for årsmøtet. Forslag til årsmøte må foreligge tre uker før årsmøtet, og papirene til årsmøtet skal sendes innen to uker før årsmøtet. Det er reglene i samvirkelova om flertallskrav som gjelder. Medlemmer kan være representert på årsmøtet ved skriftlig fullmakt.
 - (4) Styret skal bestå av styreleder samt minimum 3 til maksimum 7 styremedlemmer.
Valgperioden er ett år for styreleder og to år for styremedlemmer.
 - (5) På årsmøtet skal det velges:
 - Styrets leder
 - Styremedlemmer
 - Eventuelt varamedlemmer
 - Revisor
- I tillegg skal årsmøtet:
- Godkjenne Foretakets årsberetning
 - Godkjenne Foretakets regnskap
 - Godkjenne eventuelt honorar til tillitsvalgte
 - Godkjenne honorar til revisor

Side 2 av 5

Vedtatt den 25. august 2007, med senere rettinger, senest av 11. juni 2024.

- Godkjenne Foretakets budsjetter

(6) Det kan innkalles til ekstraordinært årsmøte ved behov.

§6. EKSTRORDINÆRT ÅRSMØTE

Det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte dersom styret eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Ekstraordinært årsmøtet skal innkalles med minst 10 dagers frist. Innkallingen skal inneholde sakspapirer til de saker som ønskes behandlet. Det skal være minst en måned mellom ordinært og ekstraordinært årsmøte.

§7. ORGANISERING

Styret organiserer driften av avløpsanlegget, forestår nødvendige løpende utbetalinger og innkreving av driftstilskudd fra medlemmene. Investeringer utover normal drift må godkjennes av årsmøtet.

§8. ANDELSKAPITAL

(1) Hvert medlem tegner en andel på kr. 1.000,- (tusen kroner). Andelen(e) innbetales på Foretakets bankkonto. Styret fører protokoll over medlemmer og andeler, og utsteder andelsbevis.

(2) Andelskapitalen forrentes ikke.

(3) Andelskapitalen betales ikke tilbake ved utmelding.

§9. ØKONOMI

(1) Hvert medlem er ansvarlig for en lik andel av Foretakets drifts- og vedlikeholdskostnader. Drift og vedlikeholdskostnader beregnes og prises separat for hvert av de opprinnelige utbyggingsområdene.

(2) Foretakets driftskostnader betales av Foretakets medlemmer. Etter styrets fastsettelse betales det bidrag til dekning av Foretakets driftskostnader, herunder slik at det også settes av til fremtidige og uforutsette utgifter. Mislighold av Foretakets regelverk og manglende innbetaling av pålagte årlige driftstilskudd gir styret mulighet til å stenge medlemmets tilknytting til anlegget.

(3) Eventuelt regnskapsmessig overskudd overføres til fremtidig drift.

(4) For tilknytninger som gjøres etter hovedutbyggingen må medlemmet i tillegg til opprinnelig utbyggingskost, bekoste alle tilleggskostnader som stikkledning frem til nærmest mulige tilkoblingspunkt, kvernpumpe, tinglysning og eventuelt andre kostnader/gebyrer. Opprinnelig utbyggingskost indeksreguleres hvert år etter indeksen året før. Som startdato brukes forfallsdatoen for medlemmenes betaling av hovedutbyggingen.

(5) Årsmøtet kan ikke vedta å ta opp et nytt medlem hvis tilknytningen av den nye eiendommen til anlegget vil medføre kostnader for de eksisterende medlemmer.

(6) Tilknytingsavgiften til kommunen og andre kommunale avgifter på vann og kloakk er medlemmet/fester/eier/boenhet sitt ansvar.

§10. RETT TIL ANLEGG OG DRIFT AV INSTALLASJONENE PÅ EIENDOMMENE

(1) Foretaket sørger for tillatelse fra grunneiere for trase for legging av vann og avløpsledninger fra kommunens pumpestasjoner fram til respektive hytter/boliger tilhørende medlemmer av Foretaket, samt eventuelle tilhørende nødvendige veiretter.

(2) Medlemmene aksepterer at Foretaket har rett til framføre, ha liggende og vedlikeholde ledningsnett over egen/festet tomt.

§11. TEKNISKE LØSNINGER

(1) Anleggene skal være bygget for helårsdrift. Det tillates ikke å føre tak eller overflatevann inn på avløpsanlegget. Eventuell drift av varmekabel på stikkledning, drift og vedlikehold av egen stikkledning og pumpeump bekostes av hvert enkelt medlem.

(2) Har et medlem forulempet anlegget pga skjødesløshet eller lignende, kan medlemmet selv måtte bære de kostnader som er påført Foretaket.

§13. VEDTEKTSENDRINGER

Forslag til endringer av vedtektene skal meddeles styret skriftlig. Styret fremmer forslag til vedtektsendringer på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte. Vedtektsendringer skal være distribuert medlemmene i god tid før årsmøtet.

§14. OPPLØSNING

Forslag om oppløsning av Foretaket må fremmes skriftlig og behandles på årsmøtet.

Selskapet kan oppløses dersom det ikke fyller sitt formål etter vedtektene § 2.

Blir selskapet vedtatt oppløst, skal årsmøtet treffe vedtak i samsvar med kapittel 10 i lov om samvirkeforetak av 29. juni 2007 nr. 81.

Gjenværende midler – etter at gjeld er dekket – skal anvendes til sikring av medlemmenes tilgang til vann- og avløpsanlegg. Herunder kan midlene overføres til nytt selskap eller kommunen dersom dette ivaretar formålet.

Selskapets midler kan ikke deles ut til medlemmene ved oppløsning. Finnes det ikke alternativt formål, skal midlene tilfalle Sarpsborg kommune.

§15. ANNET

For øvrig vil Lov om samvirkeforetak (samvirkelova) (LOV-2007-06-29 nr.81) gjelde.

ÅRSMØTE 2024

NordØstre Grimsøy Vann- og Avløpslag SA

(org nummer NO 991 755 551)

Ble «avholdt» den 11. juni 2024. Møteinnkalling og saksliste var sendt ut på forhånd (pr.mail) til alle medlemmene.

Fra styret deltok Vidar Lintho, Tor Frydenberg, Jan Lindahl og Turid Holmen.

Totalt 31 andelshavere avga stemme.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Hans Jørgen Engh ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av eventuelle fullmakter

Det ble ikke registrert fullmakter.

3. Godkjenning av innkallingen og dagsorden

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen og dagsorden. Innkallingen og dagsorden ble således godkjent.

4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Tor Frydenberg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

5. Godkjenning av årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Det fremkom ingen bemerkninger til årsregnskapet for 2023. Regnskapet ble således godkjent. Styret er meddelt ansvarsfrihet.

6. Fastsetting av årlig avgift til felleskostnader

Forslag til vedtak:

NØGVA, avdeling Nordre og Østre:

På grunnlag av estimerte kostnader og fremvist budsjett foreslås det at service kost for perioden 20240701-20250630 (2024) settes til 3625,- pr. hytte inkludert moms.

NØGVA, avdeling Stranda:

På grunnlag av estimerte kostnader og fremvist budsjett foreslås det at service kost for perioden 20240701-20250630 (2024) settes til 5000,- pr. hytte inkludert moms.

Det fremkom ingen bemerkninger til forslaget. Forslaget ble således godkjent.

7. Fastsette honorar til styre

Forslag til vedtak: Styrets honorar settes til 1000,- pr. styremøte.

Det fremkom ingen bemerkninger til forslaget. Styrehonorar settes dermed til 1000,- pr. styremøte.

8. Fastsette honorar revisor

Vi fortsetter å revidere regnskapene med egne krefter.

Forslag til vedtak: Honorar til våre egne revisorer settes til 1000,- pr. år.

Det fremkom ingen bemerkninger til forslaget. Honorar til våre egne revisorer settes dermed til 1000,- pr. år.

9. Fastsette honorar til daglig leder

Forslag til vedtak: Daglig leder honoreres med 20.000,- pr. år i henhold til fremlagt budsjett.

Det fremkom ingen bemerkninger til forslaget. Daglig leder honoreres med 20.000,- pr. år i henhold til fremlagt budsjett.

10. Valgt av styrets leder og styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Tor Øivind Frydenberg, velges som styreleder, gjenvalg 1 år.

Torhild Grimseth, velges for to år, 2024-2026, representant for grunneier.

Yngve Berntzen, velges for to år 2024-2026, representant for «Nordre».

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Turid Holmen, valgt for to år 2023-2025.

Jan Lindahl, valgt for to år 2023-2025, representant for «Stranda».

Det fremkom ingen bemerkninger til forslaget.

Styresammensetningen ble dermed valgt.

11. Valg av revisor

Forslag til vedtak:

Egil Østvik velges til revisorer for 2024.

Det fremkom ingen bemerkninger til forslaget. Egil Østvik ble dermed valgt som revisor for NØGVA.

12. Endring av Vedtektene

Forslag til vedtak: Følgende legges til i punkt 4.4 i vedtektene.

(4) Foretaket tegnes av daglig leder. Styret kan meddele prokura.

Det fremkom ingen bemerkninger til forslaget.

Forslaget ble således godkjent. Endring blir meldt inn til foretaksregisteret.

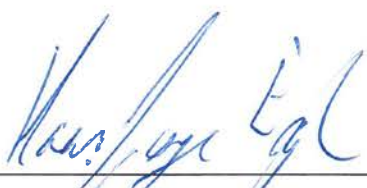
13. Andre innkomne saker

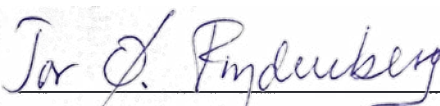
Det forelå ingen andre saker til avstemming.

Årsmøtet ble hevet og protokollen undertegnet.

Sted og dato:

Halden, 11. juni 2024


Hans Jørgen Engh


Tor Frydenberg

Vår saksbehandler navn, telefon
Hans Jørgen Engh

Dato
8. april 2025
Deres dato

Vår referanse
NØGVA 25-001
Deres referanse

OVERFØRING AV MEDLEMSKAP I

Nordøstre Grimsøy Vann- og Avløpslag

heretter kalt NØGVA

Understående eiendom er solgt, og den nye eieren overtar medlemskapet i NØGVA som spesifisert i selskapets vedtekter. Den nye eieren overtar også de rettigheter og plikter som gjelder for medlemskapet i NØGVA.

Gårdsnummer/Bruksnummer/Festenummer:

Tidligere eier(e)

Tidligere eier(e) bekrefter med dette at eiedommen er solgt/overført til ny eier(e) og at medlemskapet i (NØGVA) bes overført til ny(e) eier(e).

Fornavn _____

Etternavn _____

Sted _____ Dato _____

Signatur(er)

Nordøstre Grimsøy Vann- og avløpslag BA

Org.nr. NO 991 755 551

Forretningsadresse:
Nordøstre Grimsøy Vann- og avløpslag BA

Telefon
+47 90 11 09 19

v/Hans Jørgen Engh
Karjolveien 7
1739 Borgenhaugen

Norway

NordØstre Grimsøy Vann- og Avløpslag

2(2)

Vår saksbehandler navn, telefon
Hans Jørgen Engh

Dato
8. april 2025
Deres dato

Vår referanse
NØGVA 25-001
Deres referanse

Ny eier(e)

Ny eier(e) aksepterer betingelsene for medlemskap i NØGVA med de rettigheter og plikter dette medfører. Ny eier(e) overtar eventuell utenstående saldo på gjeldende betingelser.

Fornavn _____

Etternavn _____

Gateadresse _____

Postadresse _____

Sted _____

E-post _____

Telefon _____

Sted _____ Dato _____

Signatur(er)

Styret i NØGVA

Styret i NØGVA samtykker i overføring av medlemskap fra tidligere til ny eier(e).

Sted _____ Dato _____

for NordØstre Grimsøy Vann- og Avløpslag

Signatur

NordØstre Grimsøy Vann- og avløpslag BA

Org.nr. NO 991 755 551

Forretningsadresse:
NordØstre Grimsøy Vann- og avløpslag BA

Telefon
+47 90 11 09 19

v/Hans Jørgen Engh
Karjolveien 7
1739 Borgenhaugen

Norway



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1131/17, Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	10.03.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

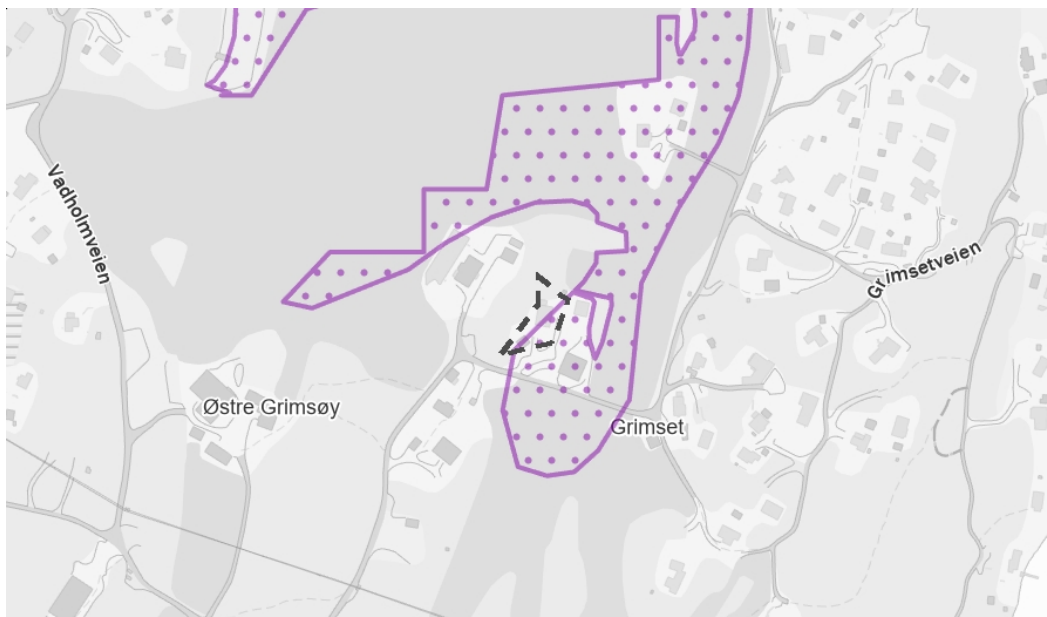
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.1 km
Flomfaresoner	13.03.2025	Ikke funnet	0.93 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.91 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.03.2025	Ikke funnet	0.15 km
Skredfaresoner	10.03.2025	Ikke funnet	120.4 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	0.12 km
Støysoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.33 km

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.

Kvikkleire

Sist sjekket: 10.03.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

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

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.03.2025

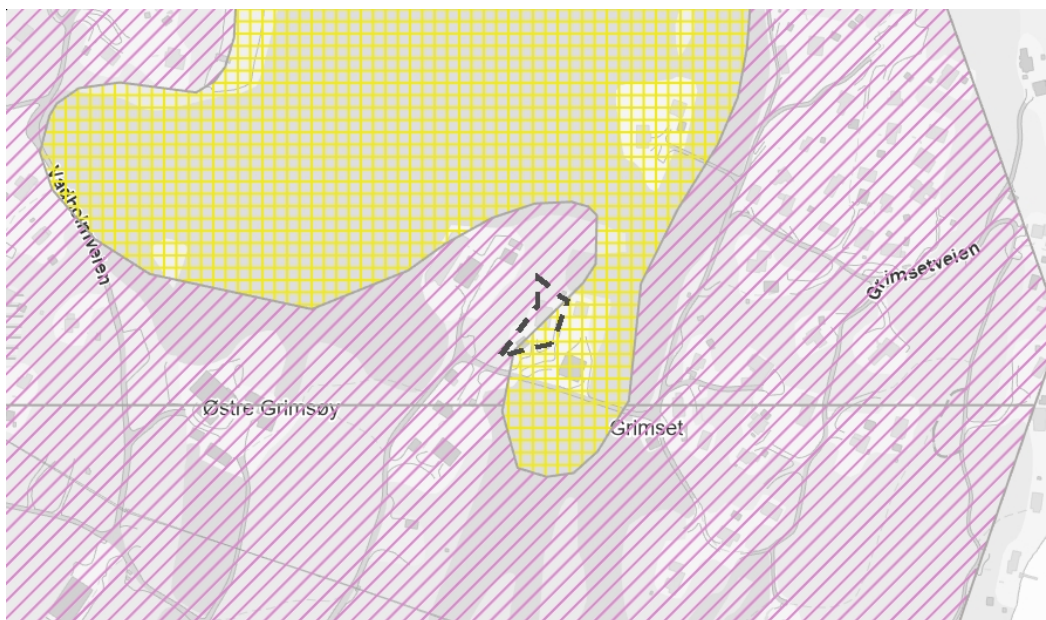
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Eiendom	3105 1131/17		
Utskriftsdato	17.03.2025	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.

2 Berørte datasett

❗ Kommunedelplan

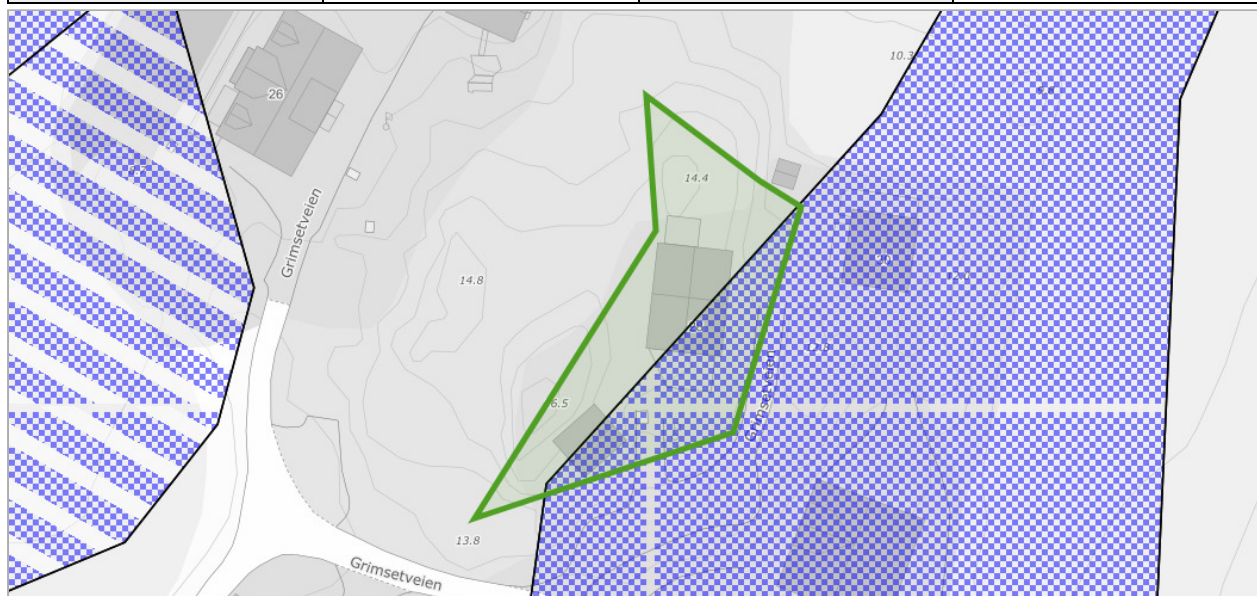
❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| ❗ 100-METERSZONE SJØ | ❗ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD |
| ❗ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier | ❗ Gul liste |
| ❗ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg | ❗ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru |
| ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 | ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer |
| ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | ❗ Kulturminner - SEFRAC |
| ❗ Kulturminner - Fredete bygninger | ❗ KVIKKLEIRE |
| ❗ KVIKKLEIRE | ❗ Oppheving av reguleringsplaner |
| ❗ REGULERINGSPLAN | ❗ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID |
| ❗ VERNEVERDIVURDERING | |

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

☒ Svært stor
☐ Svært stor, men usammenhengende/tynn
☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

INNHOLDSFORTEGNELSE

§ 1. FORMÅLET MED PLANEN	3
§ 2. PLANENS RETTSVIRKNING	3
§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag	4
§ 3. HENSYNSSONER	4
§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530	4
§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560	4
§ 3.3 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720	5
§ 3.4 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730	5
§ 3.5 Båndleggingssone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning	5
§ 3.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl § 11-8f)	5
§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER	6
§ 4.1 Plankrav	6
§ 4.2 Unntak fra plankrav	6
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge	7
§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven	7
§ 4.5 Utbyggingsavtaler	8
§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord	8
§ 4.7 Universell utforming	8
§ 4.8 Skilt og reklame	8
§ 4.9 Parkering	9
§ 4.10 Støy	10
§ 4.11 Luftkvalitet	11
§ 4.12. Skredfare	12
§ 4.13 Flomfare	12
§ 4.14 Overvannshåndtering	13
§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann	14
§ 4.16 Grunnforurensing	14
§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak	14
§ 4.18 Høyspenningsanlegg	15
§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet	15
§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)	16
§ 4.21 Naturmangfold	16
§ 4.22 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg	17

§ 4.23 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap	17
§ 4.24 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer	18
§ 4.25 Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø.....	20
§ 4.26 Deponi	20
§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL.....	21
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt. 1).....	21
§ 5.2 Fritids- og turistformål	28
§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10).....	28
§ 5.4 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11)	28
§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jf. pbl §11-11 pkt 3 og 5)	35

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN 2022-2034

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor kommunedelplan for kystsonens planavgrensning.

Bestemmelser og plankart 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 bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

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

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

Kommunedelplan for kystsonen skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Kommunedelplan for kystsonen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

- a. Kommunedelplan for kystsonen skal sikre en bærekraftig forvaltning av Sarpsborg kommunes kyst- og sjøområder.
- b. Kommunedelplan for kystsonen skal sikre og videreutvikle arealer til ønsket vekst for bolig, fritidsbolig, næringsutvikling, sosial- og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder.
- c. Kommunedelplan for kystsonen skal tilrettelegge for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging, og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern og klima skal ivaretas i plan- og byggesaker.

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

Kommunedelplan for kystsonen fastsetter bruken av kommunens arealer innenfor planavgrensningen. Planen gir også rammer for nye reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommunedelplan for kystsonen går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.6 jf. pbl § 1-5.

Retningslinje til § 2

Reguleringsplaner som ikke omfattes av hensynssone H910 (reguleringsplaner som gjelder foran) jf. § 3.6 gjelder så langt de er i samsvar med kommuneplanen. De supplerer kommuneplanen ved bestemmelser eller mer detaljerte arealformål. For eksempel kan de angi områder som skal brukes som lekeplasser, parkering, grøntområder osv. innenfor et bebyggt område som er satt av til bebyggelse og anlegg. Ved sammenfallende detaljerte arealformål/bestemmelser, gjelder kommuneplanen. For eksempel krav om antall parkeringsplasser.

§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag (jf. pbl § 1-8)

- a. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor 100- metersbeltet langs sjø avsatt i plankartet. Unntatt fra dette er mindre fasadeendringer som følge av vedlikehold.
- b. Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommunedelplan for kystsonen eller i gjeldende reguleringsplan, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.
- c. Forbudet gjelder ikke oppføring av nødvendige bygg og mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur eller nødvendig ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8 fjerde ledd.
- d. Fra andre vann og åpne bekker kan bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning ikke oppføres i et belte på 25 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

Retningslinje til § 2.1:

Etablering av privat sandstrand/påfylling av sand tillates ikke, jf. pbl § 1-8.

§ 3. HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)**§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. pbl § 11-8c)****Retningslinje til § 3.1**

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke friluftslivet.

§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl § 11-8c)**Retningslinje til § 3.2**

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planter 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.

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

Innenfor hensynssonen gjelder egne bestemmelser for hvert enkelt naturreservat.

Retningslinje til § 3.3.

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

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

I områder vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.4.

- i. Områder som er vedtaksfredet eller forskriftsfredet er merket på plankartet med hensynssone H730. Det samme gjelder automatisk fredete kulturminner av en viss størrelse. Øvrige automatisk fredete kulturminner merkes med rune-R.
- ii. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.

§ 3.5 Båndleggingszone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl § 11-8d)

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

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

Følgende reguleringsplaner med bestemmelser gjelder foran kommunedelplan for kystsonen:

Vedtaksdato	PlanID	Plannavn
09.07.1984	37003	Søndre Ullerøy
12.12.1985	35006	Del av Torgauten
15.10.1987	35008	Høysand sør
27.08.1987	35007	Halvorskogen
05.09.1991	35010	Borreg.arb. feriehjem
19.06.1997	37004	Falla
22.03.2001	36001	Løkkevika
19.09.2002	37005	Olseng marina
22.05.2003	36002	Øketangen – Hvitsand - Kålvikholmene
20.11.2003	35016	E6 Svingenskogen – Skadalen
18.09.2008	35019	Løen
10.12.2009	35020	Mølen

22.09.2011	37008	Karlsøyen Østre
14.06.2012	37007	Skjebergkilen marina
12.02.2015	35021	Strandvollen
11.12.2015	36003	Grimstøy Marina
06.04.2017	37010	Bukkenes
21.06.2018	37011	Revebukta
26.09.2019	36004	Græsdal feriehem
17.12.2019	35026	Mølsbakken

§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl 11-9 nr. 1)

- a. I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a), b), d), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg skal reguleringsplanen omfatte hele området.

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

- a. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av boligprosjekter med inntil 1 ny boenhet i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Kvastebyen (BA-1).
- b. I områder avsatt til fremtidig og nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert 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 boligeiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m². Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Utvikling av fritidsboliger i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.
- c. I områder som omfattes av plankravet i § 4.1 med unntak av «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone» er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett og lignende.
- d. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

Retningslinje til § 4.2:

i. Til punkt d: Ved vurderingen om et tiltak kan ha mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn skal det ikke bare legges vekt på omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvenser av hele tiltaket. Dette må sees opp mot det området tiltaket befinner seg i, samt om tiltaket kommer i konflikt med for eksempel jordverninteresser, friluftinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap eller trafiksikkerhetshensyn.

§ 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 opparbeidelsen skje førstkommende vår. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger og tilbygg/uthus/garasje 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 avløpssystem er etablert. Tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg vil være tilgjengelig innen tre år etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.
- d. Før brukstillatelse gis i byggesaker, skal renovasjonsforskriften og dens retningslinjer være oppfylt.

§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven (jf. jordloven § 2 og skogbruksloven § 2)**Retningslinje til § 4.4**

- i. På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrket eller dyrkbar mark skal jordloven §§ 9 og 12 fortsatt gjelde 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.*

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

Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med reguleringsplanarbeid. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan, jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til § 4.5

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

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

Kommunen skal kreve at det i reguleringsplanarbeidet redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord.

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

Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og teknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

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

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skilt og reklame skal ikke bidra til privatisering. Farge og utforming skal godkjennes av kommunen. På bygningers fasader skal det benyttes frittstående bokstaver. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt og reklameplaner for enkelteiendommer.

- a. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger.
- b. Skilt og reklame i form av lyskasser skal fortrinnsvis ikke benyttes. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- c. Uthengsskilt skal ha en fri høyde over terreng på minst 2.5 meter. Løsfoteklame til hinder for allmenn ferdsel tillates ikke.
- d. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

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

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter, ombygging, for bruksendring og/eller utvidelse av eksisterende bygninger avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	
Bolig	Per boenhet	1		Min 2
Fritidsbolig*	Per enhet	1		
Omsorgsbolig	Per boenhet	0,25	1	Min 1
Hotell, campingplass	Per rom	Løses i reguleringsplan		
Forretning	Per 100m ² BRA		4	Min 3
Kontor	Per 100m ² BRA		2	Min 3
Småbåthavn	Per båtplass	Løses i reguleringsplan		
Industri	Per 100m ² BRA	Løses i reguleringsplan		
Lager	Per 100m ² BRA	Løses i reguleringsplan		
Restaurant, forsamlings-lokale	Per 100m ² BRA		5	
Barnehage	Per ansatt		1	Min 1
	Per barn	0,15	0,25	
Grunnskole	Per ansatt		1	Min 1
	Per elev			Min 0,25

* Gjelder ikke ved riving med påfølgende oppføring av ny fritidsbolig

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.

- Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum én plass.
- Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen

benyttes til parkering på terrengnivå.

- d. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
- e. I boligblokker, byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygg.
- f. 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 skal unngås.
- g. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
 - i. I boligbygg med minst seks boenheter med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
 - iii. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- h. Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- i. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplanen. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.
- j. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

Retningslinje til § 4.9:

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst en ny boenhet og/eller minst 200 m² utvidet bruksareal.

§ 4.10 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 3 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå som ikke overskrider grenseverdi i det til enhver tid gjeldende regelverk. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig

andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.

- c. Innenfor hensynssoner H210 og H220, eller innenfor gule og røde støysoner i det nyeste støykartet fra Sarpsborg kommune, gjelder 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 uteoppholdsareal som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
 - iii. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før igangsettingstillatelse kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.
- d. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.
- e. Det kan ikke etableres flere boenheter, næringsarealer, skole, barnehage eller omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i respektive reguleringsplan.
- f. Utendørs støyreducerende tiltak må utformes på en slik måte at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

Retningslinjer til § 4.10

Til punkt c: Om utvidelsen er vesentlig beror blant annet på type rom/bruk, kvadratmeter og støyzone (gul/rød). Selv om utvidelsen ikke er vesentlig bør tiltaket være støyisolerende (som eks. isolerglass) for et best mulig innemiljø.

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

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i de til enhver tid gjeldende lovverk.
- 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:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut.

Retningslinjer til § 4.11

Temakart Luftforurensing, eller det nyeste luftforurensningskartet fra Sarpsborg kommune, 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 (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).

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

§ 4.12 Skredfare (jf. pbl §§ 28-1 og 11-8)

- a. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.
- b. I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.

Retningslinje til § 4.12

- i. *Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.*
- ii. *Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:*
 - *Faresone «H310_aktsomhet steinsprang»*
 - *Faresone «H310_aktsomhet snøskred»*
 - *Faresone «H310_aktsomhet jord- og flomskred»*
 - *Faresone «H310_aktsomhet marin leire»*

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

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.

§ 4.13 Flomfare (jf. pbl §§ 28-1 og 11-8)

- a. For alle planer og tiltak i flomutsatte områder skal faren for flom vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-2 med veiledning.

- b. I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.
- c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører et område med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges.
- d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.13

Følgende er tatt inn som faresoner H310 på plankartet, og vist på temakart Flom:

- *Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag er vist som faresone «H310_aktsomhet flom vassdrag».*
- *Aktsomhetsområder for stormflo kombinert med havnivåstigning (2090-nivå) er vist som faresone «H310_aktsomhet stormflo».*
- *I tillegg viser temakart Flomveier (dreneringslinjer) de naturlige veiene vannet følger.*

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

- a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert 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 38/45 Blågrønn faktor.
 - ii. en overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidig nedbørsmengder og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.14

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. *Blågrønn faktor: Prosjekter bør oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7 i områder for vesentlig fortetting og minst 0,8 i resten av kommunen, jf. kommunens overvannsveileder. Eventuelle avvik må begrunnes.*

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

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

- a. Sarpsborg kommunes retningslinjer for slokkevannforsyning og vannforsyning til sprinkleranlegg skal legges til grunn i planlegging av ny bebyggelse. Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt. Dersom slokkevannkapasiteten ikke er tilstrekkelig, må tiltakshaver sørge for supplerende eller alternative tiltak.
- b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

§ 4.16 Grunnforurensing (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens «temakart Grunnforurensing» skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.
- c. For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:
 - i. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
 - ii. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det tas prøver av overflatejorda når utelekeområdet er ferdig planert. 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.
 - iii. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

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

- a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. Bygg og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Det kan kreves at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

- c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

Retningslinje til § 4.17

Med større eller langvarige bygge- og anleggstiltak menes tiltak med anlegg som varer i mer enn seks uker, eller hvor flere tiltak med anlegg i samme område vil vare mer enn seks uker til sammen.

§ 4.18 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 11-8a)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b. Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 10 meter fra transmisjonsnettledninger, målt fra ytterste strømførende line.
- c. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 a) og k) innenfor båndleggingssone H740 «Båndlegging etter andre lover», skal tiltakshaver innhente uttalelse fra netteier.
- d. Ved nyetablering av boenhet/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

Retningslinje til 4.18

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

- a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur og naturgitte forhold.
- b. 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. Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området. Ved regulering skal det leveres 3D-modell som viser forholdet til nabobebyggelse og omgivelsene. Kommunen kan kreve at 3D-modell leveres som del av søknad om tiltak.
- c. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende

eller være til vesentlig ulempe for andre.

Retningslinjer til § 4.19

- i. Til pkt. b: Kommunen vil kunne kreve 3D-tegninger som del av byggesøknaden for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.
- ii. Til pkt. d: Med «vesentlig ulempe for andre» kan for eksempel skadedyr inngå i kommunens vurdering.

§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)

Utvendig belysning skal bidra til trygghet og trivsel i bebygde områder. Utvendig belysning bør ikke være til sjenanse for mennesker eller dyr. Ved valg og utforming av utendørs belysning bør mengden strølys begrenses så mye som mulig.

Retningslinjer § 4.20

Med «strølys» forstås det i denne sammenheng som lysforurensing. Dette er lysutsendelse som spres i en utilsiktet retning, med en intensitet som kan oppleves som sjenerende eller forstyrrende for mennesker, miljø og fauna. Overdreven og ukritisk bruk av kunstig belysning kan redusere folks trivsel og forringe naturmiljøet.

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

- a. Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesaksbehandling, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Retningslinjer til § 4.21

- i. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 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 a. 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. Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen. Kommunen kan stille krav om undersøkelse av naturmangfold.

§ 4.22 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

I 100-metersbeltet mot sjø og innenfor forbudsgrense langs vann og vassdrag tillates ikke plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt og lignende.

Unntatt fra forbudet er:

- Plassering av campingvogner, telt og lignende på området avsatt til campingplass.
- Plassering av campingvogn på bebygd boligeiendom.
- Telting som er tillatt etter friluftsløven.
- Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket eller fiskerinæringen.
- Navigasjonsinstallasjoner.

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

Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550_01 skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Retningslinje til § 4.23*i. Bestemmelsesområdene omfatter:*

- *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse etter Riksantikvarens KULA-register (gjelder H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta)*
- *Landskap i tilknytning til kulturmiljø ihht. 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.*
- *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018.*
- *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015.*

*ii. Bestemmelsene §§ 4.23.1 spesifiserer i hvilke bestemmelsesområder fortetting med nybygg ikke tillates. Hvor dette ikke er angitt, tillates nybygg så lenge de tilpasser seg områdets særpreg. Forbud mot nybygg omfatter ikke riving og gjenreising etter brann eller annen skade.**iii. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under § 4.23 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.**iv. Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.23 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.***§ 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta**

- a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun skal søkes beholdt. Nye driftsbygninger bør innpasses godt i eksisterende

gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Det er viktig at elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet for skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

- b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen må holdes åpne.
- c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.
- d. 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.
- e. Følgende kulturminner er av regional verdi:
 - Hornnes (de to gårdstunene Hornnes vestre gnr. 1006/1 og Kårehornnæs gnr. 1004/3, samt alléen mellom) – delvis innenfor arealplanen.Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

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

- a. Automatisk fredete kulturminner
 - 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. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.
- b. Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid
 - i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
 - ii. For kulturminner som i seg selv, eller som del av et kulturmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
 - iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

- iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.
- v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.
- vi. Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional 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.
- vii. SEFRAK-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 å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

Retningslinjer til § 4.24

Kulturminneplanen viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi.

- i. *Til pkt vi: Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570. Bestemmelsene under § 4.23 og § 4.25 presiserer hvilke kulturminner og kulturmiljøer som har nasjonal eller regional verdi.*
- ii. *SEFRAK-bygninger: Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*

§ 4.25 Bestemmelsesområder 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 eller søknad om nybygg eller vesentlig tilbygg/påbygg/ombygging av eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsanalyse som også viser tilliggende bebyggelse. Ved regulering eller søknad om nybygg like utenfor et bestemmelsesområde bevaring av kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.
- c. Elementer som for eksempel arkitektur, hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trekker, hageanlegg og brygger kan bidra til å gi særpreg til et område, og kan kreves bevart.
- d. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under §§ 4.25.1 og 4.25.2 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

Retningslinje til § 4.25

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

- *Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortetningsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.*
- *Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner.*

§ 4.25.1 Bestemmelsesområde H570_01 Høysand

Kulturmiljøet skal ivaretas. Endring av eksisterende bebyggelse kan tillates så lenge eksisterende skala, kulturhistorisk- og arkitektonisk stil, grad av vegetasjon og terrengtilpasning videreføres. Deling av eiendom er ikke tillatt. Eiendommer som allerede har fått tillatelse om fradeling kan likevel bebygges.

§ 4.25.2 Bestemmelsesområde H570_02 Feriehjemmet

Borregaardsarbeidernes feriehjem. Kulturmiljøet skal ivaretas. Eventuell ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende arkitektonisk stil.

§ 4.26 Deponi (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Deponier tillates ikke.

§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, og uteoppholdsarealer.

I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige hytteområder som må reguleres eller fradeles, tabell nr. 4.
 - ii. Framtidige næringsområder som må reguleres, tabell nr. 5.
 - iii. Framtidig idrettsområde som må reguleres, tabell nr. 6.
 - iv. Framtidige småbåthavområder som må reguleres, tabell nr. 7.
- b. Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:
 - i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - ii. Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
 - iii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
 - iv. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
 - v. Adkomster.
 - vi. Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
 - vii. Parkeringsareal for sykkel.
 - viii. Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
 - ix. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
 - x. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
 - xi. Utendørsbelysning.

Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.
- c. Opplag av båter over 5 m i 100-metersbeltet tillates kun på områder avsatt til småbåthavn og bebygde boligeiendommer.
- d. 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 basert på blant annet trafikktegnringer.

- i. Utredningen skal utarbeides av fagkyndige på trafikk.
- ii. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

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.
- e. Fremføring av kyststi skal prioriteres i alle nye reguleringsplaner der dette er relevant.
- f. Detaljreguleringsplan for område BA 2 - (Olseng marina) skal kun tillate underformålene 1170 (fritids- og turistformål), 1150 (forretninger – dagligvarer), 1165 (selskapslokale), 1169 (bevertning), 1360 (bensinstasjon), 1390 (galleri og/ eller konferansesenter), 1169 (aktivitetspark) og 1310 (kontor). Bebyggelse og virksomhet skal hensynta kystlandskap, naturmiljø og kyststi.
- g. Detaljreguleringsplan for område BA-3 - (Bukkholmen) skal kun tillate underformålet 1587 (småbåtanlegg i sjø og vassdrag).
- h. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende er tillatt.

Retningslinjer til § 5.1 f

- i. Til pkt d: Med trafikkutredning i denne sammenheng, menes et dokument som beskriver nåværende trafikksituasjon i området og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikk-løsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres.
- ii. Til pkt h: 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 6 og § 11-10)

- a. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og 7 m.
- c. Maksimal størrelse per garasje/uthus er 80 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og 4 m.
- d. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten. I

områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

- e. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledninger enn 4 m. Nærmere plassering enn 4 m kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- f. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Det skal benyttes naturtilpassede farger.
- g. Bruksendring til fritidsbolig er ikke tillatt.

Retningslinjer til § 5.1.1

- i. *Til pkt d: Ved riving av bebyggelse plassert nærmere enn 5 m fra veikanten kan den tillates gjenoppført på samme sted, men taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.*

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

- a. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhets størrelse	Minste uteoppholdsareal (MUA)
Boenhet på under 80 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

- b. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- c. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater
- d. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
 - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske

uteoppholdsaktiviteter

- e. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- f. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.
- g. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene 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.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

- i. *Kravet om uteoppholdsarealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter.*
- ii. *Til pkt. d: Må også sees i sammenheng med §§ 4.10 og 4.11.*

§ 5.1.1.2 Lekeplasser og møteplasser

- a. Ved regulering og i søknad om tillatelse ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Kravet til nærlekeplass/møteplass kommer i tillegg til kravet om sandlekeplass for prosjekter med 25 boenheter eller flere. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

Sandlekeplass			Nærlekeplass/møteplass		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
3 boenheter eller flere	100m	5m ² /boenhet Minimum 150m ²	25 boenheter eller flere	200m	10m ² /enhet Minimum 500m ²
Målgruppe: 0-5 år.			Målgruppe: Alle.		
Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benker og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.			Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykkelbane/klatringsanlegg 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. Ved færre en 30 boenheter eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan sandlekeplass og nærlekeplass slås sammen. Minimum 15m² per boenhet. Avstandskrav er maks. 150 meter.

- c. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- d. Lekeplass og lekeplassutstyr skal tilfredsstille gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Retningslinjer til § 5.1.1.2

- i. *Kravet om sandlekeplass kan løses som del av MUA for eneboliger. Dette gjelder ikke for kravet om nærlekeplass.*
- ii. *Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør det vurderes å tilpasse lekeplassene til ulike aldersgrupper.*
- iii. *Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekeelement.*

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

- a. Fortetting av boliger tillates bare innenfor regulerte områder, samt området BA-1 (Kvastebyen).
- b. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.

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

- a. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- b. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd skal i størst mulig grad tilpasses det naturlige terrenget. Det skal benyttes naturtilpassede farger og ikke- reflekterende materialer. Bygge og anleggstiltak eksponert mot hovedveier og sjø skal ha høy arkitektonisk utforming.
- c. Det tillates kun handel med småvarer som dekker et lokalt behov, dersom dette er i tråd med arealformålet.

§ 5.1.4 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, med unntak av områdene F1, F2, F7, F8, F9, F10, F11, F13 og F14.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye hyttetomter eller tilleggsareal til eksisterende hytteeiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny hytteenhet.

- c. Tomtestørrelsen på fritidseiendommer skal ikke overstige 1 dekar. Det tillates ikke fradeling/overføring av tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom eller opprettelse av ny fritidseiendom som gjør at tomtestørrelsen overstiger 1000 m². Unntak er:
 - i. Festetomter som ikke er oppmålt, men hvor tomtestørrelsen fremgår av festekontrakten.

§ 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² 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 § 5.1.4.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, leegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og leegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- k. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Dette gjelder for eksisterende fritidsbebyggelse. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangatkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- l. 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 tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.4.1

- 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 § 5.1.4.1.*
- ii. *Til pkt 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 pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt j: 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.*
- vi. *Til pkt k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

- ix. *Til pkt l: 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. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*

§ 5.2 Fritids- og turistformål (jf. pbl § 11-9 nr. 1 - 8)

- a. Utvidelse av eller vesentlige tiltak på eksisterende campingplass tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan.
- b. Område for framtidig fritids- og turistformål i Revebukta kan benyttes til campingplass eller utleiehytter. En reguleringsplan skal sikre en helhetlig utnyttelse av hele campingplassen.

§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 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. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.
- b. Det kan tillates mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, jordkabelanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, landskap- eller friluftsinnteresser.

Retningslinje til § 5.3

- i *Til pkt 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.*

§ 5.4 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11)

- a. Innenfor 100-metersbeltet gjelder byggeforbudet etter plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd, der ikke annen byggegrense er markert i plankartet eller i reguleringsplan.
- b. I områder avsatt til LNF-formål tillates tiltak som etter kommunens vurdering er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring.
- c. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boliger, fritidsboliger eller næringsbebyggelse som ikke er i tråd med LNF-formålet. Nye kårboliger tillates bare der det etter kommunens vurdering ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- d. I LNF-områder er etablering av nye boliger- eller fritidseiendommer og deling av grunneiendommer ikke tillatt. Unntak er:
 - i. Fradeling til uendret bruk.
 - ii. Fradeling til landbruksformål. Boligeiendommer skal likevel ikke omfatte dyrket mark, og skal ikke overstige 2000 m².

- iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Det totale arealet for den enkelte eiendom brukt til fritidsboligformål må likevel ikke overstige 1000 m². Boligeiendommer skal ikke overstige 2000 m².
- e. Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- f. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- g. 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 ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- h. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.
- i. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om friskt overholdes.

Retningslinjer til § 5.4

- i. Til pkt b: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.
- ii. Til pkt. c: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig, fritidsbolig og næringsbygg er tillatt.
- iii. Til pkt c: Ved vurderingen av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, skal det legges avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen.
- iv. Til pkt c: Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.
- v. Til pkt f: PE = Personequivivalent. 1 personequivivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.4.1 Bestemmelser for landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)**§ 5.4.1.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer** (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.
- b. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- c. 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.
- d. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- e. Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- f. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- g. Endringer av eksisterende boliger eller fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til å være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

Retningslinjer til §5.4.1.1

- i. Til pkt a: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.
- ii. Til pkt a: 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.

§ 5.4.1.2 Bestemmelser for bruksendring av landbruksbebyggelse (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
 - i. Virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede 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 skal ikke tilføre 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.
- b. Det må dokumenteres at sanitært avløpsvann føres til kommunalt VA-nett, eller at landbruksbygningen har 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. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
- e. Det tillates maksimalt 5 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til §5.4.1.2

- i. *Til pkt. 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. *Til pkt c: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*
- i. *Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m2.*

§ 5.4.2 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 mindre frittliggende garasjer/uthus med inntil 80 m² BYA på bebygd eiendom, med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 250 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetsens størrelse	Minste uteoppholdsareal (MUA)
Boenhet på under 80 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

- i. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
 - ii. Følgende kan regnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger
 - Regnbed og mindre vannflater
 - iii. Følgende areal kan ikke regnes som uteoppholdsareal:
 - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
 - iv. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
 - v. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.
 - vi. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann.
 - vii. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.
 - viii. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- c. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m.
- d. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 m. Nærmere plassering enn 4 m kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- e. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.2. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til boligbebyggelse skal det legges vekt

på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.

- f. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- g. Bruksendring til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- h. 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 tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.4.2

- i. Til pkt bvii: Må også sees i sammenheng med §§ 4.10 og 4.11.
- ii. Til pkt g: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/ffjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.

§ 5.4.3. Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Bak 100-metersbeltet:
 - i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m² på tomte.
 - ii. 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.
- b. Bak byggegrense i 100-metersbeltet:
 - i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 80 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m² på tomte.
 - ii. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 30 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.

Følgende bestemmelser gjelder fritidseiendommer utenfor og innenfor 100-metersbeltet:

- c. Det tillates to bygg på tomte, 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. 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 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 § 5.4.3. Ved riving av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m. Innenfor byggegrense i 100-metersbeltet skal fasadelengder mot sjøen ikke overstige 12 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse, og regnes med i terrassearealet.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, leegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og leegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- k. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- l. 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 tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.
- m. Nye brygger og vesentlige endringer av eksisterende brygger er ikke tillatt. Forbudet omfatter ikke gjenoppføring etter riving, brann og naturskade påfølgende sesong.

Retningslinjer til § 5.4.3

- 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 § 5.4.3.*
- ii. *Til pkt aii og bii: 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 pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt j: 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.*
- vi. *Til pkt k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- ix. *Til pkt l: 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. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*
- x. *Til pkt m: Omhandler den delen av brygger som er på land, se også bestemmelse 5.5.a.*

§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

(jf. pbl §11-11 pkt 3 og 5)

Områdene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, småbåthavn, naturområde og friluftsområde.

- a. Nye brygger og vesentlige endringer av eksisterende brygger er ikke tillatt. Forbudet omfatter ikke gjenoppføring etter riving, brann og naturskade påfølgende sesong.

- b. Nye bøyer og moringer tillates ikke.
- c. Mudring og deponi/dumping tillates ikke.
- d. Flytende hytter/husbåter tillates ikke.
- e. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern skal det opprettholdes, og om mulig utvikles, et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.
- f. Tiltak i sjøen som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

Retningslinje for § 5.5

Til pkt a: Omhandler den delen av brygger som er i sjø, se også bestemmelse 5.4.3 m.

§ 5.5.1 Bestemmelser for småbåthavner (jf. pbl §11-9 og 11-11 pkt 3, 4 og 5)

- a. Utvidelse av eksisterende og etablering av nye småbåthavner kan ikke tillates før anlegget er del av en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land.
- b. Flytende hytter/husbåter tillates ikke.
- c. Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet.
- d. Ved regulering av småbåthavn skal behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger, samt stativ for kajakk/kano vurderes.
- e. Ved regulering til småbåthavn med over 100 båtplasser er det krav om tømme- og oppbevaringsplasser for båtlatriner.
- f. Ved regulering av småbåthavn kan nye felles bryggeanlegg tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller sjøen.
- g. Ved regulering av småbåthavn skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Ved etablering av nye brygger eller moloer skal endring av strømningsmønster, vannutskiftning, sandforflytning og mudderdannelse utredes.

Retningslinje for § 5.5.1

- i. *Ved utvidelse av eksisterende småbåthavn skal rapporten; Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner fra 2013 legges til grunn.*



Tegnforklaring

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KNAUSEN	Beregnet areal	834.5
Etablert dato	21.09.1973	Historisk oppgitt areal	834,8
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1131/17
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1131/17
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.09.1973			1131/5 (-834,8), 1131/17 (834,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557931.87	625781.83	0	Ja	834.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEDVALD GEIR EGIL F280868*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VEELSMYRA 61 1634 1634 GAMLE FREDRIKSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grimsetveien 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1201 Grimsøya	Tettsted	
Valgkrets	11 Skjeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145941431		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1971
2	145941431	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	23.08.2007
3	145941431	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	11.02.2016
4	145884152		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	08.09.2014

5	145941423		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	15.06.1995
6	300246167		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	04.02.2016

1: Bygning 145941431: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.06.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	85
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	85
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	42
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	42
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	89
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1971	06.03.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Grimsetveien 28	H0101	1131/17	81	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	85	85	0	42	42

2: Bygningsendring 145941431-1: Tilbygg, Tatt i bruk 23.08.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.07.2007	19.07.2007
Igangsettingstillatelse	23.07.2007	04.10.2007
Tatt i bruk	23.08.2007	04.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1131/17	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

3: Bygningsendring 145941431-2: Tilbygg, Ferdigattest 11.02.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	42
Vannforsyning		BTA Totalt	42
Avløp		Bebygd areal	42
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.08.2014	15.08.2014
Tatt i bruk	04.02.2016	04.02.2016
Ferdigattest	11.02.2016	12.02.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Grimsetveien 28	H0101	1131/17	40	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	42	42

4: Bygning 145884152: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent 08.09.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.04.2006
Bygning godkjent for riving/brenning	16.09.2011	23.09.2011
Bygning revet/brent	08.09.2014	08.09.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1131/17	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

5: Bygning 145941423: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent 15.06.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1971	25.11.1996
Bygning revet/brent	15.06.1995	15.06.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1131/17	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

6: Bygning 300246167: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 04.02.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	16.09.2011	23.09.2011
Tatt i bruk	04.02.2016	04.02.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1131/17	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1131	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
11256648	513	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	43

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1131	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10395/02%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 74 m ² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	Delareal 761 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1131	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG								

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	5 188,00 kr
Eiendomsskatt	11 043,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	4 045,07 kr
Sum	22 818,07 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	43 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 158,31 kr	1 158,31 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	43 m3	41,70 kr	1/1	0 %	1 793,10 kr	1 793,10 kr
Eiendomsskatt Fritidseiendom	3067700 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	11 044,00 kr	2 760,75 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	666,00 kr	1/1	0 %	666,00 kr	166,50 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	1 stk	2 030,00 kr	1/1	0 %	2 030,00 kr	507,50 kr
Vannmålergebyr fritidseiendom	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Antatt forbruk vann i år hytte	43 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 158,31 kr	289,57 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	43 m3	44,92 kr	1/1	0 %	1 931,78 kr	482,94 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	-50 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-1 346,88 kr	-1 346,90 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	-50 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-2 085,00 kr	-2 085,00 kr
				Sum	21 759,62 kr	5 079,27 kr

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

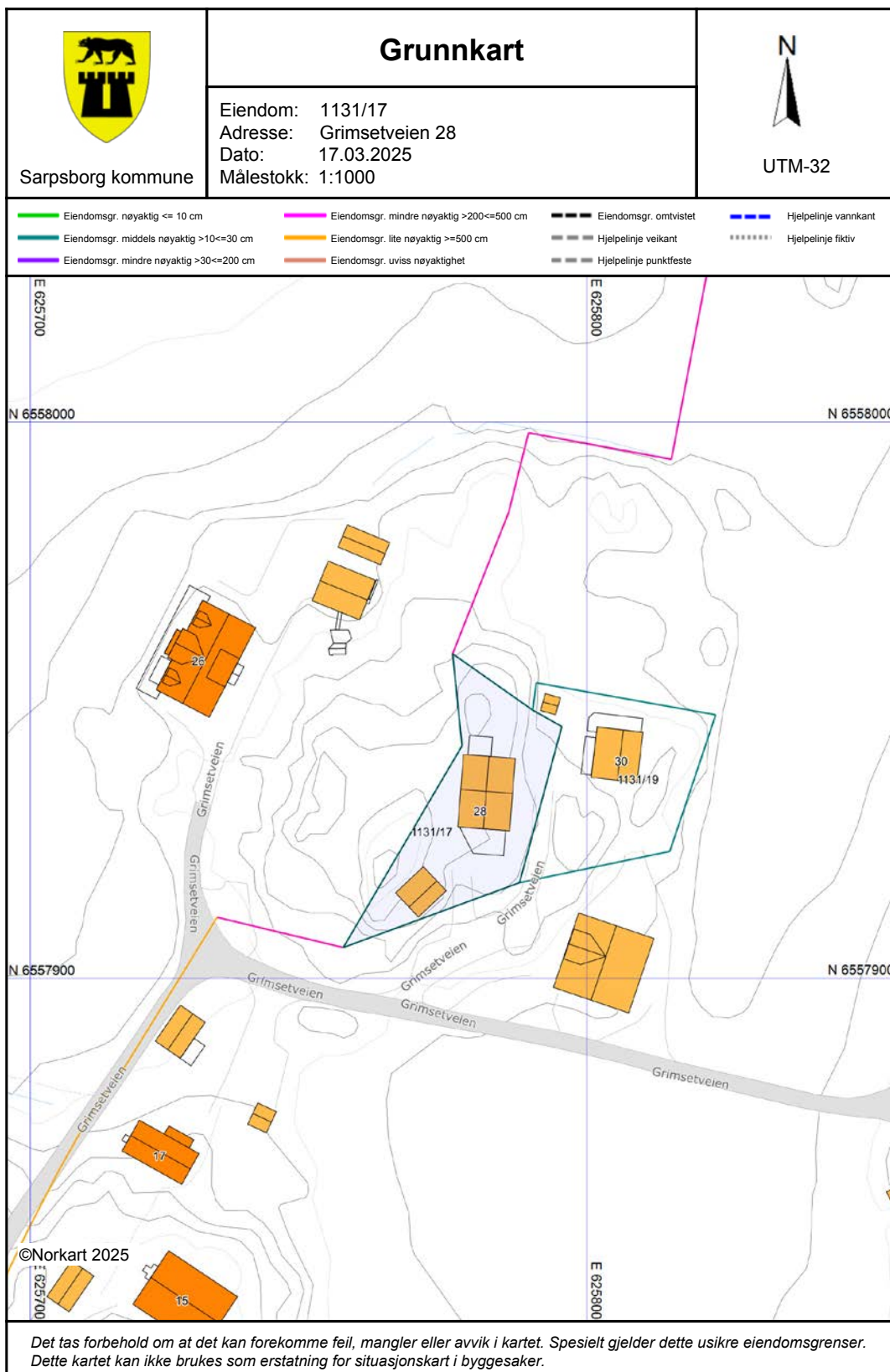
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1131	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	490955882	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	145941431	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 490955882.			

BruksenhetId	27003446	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	145941431	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Scan	Scan innsats
1 etasje	Åpen peis		
2 etasje	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type

30.07.2020	Tilsyn fritidseiendom	30.07.2020	Feiing fritidseiendom
------------	-----------------------	------------	-----------------------

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27003446

BruksenhetId	390209889	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300246167	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 390209889.			

BruksenhetId	27003523	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145941431	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27003523.			

BruksenhetId	27003521	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145941423	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27003521.			

BruksenhetId	26961044	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145884152	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26961044.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012670	17.03.2025	1111250033

Om dokumentet

Ident
1973/306078/3

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

ANSKRIFT AV

VILKÅR TIL

TUNE SØRENSKRIVEREMBEDET

DAGBOK NR.

6078-73-

24/9

Skjøte

Undertegnede Johannes Grimsethfødt 4/9-1891

(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Martin Grimsethfødt 23/4-1895

(Datum og årstall)

en parsell av

min/~~en~~ eiendom Grimsethg.nr. 131 br.nr. 5 av skyld mk. i Skjoberg herred¹⁾matr.nr. til gate/vei i¹⁾for en kjøpesum stor kr. 1.500.- ~~ETTUSENFEMHUNDRE~~ 00/100som er avgjort på omforenet måte. Parsellen Knausen får bnr. 17.

Særlige bestemmelser: Kjøperen skal ha rett til vann på selger-
ens eiendom, samt rett til å bruke gårdsveien og veien til
sjøen mot rimelig bidrag til veiens vedlikehold.

Skjoberg den 17. august 1973Thor Arne Grimseth
ugiftJohannes Grimseth
(Utstederens underskrift)
ugift

Vi/~~Jeg~~ bekrefter herved at Johannes Grimseth og Thor Arne Grimseth
har underskrevet/~~godkjent~~ underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Else Marie Hansen f. 4/3.29 Terje O. Hansen f. 9/6. 19
begge adr. Violgt. 20, 1750 Halden
Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av
namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens
eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1,
§ 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Vi/Jeg bekrefter herved at

har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

G r e n s e b e s k r i v e l s e .

I forbindelse med skjøte utstedt 17.august 1973 fra

Johannes Grimseth (Thor Arne Grimseth) til

Martin Grimseth, vedrørende parsell av "Grimseth"

gnr.131 bnr.5 i Skjeberg, har vi gått opp grensene,

og disse er som følger:

- " Grensen tar sitt utgangspunkt i X i fjell ca.5 mtr.nord
- " for gårdsvei i grenselinjen mellom Peder Grimseen og
- " Johannes Grimseth (Thor Arne Grimseth) eiendommer.
- " Den fortsetter i grenselinjen ca.42 mtr. i nordlig retning
- " til X i fjell, følger deretter grenselinjen ca. 17 mtr.
- " til X i fjell, tar deretter av fra grenselinje mot øst
- " ca.23 mtr.til X i fjell, derfra igjen mot syd ca.29 mtr.
- " til X i fjell, og deretter tilbake dit hvor grensebe-
- " skrivelsen tok sin begynnelse."

Skjeberg, den

15/9

1973.

Johs. Grimseth. Thor Arne Grimseth M. Grimseth.

Johannes Grimseth.

Thor Arne Grimseth.

Martin Grimseth.

Til vitterlighet:

1. Eirik Grimseth.

2. Thornes Grimseth.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012671	17.03.2025	1111250033

Om dokumentet

Ident
1973/306098/3

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Påtegn. på festekontrakt tgl. 21/7 1939
 fra A/S Hafslund til Robert Nordahl på
 tomt nr. 38 av 48/1 i Skjeberg, sål.:

AVSKRIFT AV
 DAGBOKNR. 6098 73-
 TIL
 TUNE SØRENSKRIVEREMBEDE 21/9

5. kv. 5.-

I henhold til kartforretning av 18/6.1973 har tomten fått følgende mål og grenser:

Delet begynner i tomtas SV hjørne med jernrør i mark (1)
 går derfra 40.55 m i NNÖ retning til jernrør i mark (2)
 går derfra 24.93 m i ÖSÖ retning til jernrør i mark (3),
 går derfra 41.19 m i SSV retning til trepel i mark (4),
 går derfra 24.97 m i VNV retning tilbake til utgangspunktet.

Areal L. 1019 m².

Den årlige grunnavgift er kr. 51,- som erlegges forskuddsvis til grunneieren eller den han måtte gi fullmakt innen hvert års 1. juli. Første gang 1. juli 1973.

Forövrig gjelder festekontraktens övrige bestemmelser.

Hafslund, den 17. september 1973.

Som grunneier

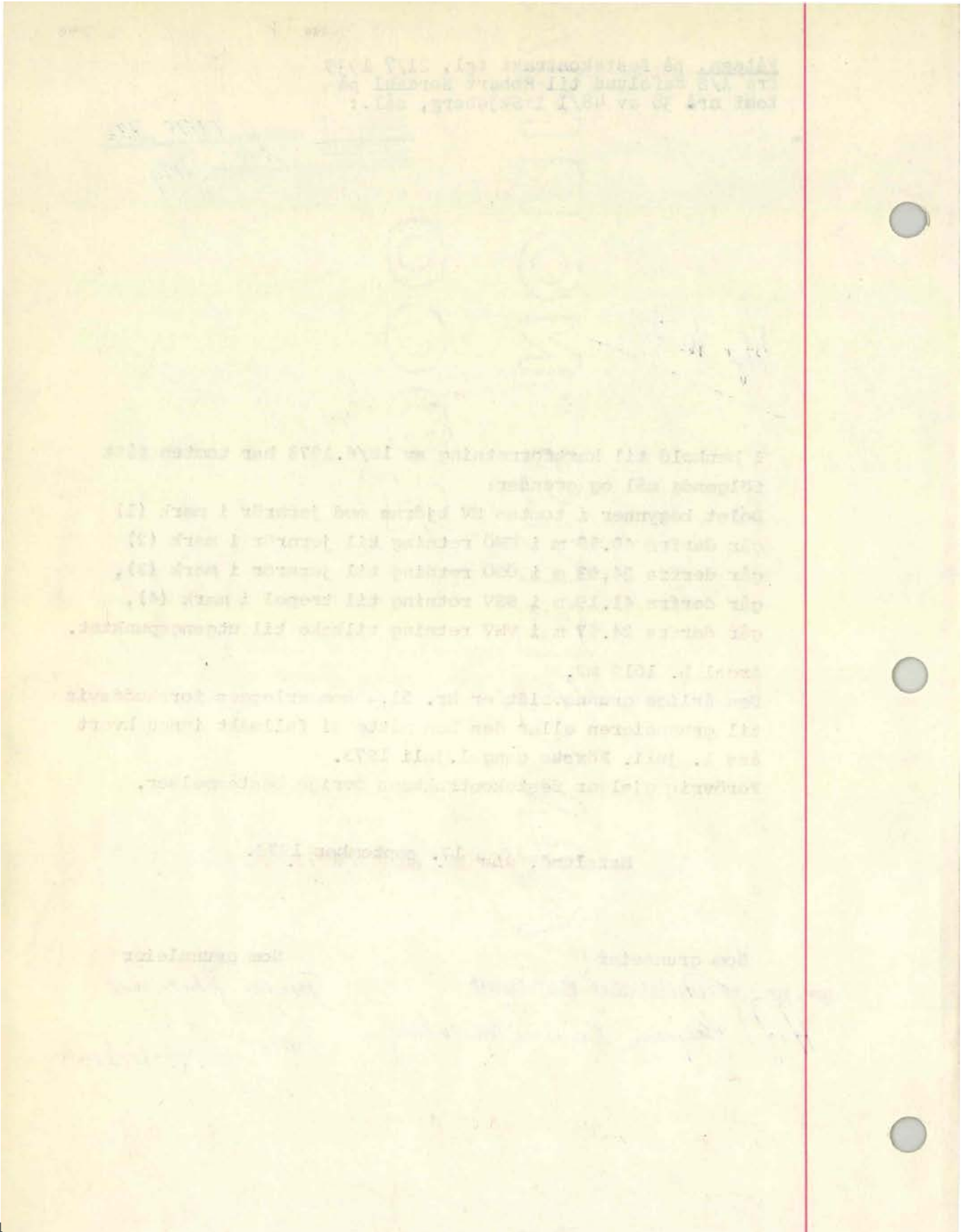
pr. pr. Aktieselskabet Hafslund

H. J. Halvorsen Kunt Falchenburg

Som grunnleier

Jos. W. Johansen

Karl Johansen



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012672	17.03.2025	1111250033

Om dokumentet

Ident

1989/12739/3

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

E R K L Æ R I N G

DAGBOKFØRT

26.09.89 12739

SARPSBORG BYRETT

Som hjemmelshaver til gnr. 131, bnr. 5 i Skjeberg gir jeg herved
hjemmelshaver. 131, bnr. 17, "Knausen" i Skjeberg, rett til vann
på min eiendom, samt rett til å bruke gårdsveien og veien til
sjøen mot rimelig bidrag til veiens vedlikehold.

Skjeberg, .september 1989.

Tor Arne Grimseth

Thor-Arne Grimseth.

Rannveig Grimseth

Vitterlighetsvitne

Per Syversen

Vitterlighetsvitne

Riktig gjenpart bekreftes

PER KIHLE

Advokat



Skatteetaten

Dato
19.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1131 Bnr 17 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 222 981

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Vidars tegneservice AS
Solvikveien 13
1621 GRESSVIK

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
14/05044-5

Dato:
11.02.2016

Ferdigattest er gitt - Omrøsting av tak og tilbygg til fritidsbolig - Gnr 1131 bnr 17 - Grimsetveien 28 - Geir Hedvald

Vi viser til søknad om ferdigattest for omrøsting av tak og tilbygg til fritidsbolig.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 04.02.2016.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Britt Alexandersen Kivedal
Saksbehandler, Tlf 415 30 251
Enhet byggesak, landbruk og kart

Vedlegg: Skjema for adgang til klage

Kopi til: Geir Hedvald, Veelsmyra 61, 1634 Gamle Fredrikstad



Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

1) Avsender
Sarpsborg kommune
v/Team byggesak
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

2) Klageinstans
Fylkesmannen i Østfold
v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).

Klagefrist

Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

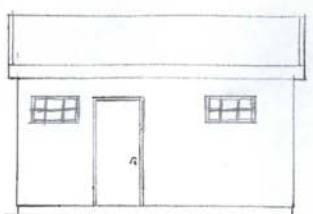
Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

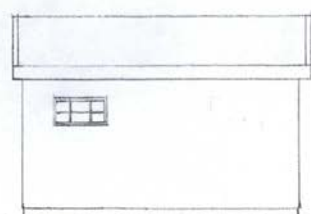
Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

VED LEGG (E)-1



FASADE ØST



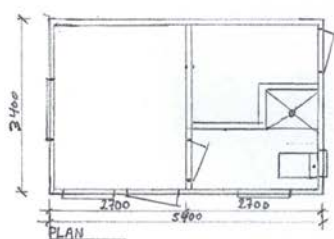
FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE NORD

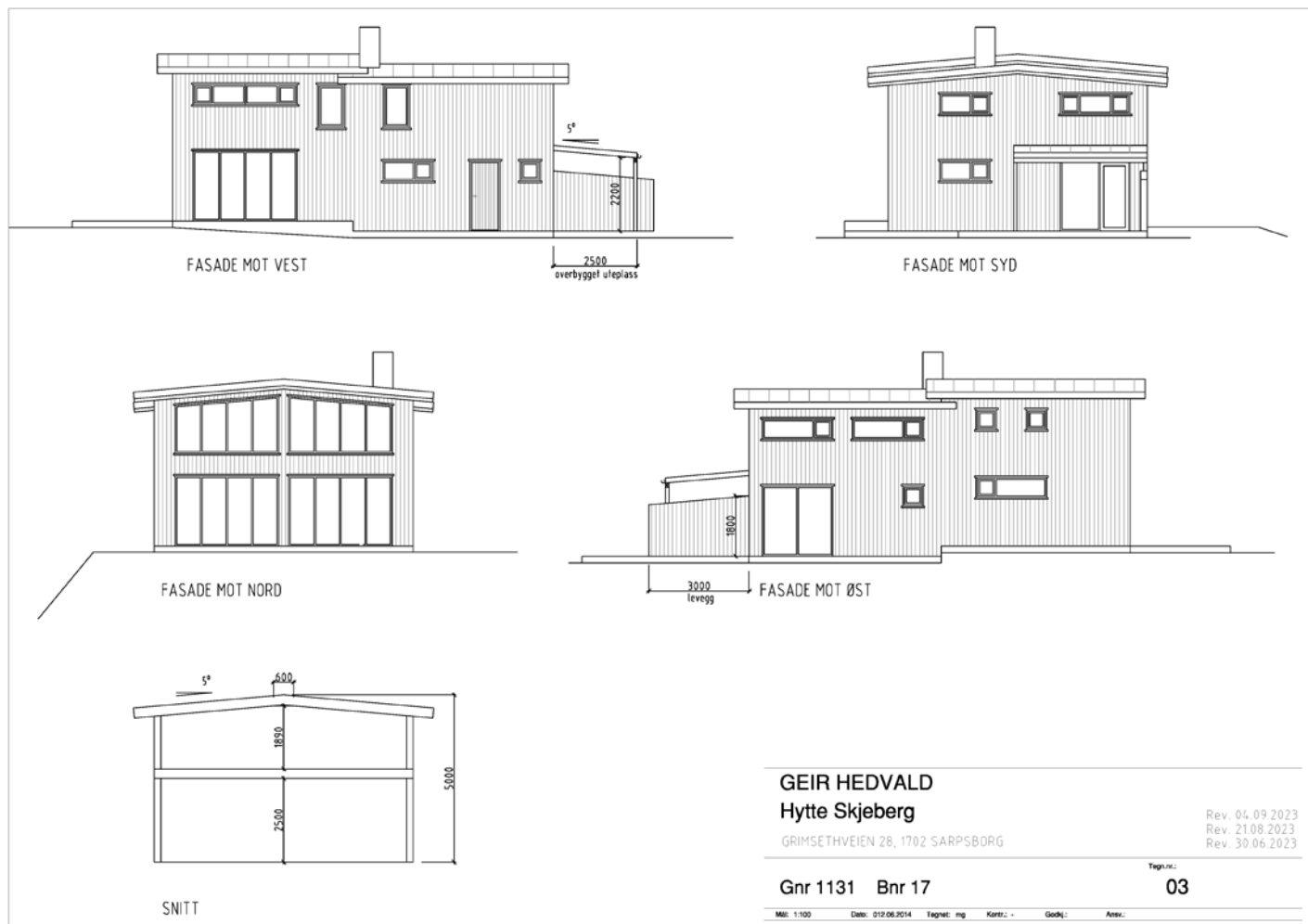


PLAN



SNITT

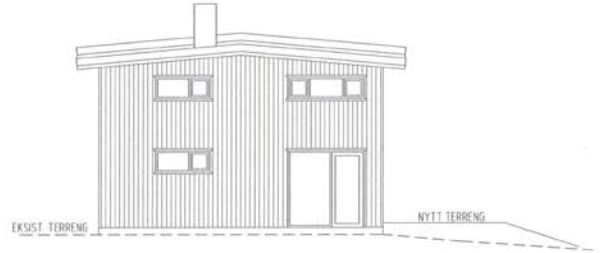
Målestokk 1:100
20.06.2011



E-2



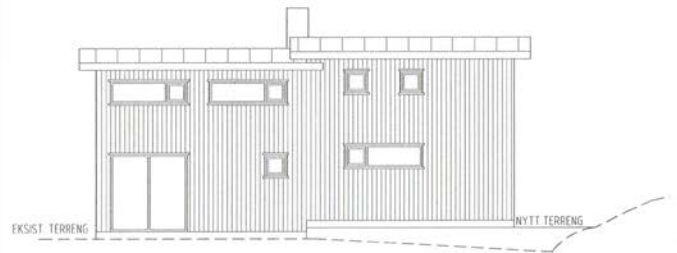
FASADE MOT VEST



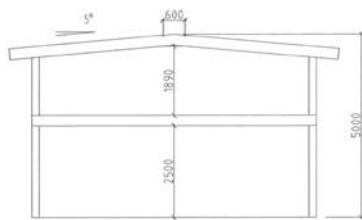
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



SNITT

GEIR HEDVALD
Hytte Skjeberg

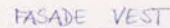
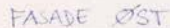
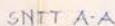
GRIMSETHVEIEN 28, 1702 SARPSBORG

Gnr 1131 Bnr 17

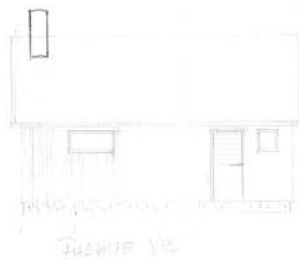
Tegner:
03

Mål: 1:100 Date: 012.06.2014 Tegnet: mg Kontrollert: Godkjent: Annet:

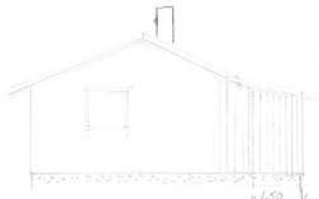
MARIANNE GULLAND
TYRISTEN 8, 1671 KRÅKERØY
maranneg@getland.no


$$M = 1:50$$

Regn. 8/8-70 GPM

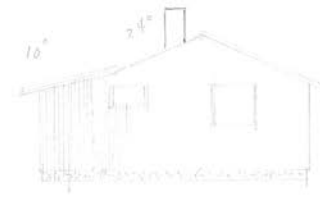


FASADE YD



FASADE NARD

+150
6-18999



FASADE SYD

GNR 1131. BN 12

m = 1:100, Date: 4/7-07



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Grimsetveien 28
1747 SKJEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre