



Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 750 000,-
Omkostn.: Kr 187 890,-
Total ink omk.: Kr 6 937 890,-
Selger: Frode Danielsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total: 380/413 m²
Tomtstr.: 710.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2074, bnr. 216

Oppdragsnr.: 1111240083

Stor og velholdt enebolig med nydelig beliggenhet! Solrike uteplasser og flott utsikt | Hybel |

Vi har gleden av å presentere en særdeles særegen og flott eiendom i Soltoppen 9. Denne eiendommen har en fantastisk beliggenhet med nydelig utsikt utover nærområdet og Visterflo. Denne sjeldne perlen tilbyr over 400 kvadratmeter med velholdt bolig fordelt over tre romslige plan. Beliggenheten er en drøm, med solrik og fredelig atmosfære samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, butikker og vakre naturområder.

Denne eiendommen er perfekt for storfamilien som ønsker mye plass, solrike og rolige omgivelser, samtidig som man har kort vei til alle nødvendigheter. I underetasjen er det etablert en hybel som i dag er utleid og gir gode leieinntekter. Med noen oppgraderinger kan dette bli drømmehjemmet!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	32
Om eiendommen	37
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	78
Forbrukerinformasjon	172
Budskjema	174

























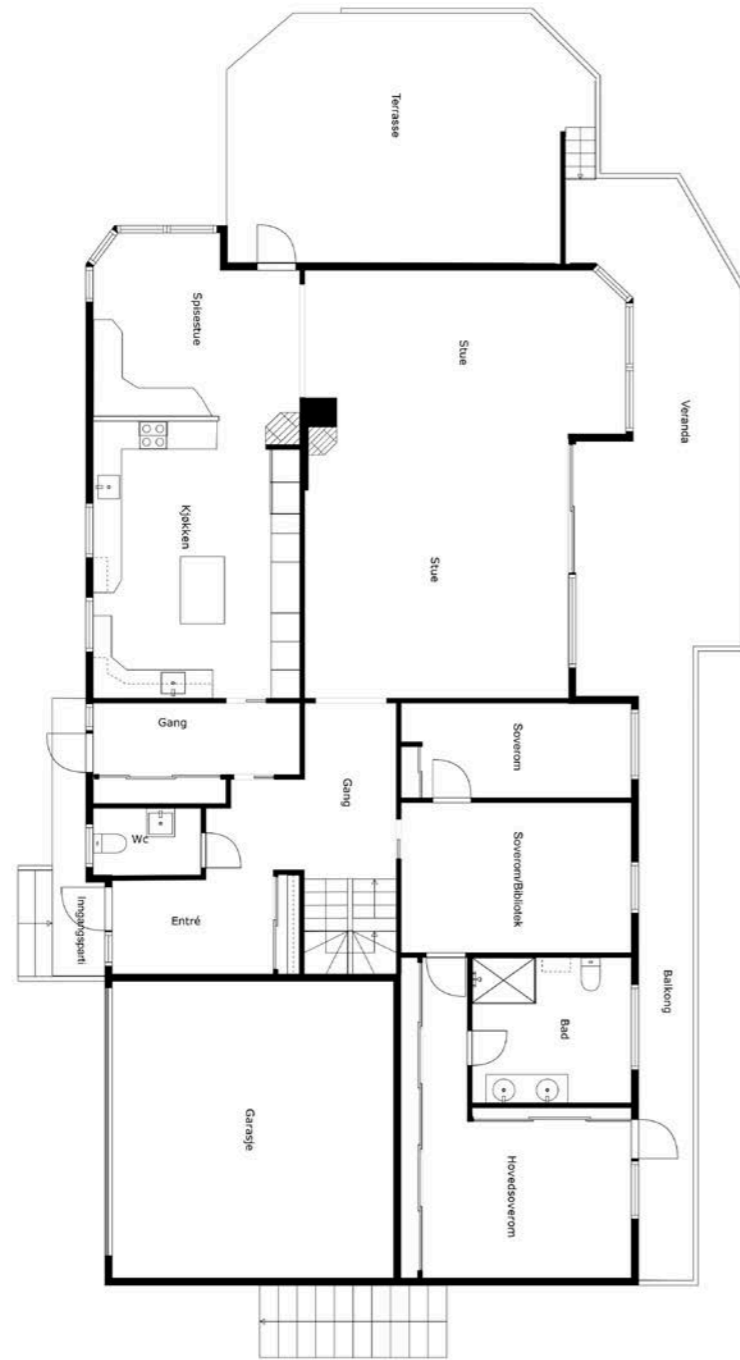


Plantegning

1. etasje

FOTO
eteters

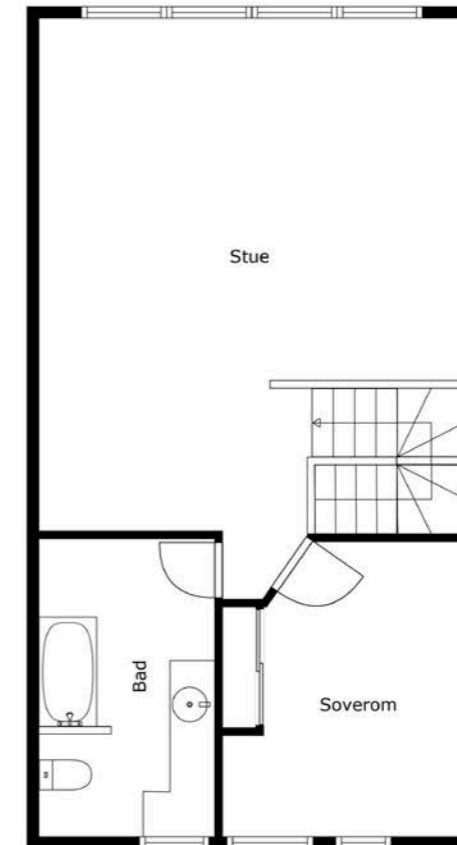
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

FOTO
eteters



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. egt.

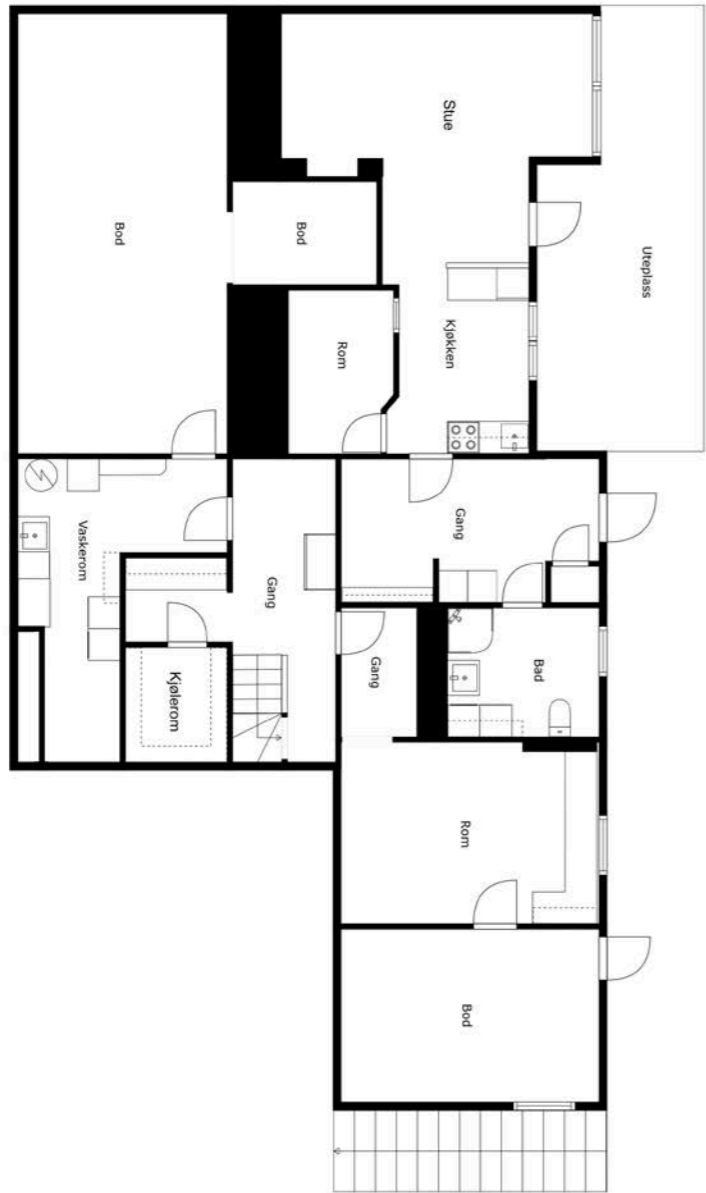


FOTO
sketch

Tegningen lages med Cubicisa-teknologi. Ikke målbare Tegning, Avvik kan forekomme.




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 380 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 413 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 156 m² Underetasje: 2 ganger, 5 boder, kjølerom, vaskerom.

Hybel: gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og innredet rom/alkove.

1. etasje

BRA-i: 175 m² Hall med trapp, toalettrom, biinngang, kjøkken/spisestue, stue, soverom/bibliotek, soverom/kontor, soverom og bad.

BRA-e: 33 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 49 m² Loftstue, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vestvendt veranda på 30+16m²-totalt 46m², samt sydvendt uteplass (delvis overbygget) med adkomst fra kjøkken/spisestue på ca 20m².

Areal er angitt som Åpent areal(TBA).

Garasje er målt innvendig til 33m², registrert som eksternt bruksareal (BRA-e).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

710.6 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med flere nivåer. Opparbeidet med plenareal og beplantning samt gårds plass med betong beleggnings-stein. Delvis overbygget uteplass mot syd og stor vestvendt veranda med flott utsikt.

Beliggenhet

Eiendommen har en unik beliggenhet på Opstad i et godt etablert boligområde. Fra eiendommen er det gangavstand til Greåker videregående skole, barnehager, og til RV 109 med gode bussforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad. 109 senteret med dagligvareforretning, pizza, apotek, treningssenter, m.m. er også i gangavstand fra boligen. Videre er det kort vei til flotte skogsområder med turløyper, Greåker fort og Tunevannet med bade- og fiskemuligheter.

Fra eiendommen er det cirka 5 km til sykehuset på Kalnes. Inspiria Science Center og Superland på Grålum er ca. 3 km unna. Greåker sentrum (109 senteret) med div. butikker ligger cirka 2,5 km fra eiendommen. Dikeveien handelssenter med Østfoldhallene er ca. 4 km unna.

Til Sarpsborg sentrum er det ca. 7 km og til Fredrikstad sentrum cirka 9 km. Kort vei til av- og påstigning til E6.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barneskoler:

Grålum skole (1-7 kl.)

Grålum barneskole ligger sentralt til ved Inspiria, E6 og det nye Sykehuset Østfold på Kalnes. Skolen har et flott skogsareal i sin umiddelbare nærhet. Skolen har omtrent 450 elever og ca. 65 ansatte. Skolen avgir elever primært til Grålum ungdomsskole. Skolen har arbeidet grundig med kommunens verdsett FÅRT, Framtidsrettet, Åpen, Respektfull og Troverdige.

Tindlund barneskole (1-7 kl.) og Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.)

Tindlund skole ble innviet høsten 1964 og avløste de tidligere skolekretsene Greåker og Hannestad. Den var først en kombinert barne- og ungdomsskole, men fra 1978 ble skolen delt i en barneskole og en ungdomsskole med atskilte administrasjoner. Barneskolen ble bygd i 1968, idretts- og svømmehallen i 1969. Førsteklasserommene og SFO ble påbygd da 6-åringene begynte i 1997. Tindlund barneskole ligger på Greåker. En idrettshall med håndballbane og svømmehall, en fotballbane og Tindlund ungdomsskole ligger i middelbar nærhet. De senere årene har elevtallet ved skolen økt jevnt og trutt, og derfor ble paviljongene satt opp i 2008.

Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)

Grålum ungdomsskole er Sarpsborgs nyeste og flotteste ungdomsskole, og kan tilby lyse, åpne og velutstyrte læringsarealer. Skolen ligger ved siden av Tune ILs idrettsanlegg på Grålum - i gangavstand fra Inspiria og Quality Hotel/Badeland. Skolen ble åpnet i desember 2008. Det er ca. 350 elever og 47 ansatte ved skolen.

Skolen er organisert med et trinn pr. base - ca. 120 elever og 10-12 ansatte. Underdeling i storgrupper på ca. 60 = 2 klasser med 30 elever i hver. Hver storgruppe har tre kontaktlærere. Skolen er åpen fra 07.30-15.30 hver dag. Grålum ungdomsskole har gratis skolefrokost og skolekantine fire dager i uka.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er rensert og behandlet med spesialmaling i 2017 Renner og beslag i lakkert/behandlet stål Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er isolert 10+5cm iflg info fra eier. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasjergulv via luke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdører, sidefelt/glassfelt ved hoveddør/inngang, samt malte balkongdører i tre med 2 lags glass. Malt ytterdør til hybel/leilighet samt enkel ytterdør til bod i underetasje. Veranda i trekonstruksjon, rekkverk i tre og stålkonstruksjon, adkomst fra stue og soverom. Veranda er tekket med asfaltpapp fra ca 2015, gulv med fliser og terrassebord fra 2015. Platting/veranda i

trekonstruksjon (delvis overbygget), malte materialer i rekkverk, med adkomst fra kjøkken/spisestue. Platting i trekonstruksjon, på terreng i underetasje. Enkel betongtrapp i terreng ned langs boligen, håndløper på vegg. Liten frittstående bod og vedskjul, oppført i enkel trekonstruksjon

Innvendig: Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu/gran, fliser og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og behandlet trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater samt noe malt tapet. Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv i underetg. Høydeavvik er kun målt på etasjeskillere av tre. Det er foretatt radonmåling i år 2000, og nivå ligger under tiltaksgrense. Boligen ligger i grenseområde med høy radonkonsentrasjon. Boligen har elementpipe. Lukket peisinnstans i stuen og på kjøkkenet. I kjeller er det betonggulv med teppe, flis og noe tregulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Åpne malte lecavegger i boder. Ikke registrert fuktsymptomer på vegger eller under tepper i bod. Boligen har lakkert tett tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tomteforhold: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1987. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Skrånende terreng med avrenning i og langs drenerende masser. Utvendige vannrør med Elvestadledning og avløpsrør er av plast og er fra 1987/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 31.05.2024 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: En vinter ble det kondens i ventilasjonsluget på WC i gangen i første etg. Førte til noe fuktutslag i takplate rundt ventil. Har ikke merket noe etterpå.

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: Byttet ventilasjonsanlegg og Byttet varmtvannstank. Arbeid utført av Torbjørn Lemkuhl.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Elvia hadde kontroll av el-anlegg 31.01.21. fant ett avvik, dette ble utbedret av 24 Center 24.05.22 og saken avsluttet . Saksnr 5239359.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad Beskrivelse: Lagt tak over en del av terrasse på sydsiden.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Utleiedel i underetg. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Godkjent utleiedel av Sarpsborg

kommune.

21 Er det foretatt radonmåling? Ja.

Beskrivelse: Sarpsborg kommune ved Raymond Sundel foretok radonmåling.

21.1 Radonmåling. År 2000. Verdi godkjente verdier.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Forøvrig opplyser selger at terrassedør mot syd ut fra spisestue kan være litt "lei/ kronglete", men lar seg åpne og lukke hvis man kan trikset.

Innhold

Underetasje: 2 ganger, 5 boder, kjølerom, vaskerom. Hybel: gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og innredet rom/alkove.

1. etasje: Hall med trapp, toalettrom, biinngang, kjøkken/spisestue, stue, soverom/bibliotek, soverom/kontor, soverom og bad.

2. etasje: Loftstue, soverom og bad.

Standard

Vi har gleden av å presentere en særdeles særegen og flott eiendom i Soltoppen 9 i Sarpsborg kommune. Denne eiendommen har en fantastisk beliggenhet med nydelig utsikt utover nærområdet og Visterflo. Denne sjeldne perlen tilbyr over 400 kvadratmeter med velholdt bolig fordelt over tre romslige plan. Beliggenheten er en drøm, med solrik og fredelig atmosfære samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, butikker og vakre naturområder.

Fra det innbydende og overbygde inngangspartiet kommer du inn i en entré og mellomgang/ trapperom. Praktisk plassert ved entreen ligger et

wc-rom. Rett frem fra entreen finner du tre soverom og et baderom med dusj. Det ene soverommet er brukt som arbeidsrom/bibliotek og gir videre tilgang til de to andre soverommene og badet. Til venstre for entreen finner du oppholdsrommene i hovedetasjen, som består av en romslig stue med adgang til den solrike verandaen. Verandaen har ettermiddag- og kveldssol og god plass til sittegrupper i flere soner. Fra stuen er det fantastisk utsikt. I bakkant ligger spisestuen praktisk plassert ved kjøkkenet. Kjøkkenet har en egen adkomst ut via en gang i bakkant. I gangen er det etablert en skyllesone med oppkant armatur og sluk; her er det også etablert et praktisk nedkast fra garderobeskapet for klær ned til vaskerommet i underetasjen. Kjøkkenet er av god størrelse og har innredning med profilerte heltre eikefronter.

Tar du trappen opp til andre etasje, møtes du av en romslig stue, et soverom og et baderom med badekar. Denne etasjen passer ypperlig som en egen sone for barn/ungdommen i huset.

I underetasjen er det etablert en hybel som i dag er utleid. Hybelen består av en stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er av god størrelse og har plass til både sofaseksjon og spisebord. Videre har hybelen en romslig gang/entré, et eget bad og et rom/alkove som i dag benyttes som soveplass. Dog tilfredsstillende ikke dette rommet dagens krav for rom til varig opphold. Hybelen gir gode leieinntekter og eventuelt muligheten for en generasjonsbolig på sikt. Hybelen er i dag utleid og leieforholdet følger med ved salg.

Hoved boligen har også en tilknyttet del av underetasjen. Denne består av flere kjellerrom og boder som gir god lagringsplass, et praktisk

vaskerom og et kjølerom.

Bilen parkeres trygt i den doble og integrerte garasjen med utvendig adkomst. Hagen er solrik og gir rikelig med plass til utendørsaktiviteter og avslapning.

Denne eiendommen er perfekt for storfamilien som ønsker mye plass, solrike og rolige omgivelser, samtidig som man har kort vei til alle nødvendigheter. Med noen oppgraderinger kan dette bli drømmehjemmet!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Stor enebolig fra 1988, med leilighet (tilleggsdel til hoveddel) i underetasjen. Oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt full kjeller/underetasje og lavt lagringsloft. Valmtak i trekonstruksjon, undertak av sutakplater tekket med betongtakstein. Grunnmur i blokker/lettklinker-konstruksjon. Godt vedlikeholdte overflater, utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering. Bad/våtrom er fra byggeår, med kort gjenværende/overskredet levetid, og må oppgraderes for å tilfredsstillende dagen krav. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Enkelte bygningsdeler fra byggeår bør påregnes å skiftes ut på noe sikt, normal elde/slitasje generelt.

Bad hoved: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og to servanter. Veggspil med lys. Dusjnise med skyvedører, gulvmontert wc. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom motstående side for dusjnisen. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2 etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og en servant, veggspil med lys og el stikk. Gulv wc og badekar. Det er montert asfaltplater mot loftside, fuktmåling er foretatt i stendere med pigger. Ingen forhøyet fukt.

Vaskerom kjeller. Utslagskar i plast, vaskemaskin, VV bereder. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger under terreng er sjekket i bodrom, ingen forhøyet fukt oppdaget.

Bad/vaskerom (hybel) Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med vegghengt enkel servant, dusjkabinett, gulv wc, vaskemaskin/tørketrommel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Biinngang/grovkjøkken: Ingen innredning. Det er etablert skyllekar/skyllesone med oppkant armatur og sluk. Ikke etablert eget avtrekk fra rommet. Hoved-kjøkkenet har innredning med profilerte heltre eik fronter. Benkeplaten er av heltre, stedvis med fliser. Nedfelt stålkum samt liten utslagskum. Det er frittstående dobbelt kjøleskap, komfyr og integrert micro. Det er frittstående/takhengt stålkjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter samt mekanisk

avtrekksventil i yttervegg.

Toalettrom i 1 etg er utstyrt med gulv wc, liten vegghengt håndvask. Kjølerom på ca 3m2 med trepanel på gulv, vegger og i taket. Ikke avdekket unormale fukt/kondenssymptomer. Aggregat er plassert inn mot vaskerommet. (ikke kontrollert på befaringen)

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk avtrekk/ventilasjon fra kjøkken og våtrom samt de fleste rom og ventiler i vinduer, enkelte ventiler. Ventilasjonsmodul (Flexit) fra 2000 tallet plassert i garasje. Selvtrekk i kjellerrom.
- Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Montert på 2000 tallet.
- El anlegg fra byggeår. El skap med 21 fordelingskurser med automater i 1 etg. El skap med 63A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater i kjeller. Lite el skap med 5 fordelingskurser, med automater på soverom i hybelleilighet. El kontroll utført av Elvia i 2022, avvik utbedret.
- Alarm med seriekoblede røkvarslere, pulverapparat.

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 > Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på

befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasje via luke. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: En sutakplate har sluppet feste på en side. (henger ned i loftet) Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasjergulv via luke. Ingen avvik oppdaget på befaringen.

- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom er utstyrt med gulv-wc, liten vegghengt håndvask. Vurdering av avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg: Kjøleromsaggregat plassert i vegg mot vaskerommet. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Montert på 2000 tallet. se pkt 11 egenerklæring. Årstall: 2000. Kilde: eier. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Tilkobling er ok ihht forskrift når tanken ble installert.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater og noe rupanel. Taktekking er rensset og behandlet med spesialmaling i 2017 Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. se pkt 6 egenerklæring.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Renner og beslag i lakkert/behandlet stål Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert plattform, for

feier, ved pipe.

- Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Punkterte vindusruter kan være vanskelig å se, og kun være synlig i spesielle lys/temperatur- og fuktforhold.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i trekonstruksjon, rekkverk i tre og stålkonstruksjon, adkomst fra stue og soverom. Veranda er tekket med asfaltapp fra ca 2015, gulv med fliser og terrassebord fra 2015. Platting/veranda i trekonstruksjon (delvis overbygget), malte materialer i rekkverk, med adkomst fra kjøkken/spisestue. Platting i trekonstruksjon, på terreng i underetg. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på veranda utenfor spisestuen er for lavt, åpninger i rekkverk begge verandaer for store ifht forskrifter.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Liten frittstående bod og vedskjul, oppført i enkel trekonstruksjon Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Enkel frittliggende bodbygning.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Lukket peisinnstans i stuen og på kjøkkenet. Vurdering av avvik: Se feierrapport, Tilsyn/feiing utført 03.10.2022. Registrert pålegg/mangler: Nei. Pipe feid Ja 03.10.2022.
- Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har lakkert tett tretrapp. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk 89 cm høyde. Minimalt avvik fra forskrifter/krav (90cm).
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (hybel) > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Det

er i tillegg etablert mekanisk avtrekksventil i yttervegg.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: El anlegg fra byggeår. El skap med 21 fordelingskurser med automater i 1 etg. El skap med 63A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater i kjeller. Lite el skap med 5 fordelingskurser, med automater på soverom i hybelleilighet. Kontrollert av Elvia 31.01.2022, avvik rettet OK.
- Tomteforhold > Drenering: Dreneringen er fra 1987. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke synlig drengplast/fuksikring utvendig over terreng på undermuren. Eier opplyser at det er lagt drengplast over terreng på syd og østsiden og overfylt med rundkamp. Tomten er oppfylt med sprengstein/godt drenerende masser.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Skrånende terreng med avrenning i og langs drenerende masser. Vurdering av avvik: Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Dog eiendommen opplyst av selger plassert på fjellgrunn oppfylt med sprengstein/godt drenerende masser.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og to servanter. Veggspil med lys. Dusjnise med skyvedører, gulvmontert wc. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og en servant, veggspil med lys og el stikk. Gulv wc og

badekar. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utslagskar i plast, vaskemaskin, VV bereder. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med vegghengt enkel servant, dusjkabinett, gulv wc, vaskemaskin/tørketrommel. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave 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

Alle hvitevarer på kjøkken både i hoveddel og hybel medfølger unntatt komfyr i hybel som tilhører leietaker.

Parkering

Integrerte dobbel garasje i 1. etasje samt plass til flere biler i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisnummer

27768388/4

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 opplyser å ha foretatt radonmåling og målinger viser godkjente verdier i år 2000. 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

El gulvvarme (varmekabel og folie), el oppvarming generelt samt lukkede peiser i stue og kjøkken.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

Kommunale avgifter

Kr 13 840

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år.

Prognose for totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt er kr. 27.091,15,- for 2024.

Det er montert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 13 251

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 868 326

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 099 640

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 2074, bruksnummer 216 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:

3105/2074/216:

06.09.1961 - Dokumentnr: 303061 - Best. om vann/
kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1986 - Dokumentnr: 301922 - Rettigheter iflg.
skjøte

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:217
Bestemmelse om septiktank m.v.

12.05.1987 - Dokumentnr: 304208 - Best. om vann/
kloakkledn.

08.03.2022 - Dokumentnr: 263013 - Jordskifte
Sak 17-191930REN-JOOV/JSAR Opstadmoen
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1961 - Dokumentnr: 300294 - Registrering av
grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 827854 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2074 Bnr:216

01.01.2024 - Dokumentnr: 661484 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2074 Bnr:216

24.01.1961 - Dokumentnr: 300397 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:8

09.08.1961 - Dokumentnr: 302766 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:33

09.08.1961 - Dokumentnr: 302767 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:35

09.08.1961 - Dokumentnr: 302768 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:208

12.05.1987 - Dokumentnr: 304208 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/
boligbygg datert 28.04.1987. Følgende er anmerket:
Ferdigattest må begjæres senere av
ansvarshavende, men attest kan ikke gis før
nedenstående arbeid er utført: Forblending av
vegger v/ing.parti.

Det foreligger ferdigattest for Bruksendring fra
tilleggsdel til hoveddel, datert 20.12.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse stemmer relativt bra med dagens
bruk. Det er gjort noen endringer på antall vinduer
og dører samt at det er laget en overbygget veranda
på sørsiden av huset, som ikke fremkommer på
mottatte tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.04.1987.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og
avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Deler av eiendommen omfattes av reguleringsplan
Opstad vest med gjeldende bestemmelser.
Ikrafttredelse 18.06.2015. Formål: Naturområde -
grønnstruktur. Delareal: 1 kvm.

Deler av eiendommen omfattes av reguleringsplan
Soltoppen - opstad med gjeldende bestemmelser.
Ikrafttredelse: 18.06.2015. Formål: Konsentrert
småhusbebyggelse. Delareal: 105 kvm.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens
arealdel 2015 - 2026 med gjeldende bestemmelser.
Ikrafttredelse 18.06.2015. Arealbruk: Bebyggelse og
anlegg, Nåværende. Delareal: 710 kvm.

Område analyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for
kvikkleire.

Risiko for skred på eiendommen: Ingen.

Konsekvens ved skred: Ingen.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med
høy aktsomhet.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et
område med mulighet for marin leire, og grunnen
kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire.
Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært
grovmasket.

Adgang til utleie

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

Det er i dag etablert en hybel i underetasjen som
består av stue, kjøkken og innredet rom/alkove.
Hybelen har tilgang til hoved boligen via en dør i
gangen.

Hybelen er i dag utleid for kr. 9.000 per måned. Det
er tre måneder gjensidig oppsigelse. Depositum er
innbetalt med kr. 14.000,-. Leieforholdet følger
eiendommen ved salg.

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/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 7500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
168 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 750 000,00))

187 890,- (Omkostninger totalt)

6 937 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 187 890

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 8 700,-, markedsplan kr. 30.575,- og visninger kr 2 800,- per stk (2 stk gratis). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter utskrift av heftelser/servitutter og tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

16.08.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Soltoppen 9, 1719 GREÅKER
SARPSBORG kommune
gnr. 2074, bnr. 216



Sum areal alle bygg: BRA: 413 m² BRA-i: 380 m²



Befaringsdato: 31.05.2024 Rapportdato: 06.06.2024 Oppdragsnr.: 19389-1180 Referansenummer: BK7339

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost
Uavhengig Takstingeniør
a1eiendomstaksering@gmail.com
906 14 077

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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

Stor enebolig fra 1988, med leilighet (tilleggsdel til hoveddel) i underetasjen. Oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt full kjeller/underetasje og lavt lagringsloft. Valmtak i trekonstruksjon, undertak av sutakplater teknet med betongtakstein. Grunnmur i blokker/lettklinker-konstruksjon. Godt vedlikeholdte overflater, utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering. Bad/våtrom er fra byggeår, med kort gjenværende/overskredet levetid, og må oppgraderes for å tilfredsstille dagen krav. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Enkelte bygningsdeler fra byggeår bør påregnes å skiftes ut på noe sikt, normal elde/slitasje generelt.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er renset og behandlet med spesialmaling i 2017. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er isolert 10+5cm iflg info fra eier. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasjegulv via luke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdører, sidefelt/glassfelt ved hoveddør og malte balkongdører i tre med 2 lags glass. Malt ytterdør til hybel/leilighet samt enkel ytterdør til bod i underetg.. Veranda i trekonstruksjon, rekkverk i tre og stålkonstruksjon, adkomst fra stue og soverom. Veranda er teknet med asfaltapp fra ca 2015, gulv med fliser og terrassebord fra 2015. Platting/veranda i trekonstruksjon (delvis overbygget), malte materialer i rekkverk, med adkomst fra kjøkken/spisestue. Platting i trekonstruksjon, på terreng i underetg. Enkel betongtrapp i terreng ned langs boligen, håndløper på vegg. Liten frittstående bod og vedskjul, oppført i enkel trekonstruksjon

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu/gran, fliser og beleg. Veggene har tapet/malt tapet og behandlet trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater samt noe malt tapet. Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv i underetg. Høydeavvik er kun målt på etasjeskillere av tre. Det er foretatt radonmåling i år 2000, og nivå ligger under tiltaksgrense. Boligen ligger i grenseområde med høy radonkonsentrasjon. Boligen har elementpipe. Lukket peisinsats i stuen og på kjøkkenet. I kjeller er det betonggulv med teppe, flis og noe tregulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Åpne malte lecavegger i boder. Ikke registrert fuktsymptomer på vegger eller under tepper i bod. Boligen har lakkert tett tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad hoved

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og to servanter. Veggspeil med lys. Dusjnise med skyvedører, gulvmontert wc. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom motstående side for dusjnisen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2 etg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og en servant, veggspeil med lys og el stikk. Gulv wc og badekar. Det er montert asfaltplater mot loftside, fuktmåling er foretatt i stendere med pigger. Ingen forhøyet fukt.

Vaskerom kjeller.

Utslagskar i plast, vaskemaskin, VV bereder. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger under terreng er sjekket i bodrom, ingen forhøyet fukt oppdaget.

Bad/vaskerom (hybel)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med vegghengt enkel servant, dusjkabinett, gulv wc, vaskemaskin/tørketrommel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Biingang/grovkjøkken: Ingen innredning. Det er etablert skyllekar/skyllesone med oppkant armatur og sluk. Ikke etablert eget avtrekk fra rommet. Hoved-kjøkkenet har innredning med profilerte heltre eik fronter. Benkeplaten er av heltre, stedvis med fliser. Nedfelt stålrum samt liten utslagskum. Det er frittstående dobbelt kjøleskap, komfyr og integrert micro. Det er fritthengende/takhengt stål kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålrum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter samt mekanisk avtrekksventil i yttervegg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i 1 etg er utstyrt med gulv wc, liten vegghengt håndvask. Kjølerom på ca 3m2 med trepanel på gulv,vegger og i taket. Ikke avdekket unormale fukt/kondenssymptomer. Aggregat er plassert inn mot vaskerommet. (ikke kontrollert på befaringen)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk avtrekk/ventilasjon fra kjøkken og våtrom samt de fleste rom og ventiler i vinduer, enkelte ventiler. Ventilasjonsmodul (Flexit) fra 2000 tallet plassert i garasje. Selvtrekk i kjellerrrom. Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Montert på 2000 tallet. El anlegg fra byggeår. El skap med 21 fordelingskurser med automater i 1 etg. El skap med 63A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater i kjeller. Lite el skap med 5 fordelingskurser, med automater på soverom i hybelleilighet. El kontroll utført av Elvia i 2022, avvik utbedret. Alarm med seriekoblede røykvarslere, pulverapparat.

Oppvarming.

El gulvvarme (varmekabel og folie), el oppvarming generelt samt lukkede peiser i stue og kjøkken.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1987. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Skrånende terreng med avrenning i og langs drenerende masser. Utvendige vannrør med Elvestadledning og avløpsrør er av plast og er fra 1987/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

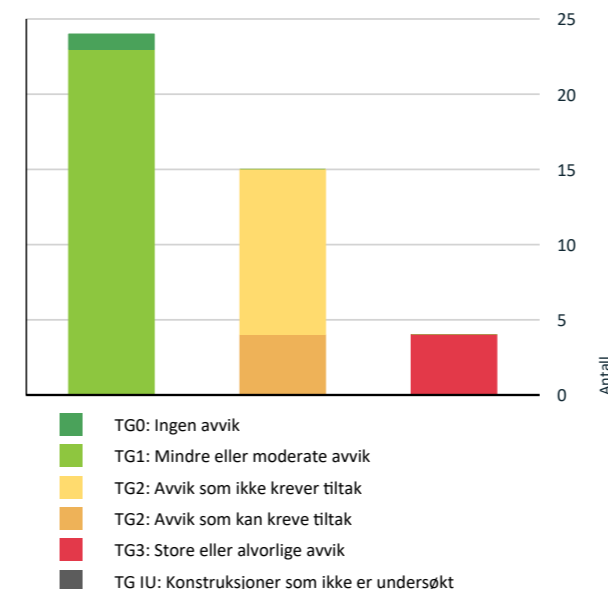
Enebolig

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

Mindre avvik rominndeling/rombruk

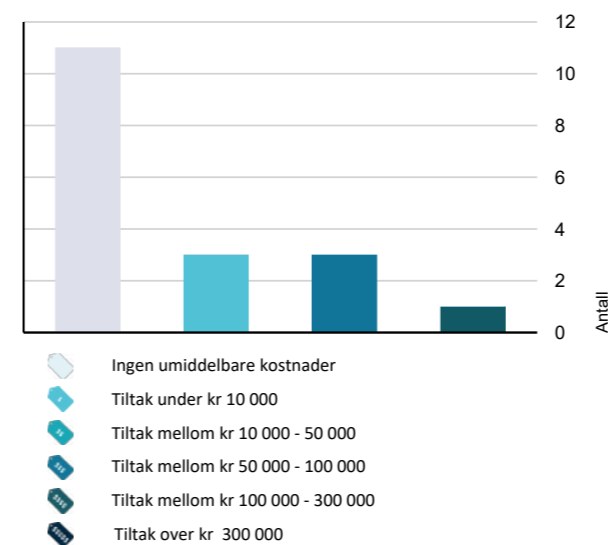
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Soltoppen 9 på Oppstad i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 29.05.24 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling og byggetegninger samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
1 Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
1 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
1 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1 Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (hybel) > Avtrekk	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1 Tomteforhold > Drenering	Gå til side
1 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Eiers opplysning.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater og noe rupanel. Taktekking er renset og behandlet med spesialmaling i 2017

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. se pkt 6 egenerklæring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking er renset og behandlet med spesialmaling i 2017

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert plattform, for feier, ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sjekk med feier/feierrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Iflg eier er vegger isolert 10cm, asfaltplate, 5cm isolering, vindsperre og utlekket kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasje via luke.

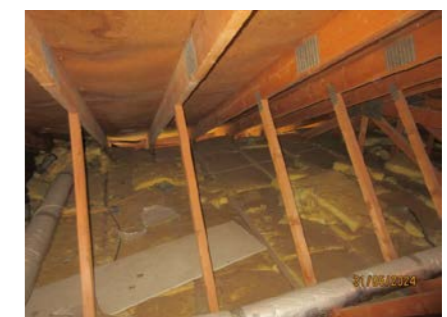
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
En sutakplate har sluppet feste på en side. (henger ned i loftet) Takkonstruksjon over garasje er ikke besiktiget på befaringen (manglende adkomst) Visuelt besiktiget fra garasjegrulv via luke. Ingen avvik oppdaget på befaringen.

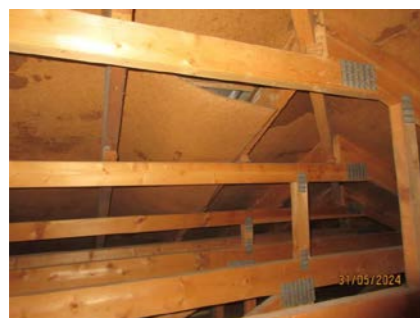
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Reparasjon, evt bytte plate.
Anbefaler inspeksjon av loft over garasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



loft over garasje, ikke besiktiget.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punkterte vindusruter kan være vanskelig å se, og kun være synlig i spesielle lys/temperatur- og fuktforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

visuell kontroll over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører, sidefelt/glassfelt ved hoveddør og malte balkongdører i tre med 2 lags glass. Malt ytterdør til hybel/leilighet samt enkel ytterdør til bod i underetg.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon, rekkverk i tre og stålkonstruksjon, adkomst fra stue og soverom. Veranda er tekket med asfaltapp fra ca 2015, gulv med fliser og terrassebord fra 2015. Platting/veranda i trekonstruksjon (delvis overbygget), malte materialer i rekkverk, med adkomst fra kjøkken/spisestue. Platting i trekonstruksjon, på terreng i underetg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på veranda utenfor spisestuen er for lavt, åpninger i rekkverk begge verandaer for store ifht forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utbedringer av rekkverk er brukerstyrt. (klemfare/fallfare for barn)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Utvendige trapper

Enkel betongtrapp i terreng ned langs boligen, håndløper på vegg.



TO 2 Andre utvendige forhold

Liten frittstående bod og vedskjul, oppført i enkel trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Enkel frittliggende bodbygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Visuell kontroll og normal oppfølging av vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVEDIG

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu/gran, fliser og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og behandlet trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater samt noe malt tapet. Himling mot leilighet er nedsenket og lydisolert iflg. info fra eier.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv i underetg. Høydeavvik er kun målt på etasjeskillere av tre.

TO 1 Radon

Det er foretatt radonmåling i år 2000, og nivå var under tiltaksgrense. Boligen ligger i grenseområde for høye radonverdier (rødt)

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Lukket peisinnstans i stuen og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se feierrapport, Tilsyn/feiring utført 03.10.2022. Registrert pålegg/mangler: Nei. Pipe feid Ja 03.10.2022

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sjekk feierrapport. Ingen avvik registrert.

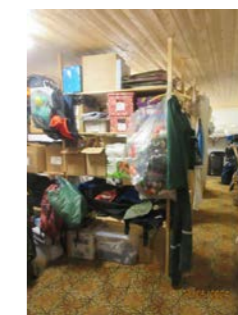
Foran kjøkkenpeis er det kun kant på ca 20cm (krav 30cm)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Rom Under Terreng

Betonggulv med teppe flis og noe tregulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Åpne malte lecavegger i boden. Ikke reg fuktsymptomer på vegger eller under tepper i bod.



TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tett tretrapp.

Vurdering av avvik:

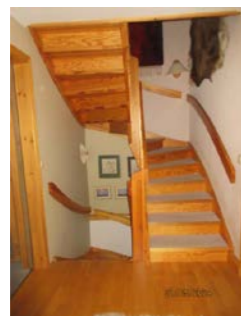
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk 89 cm høyde. Minimalt avvik fra forskrifter/krav (90cm)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og to servanter. Veggspil med lys. Dusjnisje med skyvedører, gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Badet fungerer med avviket, men teknisk levetid er overskredet.

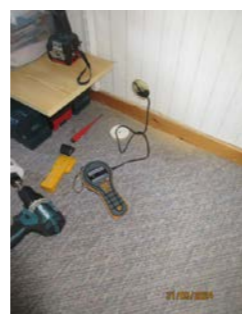
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom motstående side for dusjnisjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utstyrt med servantinnredning med hel plate og en servant, veggspil med lys og el stikk. Gulv wc og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Badet fungerer med avviket, men teknisk levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er montert asfaltplater mot loftside, fuktmåling er foretatt i stendere med pigger. Ingen forhøyet fukt.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utslagskar i plast, vaskemaskin, VV bereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Rommet fungerer med avviket, men teknisk levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Yttervegger under terreng er sjekket i bodrom, ingen forhøyet fukt opdaget.

KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er utstyrt med vegghengt enkel servant, dusjkabinett, gulv wc, vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Badet fungerer med avviket, men teknisk levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1 ETASJE > GROVKJØKKEN/BIINNGANG

TG 1 Overflater og innredning

Ingen innredning. Det er etablert skyllekar/skyllesone med oppkant armatur og sluk.



1 ETASJE > GROVKJØKKEN/BIINNGANG

TG 1 Avtrekk

Ikke etablert eget avtrekk fra rommet.

1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte heltre eik fronter. Benkeplaten er av heltre, stedvis med fliser. Nedfelt stålrum samt liten utslagskum. Det er frittstående dobbelt kjøleskap, komfyr og integrert micro.



1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er frittstående/takhengt stål kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålrum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr.



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er i tillegg etablert mekanisk avtrekksventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerende løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er utstyrt med gulv-wc, liten vegghegt håndvask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet fungerer med avviket, men manglende tilluft er svikt ihht forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom på ca 3m2 med trepanel på gulv, vegger og i taket. Ikke avdekket unormale fukt/kondenssymptomer.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat plassert i vegg mot vaskerommet

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk/ventilasjon fra kjøkken og våtrom samt de fleste rom og ventiler i vinduer, enkelte ventiler. Ventilasjonsmodul (Flexit) fra 2000 tallet plassert i garasje. Selvtrekk i kjellerrom.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Montert på 2000 tallet. se pkt 11 egenerklæring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilkobling er ok ihht forskrift når tanken ble installert

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider skal være fast tilkoblet ihht dagens forskrifter, ikke via stikk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El anlegg fra byggeår. El skap med 21 fordelingskurser med automater i 1 etg. El skap med 63A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater i kjeller. Lite el skap med 5 fordelingskurser, med automater på soverom i hybelleilighet. Kontrollert av Elvia 31.01.2022, avvik rettet OK.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger dokumentasjon på utførte rettelser fra 24 Center AS

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

Generell kommentar

Samsvarerklæring for utførte arbeider bør fremskaffes. Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. TG er automatisk generert i programmet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røkvarsler seriekoblet og tilsluttet alarmsentral, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarslere seriekoblet og tilsluttet alarmsentral

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig drengplatt/fuktsikring utvendig over terreng på undermuren. Eier opplyser at det er lagt drengplatt over terreng på syd og østsiden og overfylt med rundkamp. Tomten er oppfylt med sprengstein/godt drenerende masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling i kjeller/rom under terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng med avrenning i og langs drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mulig marin leire/kvikkleire- oppmerksomhets-område. Boligen står på fjell/sprengsteinsfylling iflg eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning med Elvestadrør og avløpsrør er av plast, og ledninger er fra 1987/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

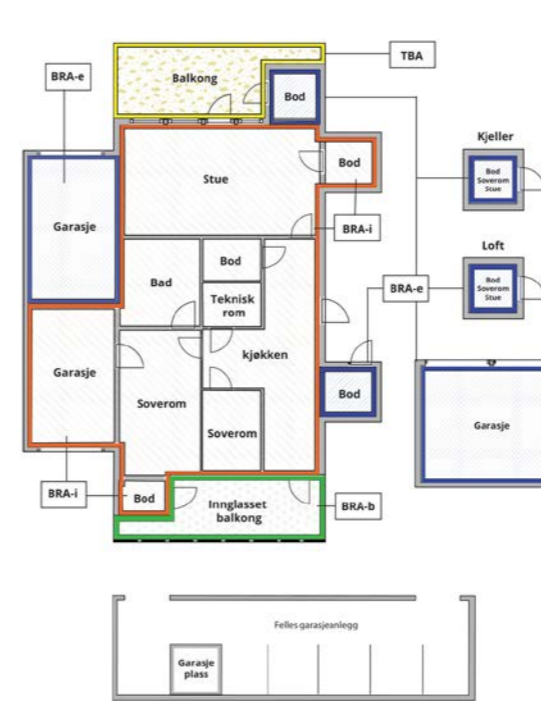
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	175	33		208	66		208
Loftsetasje	49			49			49
Kjeller	156			156			156
SUM	380	33			66		413
SUM BRA	413						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp , Toalettrom , Grovkjøkken/biinngang , Kjøkken/spisestue , Stue , Arbeidsrom , Soverom/kontor , Soverom 2, Bad	Garasje	
Loftsetasje	Loftstue , Soverom , Bad		
Kjeller	Gang , Bod , Kjølerom , Vaskerom , Bod 2, Bod 3, Gang 2, Bod 4, Bod 5, Gang 3 (hybel), Bad/vaskerom (hybel), Kjøkken (hybel), Stue (hybel), Soverom (hybel)		

Kommentar

Vestvendt veranda på 30+16m²-totalt 46m², samt sydvendt uteplass (delvis overbygget) med adkomst fra kjøkken/spisestue på ca 20m².
Areal er angitt som Åpent areal(TBA)
Garasje er målt innvendig til 33m², registrert som eksternt bruksareal (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik rominndeling/rombruk

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?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	313	100

Kommentar

Enebolig

Hybel/leilighet i underetasjen utgjør 61m²- alt P-rom.
Arealer i underetg/kjeller er målt rom for rom, avvik grunnet veggareal kan forekomme.
Areal i hovedetg er stikkmåltatt på beforingen samt fra tegninger, mindre avvik kan forekomme.
Skråtak i loftsetasje, noe usikre mål og mindre avvik kan forekomme.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2024	Terje Frost Frode Danielsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2074	216		0	710.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Soltoppen 9

Hjemmelshaver

Danielsen Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert boligområde på Oppstad/Søndre Oppstad i Sarpsborg kommune. Området består i hovedsak av frittliggende lav spredt boligbebyggelse i trekonstruksjon. Landlig og barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn mot Sarpsborg sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei, antar privat adkomst siste stykket inn til boligene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan, Plan ID 201201. Det er regulert nye tomter nedenfor (øst) boligen.

Om tomten

Skrånende tomt med flere nivåer. Opparbeidet med plenareal og beplantning samt gårdsplass med betong beleggningsstein. Delvis overbygget uteplass mot syd og stor vestvendt veranda med flott utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 680 900	2024	Opplysninger fra Sarpsborg kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
135 000	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				11 000
Kommentar Årlig premie er kun estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2024	Ettersendt fra megler	Gjennomgått	5	Ja
Tegninger	24.02.1987	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	31.05.2024	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2024	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Megler	05.06.2024	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/BK7339>

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.	
1111240083	
Selger 1 navn	
Frode Danielsen	
Gateadresse	
Soltoppen 9	
Poststed	Postnr
GREÅKER	1719
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1988
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	27768388/4

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FD

1

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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
Beskrivelse

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
Beskrivelse

Initialer selger: FD

2

Document reference: 1112-40083

Document reference: 1112-40083

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utleiedel i underetg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent utleiedel av Sarpsborg kommune

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

Beskrivelse

Sarpsborg kommune ved Raymond Sundel foretok radonmåling

21.1 Radonmåling

År

2000

Verdi

godkjente verdier

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

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Danielsen	4242c840a50699b5b637cf c2128bf748c5ce1428	04.06.2024 21:06:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

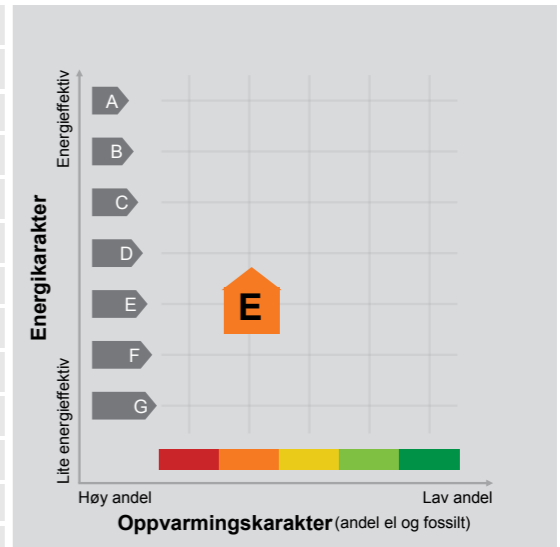
Document reference: 1112-40083

- 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>



ENERGIATTEST

Adresse	Soltoppen 9
Postnummer	1719
Sted	GREÅKER
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2074
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6453449
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	336b8971-8e6f-46e9-969a-b6836fb2d316
Dato	17.06.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere automatikk på utebelysning

- Vask med fulle maskiner

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	413
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Soltoppen 9
Postnummer: 1719
Sted: GREÅKER
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 17.06.2024 10:10:38
Energimerkenummer: 336b8971-8e6f-46e9-969a-b6836fb2d316

Kommunenummer: 3105
Gårdsnummer: 2074
Bruksnummer: 216
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 6453449

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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	GLOMSTEN I	Beregnet areal	710.6
Etablert dato	24.01.1961	Historisk oppgitt areal	828
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenståing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2074/216
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2074/216
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.08.2019 08.01.2021	18/00538 17-191930REN-JSAR		3003-Mnmangler, 2070/6, 2070/19, 2070/20, 2070/22, 2074/8, 2074/12, 2074/33, 2074/216, 2074/396
Jordskifte Jordskifte	21.08.2019 12.01.2021	18/00538 17-191930REN-JSAR		
Skylddeling Skylddeling	24.01.1961			2074/8 (-828), 2074/216 (828)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573427.92	615833.94	0	Ja	710.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DANIELSEN FRODE F180545*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SOLTOPPEN 9 1719 GREÅKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Soltoppen 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	6453449		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	10.11.1988
2	6453449	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	20.12.2019

1: Bygning 6453449: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 10.11.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	385
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	385
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.04.1987	28.04.1987
Igangsettingstillatelse	20.05.1987	20.05.1987
Midlertidig brukstillatelse	10.11.1988	20.11.2019

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Soltoppen 9	H0101	2074/216	385	8	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	58	0	58	0	0	0
H01	1	210	0	210	0	0	0
U01	0	117	0	117	0	0	0

2: Bygningsendring 6453449-1: Ombygging, Ferdigattest 20.12.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
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
Igangsettingstillatelse	16.12.2019	03.01.2020

Ferdigattest	20.12.2019	03.01.2020
--------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Soltoppen 9	H0101	2074/216	0	1	1	1	Kjøkken



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2074	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Soltoppen 9, 1719 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	5 238,00 kr
Eiendomsskatt	13 251,12 kr
Feiing	1 170,00 kr
Renovasjon	3 435,00 kr
Vann	3 997,03 kr
Sum	27 091,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	1 207,50 kr
Restavfallsbeholder liten (130-140 L)	1 stk	1 255,00 kr	1/1	0 %	1 255,00 kr	627,50 kr
Papirbeholder liten (130-140 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall liten (140 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	79 m3	21,65 kr	1/1	0 %	1 710,35 kr	1 710,35 kr
Forbruk avløp i fjor	79 m3	33,00 kr	1/1	0 %	2 607,00 kr	2 607,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	3680900 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	13 251,00 kr	6 625,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	2 løp	512,00 kr	1/1	0 %	1 024,00 kr	512,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	980,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 740,00 kr	1/1	0 %	2 740,00 kr	1 370,00 kr
Antatt forbruk vann i år	78 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 101,13 kr	1 050,55 kr
Antatt forbruk avløp i år	78 m3	41,70 kr	1/1	0 %	3 252,60 kr	1 626,30 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-98 m3	21,65 kr	1/1	0 %	-2 121,70 kr	-2 121,70 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-98 m3	33,00 kr	1/1	0 %	-3 234,00 kr	-3 234,00 kr
				Sum	27 460,38 kr	13 211,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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: 03.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2074	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Soltoppen 9, 1719 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
69353268	1298	14.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	79

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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: 03.06.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2074	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6359487243	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6453449	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Soltoppen 9, 1719 GREÅKER
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6359487243.			

BruksenhetId	26730914	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6453449	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Soltoppen 9, 1719 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.10.2022	Tilsyn	03.10.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26730914

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: 03.06.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2074	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Soltoppen 9, 1719 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	Delareal 710 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21049
Navn	Opstad vest

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3624/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.09.14%2C%20revidert%2018.05.15%2C%20Opstad%20vest.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Naturområde - grønnstruktur Felt navn NO1
Id	21010
Navn	Soltoppen - Opstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/824/2110.pdf
Delarealer	Delareal 105 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Felt navn Boliger

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2074/216		
Utskriftsdato	03.06.2024	Antall datasett	19

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

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

3 Berørte datasett

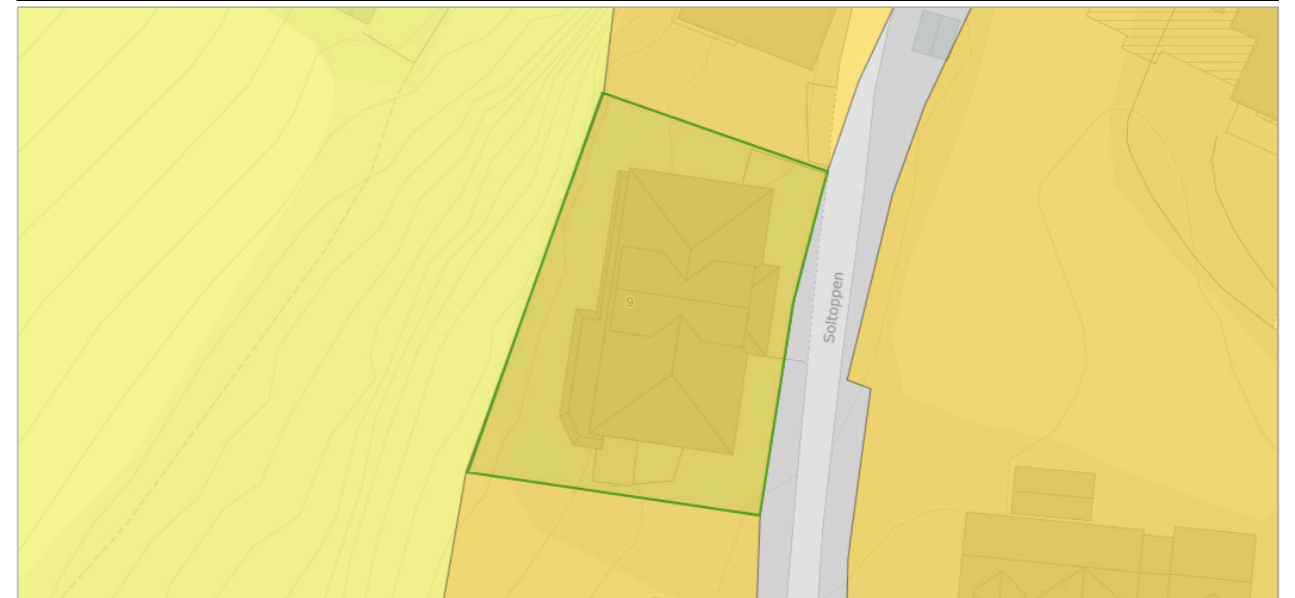
- 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 1 REGULERINGSPLAN

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebasen.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
KpOmråde	Boligbebyggelse - Framtidig
KpArealGrense	Samferdsel og teknisk infrastruktur
	Veg - Nåværende
	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(2) Framtidig	(1110) Boligbebyggelse
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

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/tynt
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
	RbFormålOmråde - Byggeområder
	RpArealformålOmråde - LNFR
	RpArealformålOmråde - Grennstruktur
	RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
	RpOmråde
	RpFormålGrense
	RpGrense
	RpJuridiskLinje
	RpPåskrift
	Kjøreveg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Jordbruk
	Naturområde
	Boligbebyggelse konsentrert
	Planområde
	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Feltnavn
	Areal
	Utnytting
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21010	Soltoppen - Opstad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21010)
21049	Opstad vest	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21049)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
NO1	(3020) Naturområde - grønnstruktur

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2074/216, Soltoppen 9, 1719 GREÅKER

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.05.2024	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.05.2024	Vær oppmerksom

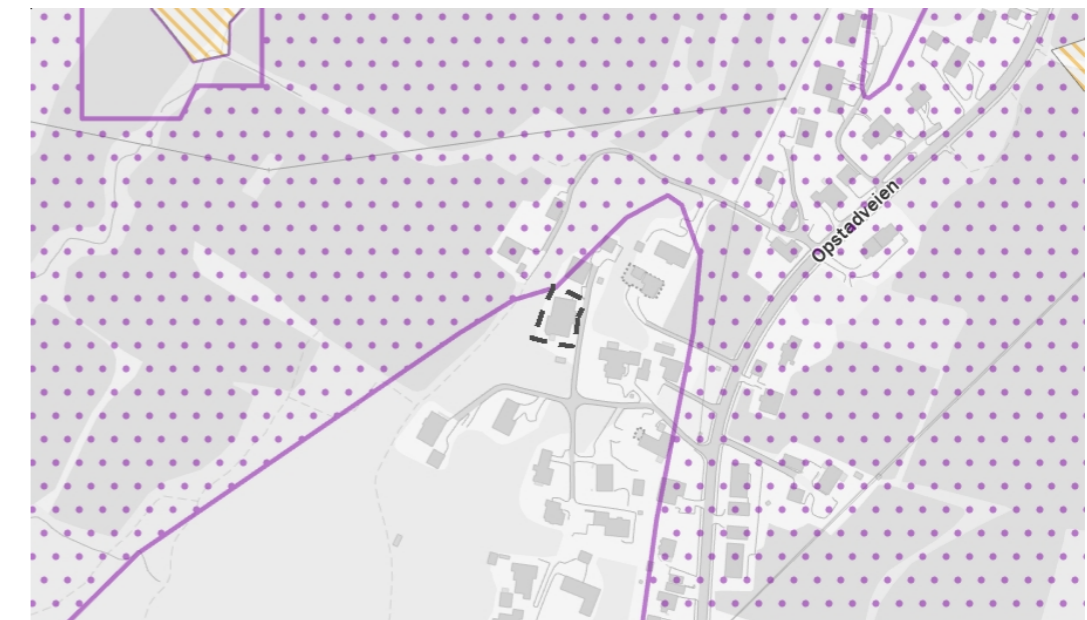
Ikke oppdaget på eiendommen
 Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	147.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.3 km
Flomfaresoner	27.05.2024	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	27.05.2024	Ikke funnet	0.47 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.05.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.05.2024	Ikke funnet	0.14 km
Skredfasesoner	27.05.2024	Ikke funnet	105.9 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	7.4 km
Støysoner	27.05.2024	Ikke funnet	0.89 km

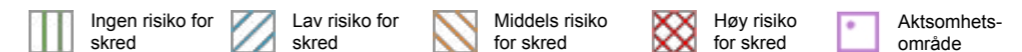
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	27.05.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



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 løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

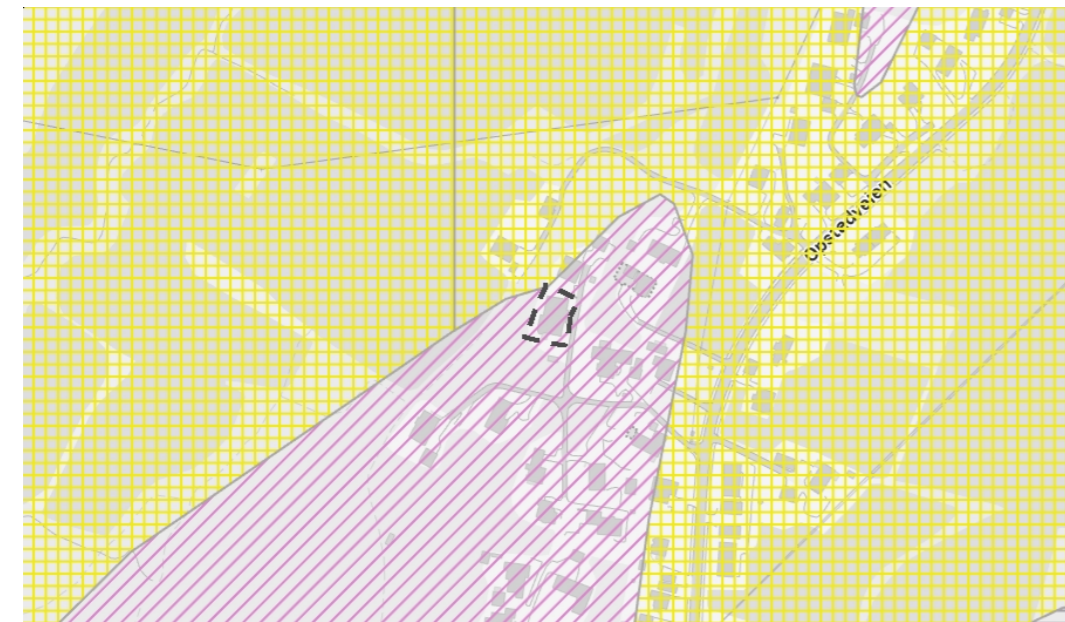
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 27.05.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



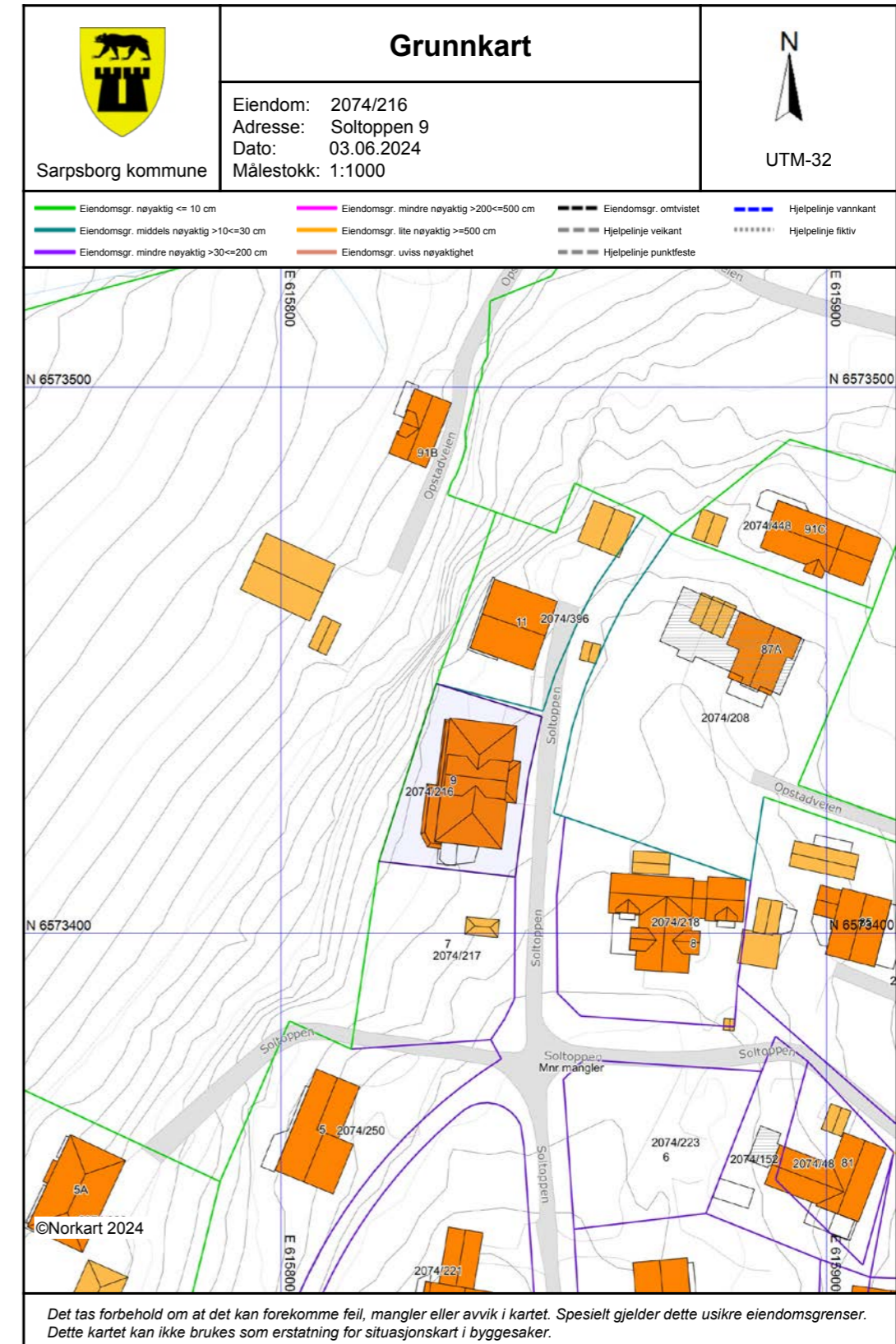
Tegnforklaring

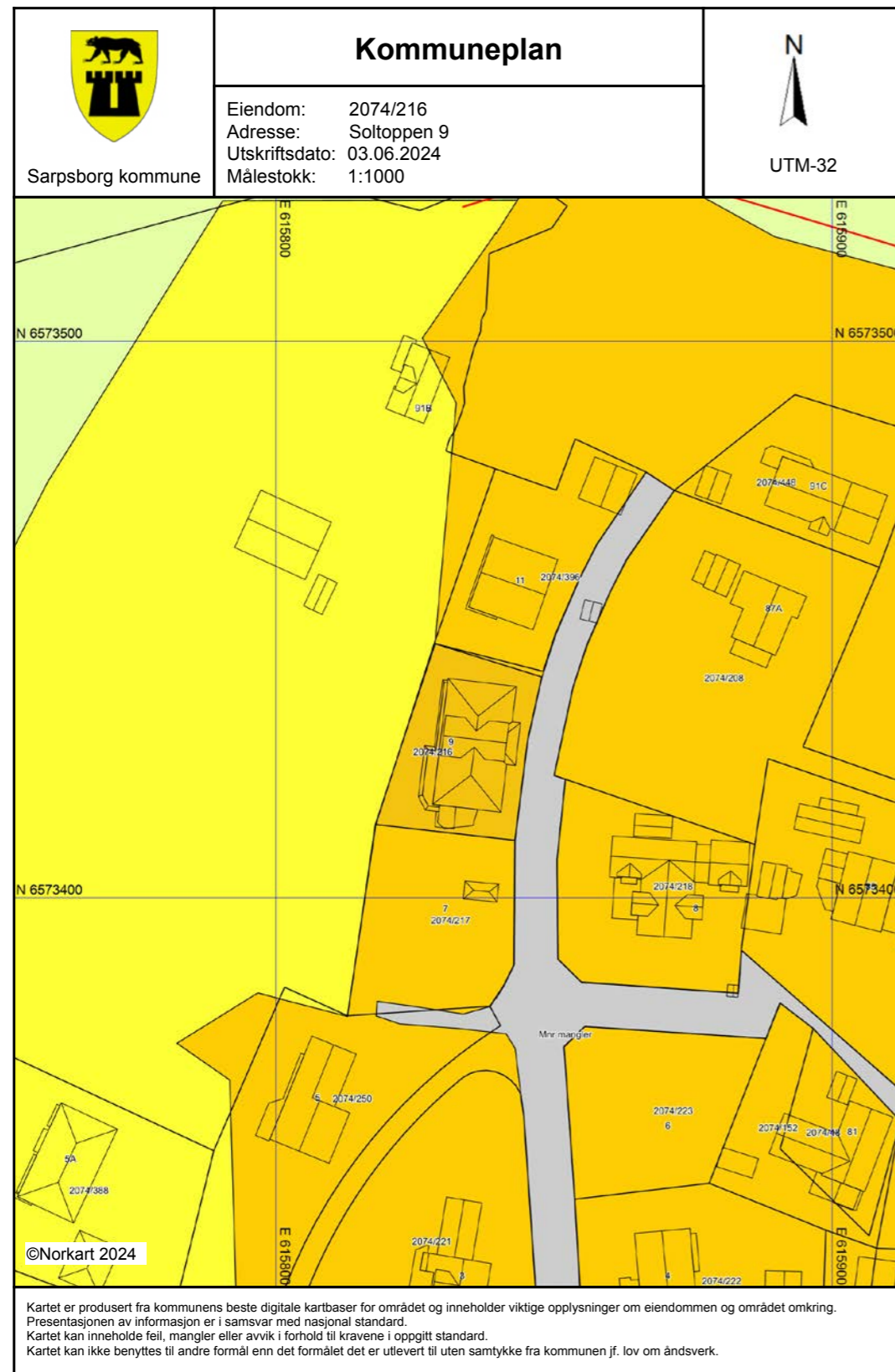
	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

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 kjennetegne 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 forhøyd 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)





Kommuneplanens arealdel Sarpsborg 2015 - 2026



SARPSBORG
KOMMUNE

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Vedtatt i Sarpsborg bystyre 18. juni 2015, revidert og vedtatt i
Sarpsborg bystyre 10. desember 2015

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2026

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

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

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

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

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

- a. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- b. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder
- c. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse og barns oppvekstvilkår, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 1.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag (jf. PBL § 1 – 8)

- a. Innenfor byggegrense avsatt mot vann og vassdrag, kan følgende tiltak settes i verk;
 - Fasadeendringer
 - Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
 - Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk og fiske

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

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

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.10, jf. PBL § 1-5.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

- Kommunedelplan Sentrum 2013 - 2023, vedtatt 05.05.13
- Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.06
- Kommunedelplan Kystsonen 2015 – 2026, vedtatt XXX

§ 3 HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone fare H350 (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

§ 3.2 Hensynssone skred og ras H310 (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor områder vist som hensynssone skred- og/eller ras skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. Unntatt fra kravet er mindre tiltak etter PBL.

§ 3.3 Hensynssone drikkevannsforsyning H110 (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor hensynssonen for drikkevannskilden Isesjø, Vestvannet/Isnesfjorden og reservevannkilden Tvetervannet, skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap.

§ 3.4 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. PBL § 11-8 c)

Retningslinjer til § 3.4

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

Sarpsborgmarka, Kalnesskogen, Isesjøområdene, Hafslundskogen

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

Retningslinje til § 3.5

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

§ 3.6 Hensynssone landskap og kulturmiljø H570 (jf. PBL § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.6

I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskapet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om kulturminner H710 (jf. PBL § 11-8d)

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

§ 3.8 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. lov om naturvern og PBL § 11-8 d)

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

§ 3.9 Soner med krav om felles planlegging H810 (jf. PBL § 11-8 e)

- a. Innenfor planområdet for det pågående arbeidet med kommunedelplan «Sandesund-Greåker» er det ikke tillatt med tiltak som kan forhindre utviklingen av området innenfor rammene og intensjonen i det vedtatte planprogrammet for arbeidet og det godkjente pilotprosjektet (Framtidens bygg). Sonen med krav gjelder inntil vedtak av kommunedelplanen for «Sandesund-Greåker».
- b. Innenfor planområdet for det pågående arbeidet med kommunedelplan «Ny bru over Glomma i Sarpsborg» er det ikke tillatt med tiltak som kan forhindre utviklingen av området innenfor rammene og intensjonen av det vedtatte planprogrammet for arbeidet. Sonen med krav gjelder inntil vedtak av kommunedelplanen for «Ny bru over Glomma i Sarpsborg».
- c. Innenfor planområde for ny fv 109, er det ikke tillatt med tiltak som kan forhindre utviklingen av området innenfor rammene og intensjonen av det pågående reguleringsplanarbeidet for ny fv 109. Sonen med krav gjelder inntil vedtak av reguleringsplanen(e).

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

Innenfor områdene vist som hensynssone reguleringsplan, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommuneplanens arealdel. Unntak fra dette er reguleringsplaner som berøres av hensynssonene med tilhørende bestemmelser;

- Planområde for ny fv. 109,
- Planområde for kommunedelplan Sandesund – Greåker
- Planområde for kommunedelplan Ny bru over Glomma i Sarpsborg

Retningslinje til § 3.10

Vedlegg 1 til § 3.10 lister opp reguleringsplanene som gjelder foran kommuneplanens arealdel. Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommuneplanens arealdel - ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel.

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

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

I områder for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav¹ a, b, k og l ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

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

- a. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 5 nye boenheter i nåværende bygge- og anleggsområde. Boligen/prosjektet må ikke overstige 3 etasjer eller komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser. Unntaket gjelder ikke dersom prosjektet medfører konsekvenser som bør vurderes i en større sammenheng.
- b. Inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger eller endring av bestående i nåværende bygge og anleggsområde.
- c. Inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
- d. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.2
- e. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allmenn friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med

¹ A) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg

B) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a

d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

formålet.

- f. Innenfor arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og maksimalt én frittliggende bod eller garasje på bebygd eiendom, tillatt uten reguleringsplan. Bod/garasje skal kun være en etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
- g. Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformålet nåværende bebyggelse og anlegg.
- h. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

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

- a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.
- b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.
- c. Utbygging av byggeområdet Opstadvjellet B-13.3 kan ikke igangsettes før ny vei og tilfredsstillende vann- og avløpsystem er etablert og tidligst i 2023.

§ 4.4 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jfr. gjeldende plan- og bygningslov og byggt 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.

§ 4.5 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. På bygningers fasader skal det benyttes frittstående bokstaver. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt og reklameplaner for enkelte eiendommer.

Retningslinjer til § 4.5

I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om følgende;

- i. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger. På bygninger må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
- ii. I boligstrøk må det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.
- iii. Skilt og reklame i form av lyskasser skal fortrinnsvis ikke benyttes. De tillates ikke benyttet på fredede eller bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer. På andre bygninger skal slike skilt/reklame ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer.
- iv. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 0,6 m². Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau på minst 2,5 meter og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.
- v. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.
- vi. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.
- vii. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt
 - Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger
 - Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo
 - Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller er til visuell sjenanse i landskaps- eller bybildet.
- viii. Markiser skal avgrenses til dør eller vindusåpninger.

§ 4.6 Parkering (jf PBL § 11-9 nr. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum	
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 2
Omsorgsbolig	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1
Forretning	Per 100m ² BRA		5		6	Min 3
Kjøpesenter	Per 100m ² BRA		2,5		3	Min 2
Kontor	Per 100m ² BRA		3		3	Min 3
Industri	Per 100m ² BRA		0,5	Løses i reguleringsplan		
Lager	Per 100m ² BRA		0,1	Løses i reguleringsplan		
Restaurant, forsamlingslokale	Per 100m ² BRA		2,5		5	Min 2
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 1
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 1
	Per elev					Min 0,25

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område O-9 gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf bestemmelse 5.1.3 c.

- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en 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.

- Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.
- Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4)
 - I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - 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.

Retningslinjer til § 4.6

- Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.
- Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller på bod/garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.
- Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet.
- Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

§ 4.7 Støy (jf. PBL 11-9 nr. 6)

- Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i til enhver tid gjeldende lovverk.
- Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor områder markert i «Temakart Støy», skal det gjøres en nærmere vurdering av støy, og en dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak. Vurderingene skal følge Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T1442).

Retningslinjer til § 4.7

- Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støyinnivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.
- I rød støyzone tillates ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i viktige fortettingsområder langs høyverdig kollektivtrasé med støyinnivå (L_{den}) inntil 65 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille

side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot (og ha vindu mot) stille side.

§ 4.8 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i til enhver tid gjeldende lovverk.
- b. Det må gjøres nærmere utredning på 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 på følgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut
 - Ytterkant fv 109, 15 meter ut
 - Ytterkant fv 118, 10 meter ut
 - Ytterkant fv 111, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.8

Temakart Luftforurensing er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevstøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri. Kartet viser ikke informasjon om industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).

- i. I rød sone på temakart Luftsone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensing. 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 luftforurensing. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inn klima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

§ 4.9 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 nr. 6)

Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, samt ved etablering av ny teknisk infrastruktur skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Vurderingene skal følge veileder for arealplanlegging og byggesaksbehandling vedlegg A og B, utformet av NGI og NVE og ligge til grunn for gjennomføring.

§ 4.10 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 «Temakart Grunnforurensing» skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.
- c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinjer til § 4.10

For undersøkelser av grunnen på barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.

§ 4.11. 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, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.12. Høyspenningsanlegg (jf. PBL 11-9 nr. 5)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b. Ved nyetablering av bolig/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.
- c. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 a og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene på temakartet «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
- d. Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 6 meter fra kraftlinjer.

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.13. Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a. 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 overholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- b. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- c. Kommunen kan ved utarbeidelse av reguleringsplan kreve at det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann.

Retningslinje til § 4.13.

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. *Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer.*

§ 4.14 Estetikk (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. 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 § 4.14

Følgende generelle retningslinjer skal legges til grunn ved utforming og saksbehandling av tiltak.

- i. *Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning, 3D modell eller lignende.*
- ii. *I sårbare områder og/eller på tomter som er særlig eksponert kan det kreves utarbeidet egne tomte- og uteromsanalyser som skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved utbygging. Med sårbare områder menes f.eks. nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med biologisk mangfold og områder hvor landskaphensyn er av stor viktighet.*
- iii. *Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området.*
- iv. *Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer skal i hovedsak unngås.*

§ 4.15 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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:

- a. Plassering av campingvogner, telt og lignende på området avsatt til campingplass.
- b. Plassering av campingvogn på bebygd boligeiendom
- c. Teltning som er tillatt etter friluftsløven.
- d. Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- e. Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket eller fiskerinæringen.

§ 4.16 Naturmangfold (jf. PBL 11-9 nr.6)

- a. Ved tiltak som kan berøre interesser knyttet til naturmangfold skal det gjøres en nærmere vurdering av naturmangfoldet og avbøtende tiltak skal dokumenteres.
- b. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

Retningslinjer til § 4.16

I saker som kan berøre naturmangfoldet, skal det innhentes kunnskap om hvilke naturverdier som finnes i området, og i hvilken grad disse kan bli påvirket av aktuelle tiltak. Som minimum skal nettstedet Naturbasen.no brukes som informasjonsgrunnlag. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.17 Kulturlandskap og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

I områder vist på «Temakart kulturlandskap» tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering vil komme i vesentlig konflikt med verdifullt kulturlandskap eller kulturmiljø. Det skal fremgå av saksutredningen hvordan eventuelle effekter på landskap og kulturmiljø er vurdert og vektlagt.

§ 4.18 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 nr.7)

- a. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.
- b. 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 Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 4.19 Fjernvarme (jf. PBL 11-9 nr. 3)

- a. Alle nybygg over 200 m² samt alle bygninger over 200 m² som foretar hovedombygging innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- b. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.
- c. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring av mindre tilbygg dersom hovedbygningen var oppført før området ble underlagt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget.
- d. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak til tilknytningsplikten dersom:
 - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme
 - Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen
 - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting.

§ 4.20 Bydelscenter (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

- Bydelscenter skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelscenter jf. «Temakart Bydelscenter Grålum» og «Temakart Bydelscenter Borgen».
- Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.
- Bydelscenter kan ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelscenterne skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og innenfor bestemmelsesområdet.

Retningslinje for § 4.20

- Bydelscenter skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafiksikkerhet i og omkring senterne. Tilgjengelighet for gående og syklende skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer.
- Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.
- Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde bydelscenter, tillates ikke ytterligere forretningsareal utover det som finnes i dag. Arealet er oppgitt i følgende tabell:

Bydelscenter	Maksimalt forretningsareal totalt innenfor bydelscenterområdet (BRA)
Borgen	21 102 m ²
Grålum	7 645 m ²

§ 4.21 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt 6)

- Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. «Temakart Flom» og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.
- Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20 – 1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreducerende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

- Ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdene på Hasle, Hafslundsøy, Opsund og Kurland er ikke tillatt langs Glomma Lavere enn kote 31 meter over havet.
- Ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse nedstrøms Sarpsfossen er ikke tillatt langs Glomma og Visterflo lavere enn kote 3 meter over havet
- Forbudet gjelder ikke dersom det foreligger nærmere vurdering av flomfaren og dokumentasjon av tilstrekkelige flomsikringstiltak.

Retningslinje til § 4.21

Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv

§ 4.22 Grønnstruktur (jf PBL § 11-9 pkt. 6)

- Vedlagte «Temakart Grønnstruktur» skal ligge til grunn ved vurdering av tiltak innenfor byområdet. Områder med høy verdi skal i utgangspunktet ikke bygges. Ved større utbygging og regulering innenfor verdisatte områder i «temakart Grønnstruktur» skal det dokumenteres hvilke virkninger og konsekvenser tiltaket får for grønnstrukturinteressen, og vurderes om det skal settes krav om avbøtende tiltak.
- 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.

§ 4.23 Miljøoppfølging og overvåking (jf PBL § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

Retningslinje for § 4.23

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-9 og 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, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

- a. 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.
- b. Ved regulering eller søknad om tillatelse kan kommunen kreve utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Denne skal vise både eksisterende og planlagt terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av utearealene.

Retningslinje til 5.1

Utomhusplanen bør vise:

- i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- ii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- iii. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
- iv. Adkomster.
- v. Parkeringsareal og snuplass på egen grunn.
- vi. Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- vii. Gjerder, støttemurer, legger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- viii. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- ix. Håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

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

- a. I reguleringsplaner kan boligtyper og boligstørrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Befolkning- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.
- b. Garasjers møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m
- 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 trafiksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m.

- d. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

Retningslinjer til § 5.1.1

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbyggingsprosjekter.

Retningsgivende tetthet jf soner i «Temakart Planprinsipper»;

- * 4 – 10 boenheter pr. daa innenfor bysonen på utsiden av sentrumsplanavgrensingen
- * 4 -7 boenheter pr. daa langs høyverdige kollektivakser (avstand 500 m)
- * 2 – 6 boenheter pr. daa i kollektivsonen

§ 5.1.1.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering.

Bebyggelsestype	MUA for felles opphold
Enebolig	150 m ² per boenhet
Andre boligtyper	100 m ² per boenhet
Leilighet/sekundærbolig	50 m ² per boenhet

§ 5.1.1.3 Områder til lek og opphold (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA, men skal ved regulering avsettes på planen med eget formål; 1610 Lekeplass.

Sandlekeplass			Nærlekeplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
5-25	50m	5m ² /boenhet Minimum 150m ²	25-200	150m	10m ² /enhet Minimum 500m ²
Målgruppe: 0-5 år.			Målgruppe: 0-12 år.		
Krav: minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssyssel.			Krav: minimum benk og 3 lekeapparater. Variert terreng.		

- b. Ved færre en 30 boenheter eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan sandlekeplass og nærlekeplass slås sammen. Avstandskrav er maks 100 meter.
- c. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

- d. Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal;
- Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Balkonger og (tak)terrasser

Retningslinjer til § 5.1.1.3

- i. Utearealene skal fortrinnsvis legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, og det skal være hensiktsmessig forhold mellom lengde og bredde.
- ii. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass. Det samme gjelder støybelastede områder.
- iii. Lekeplasser skal være skjermet mot biltrafikk, støy og forurensing.
- iv. Lekeplasser skal fortrinnsvis etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur.
- v. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

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

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

Det åpnes ikke for fradeling av nye hyttetomter eller tilleggsareal til eksisterende hytteeiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny hytte-enhet.

Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form.

- a) Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- b) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 5,5 m målt fra eksisterende terreng.
- c) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- d) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA).
- e) Oppføring av frittliggende terrasse/terasse tilnyttet uthus/anneks, opparbeidet uteplass, gressplen og lignende tillates ikke.
- f) Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse. Svømmebasseng på fritidseiendommer tillates ikke tilknyttet offentlig nett. For andre eiendommer må det foreligge utslippstillatelse for avløpsvannet.

- g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn.

- h) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde.

- i) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 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. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.2

- i. Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- ii. 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 § 5.1.2.
- iii. Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse.
- iv. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengetilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
- v. Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.
- vi. Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.
- vii. For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

§ 5.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

- b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikk sikker gangvei til/fra skolen og fortrinnsvis slik at det blir reell gangavstand.
- c. Innenfor område O-9 skal det legges til rette for sykehusrelatert næring. Det skal innarbeides bestemmelser om maks 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav på tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-9 og sykehusområdet.

§ 5.1.4. Næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Næringsvirksomhet skal i utgangspunktet lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- b. Næringsvirksomhet skal primært bygges i området med underformål knyttet til næringsbebyggelse. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre byggeformål, der det lar seg forene med omgivelsene.
- c. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for en minimum utnyttelse av områdene tilsvarende BYA 75 %.
- d. Innenfor område N – 2 Grålum/Bjørnstad tillates ikke underformål 1310 (kontor), 1320 (hotell og overnatting), 1330 (bevertning) og 1390 (messehall og konferansesenter). Bebyggelse og virksomhet skal hensynta eksisterende boligbebyggelse mot vest, særlig med hensyn på støy og trafikk.
- e. Innenfor område BA – N1 Eidet kan det bare legges til rette for virksomhet som innordner seg landskapet og kulturmiljøet. Området skal utvikles til kultur- og naturbasert næringsutvikling der hovedfokuset skal være undervisning. Det tillates ikke trafikkgenererende virksomheter.
- f. Innenfor område BA – N2 kan det bare legges til rette for kulturbasert næringsutvikling.

Retningslinje til § 5.1.4

- i. *Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor sentrum.*
- ii. *Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgang jf. Grålum og Bjørnstad. Unntaket er nytt næringsområde N-4 Grålum/Bjørnstad jf bestemmelsens punkt d.*
- iii. *Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet, forbeholdes industrivirksomhet med tilhørende lager.*

§ 5.1.4.1 Kjøpesenter (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Kjøpesentra med et bruksareal på mer enn 3000m² kan bare etableres eller utvides i områder som er spesielt utpekt i fylkesplan/fylkesdelplan og avklart i kommuneplanens arealdel.

- a. Avlastningsområder for handel som ikke passer inn i bysentrene er avgrenset på plankartet med formål «Kjøpesenter». Her kan det bygges sentre med bruksareal mer enn 3000m². Disse områdene skal benyttes til plasskrevende varer – dvs til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.
- b. Større anlegg for kulturformidling (herunder kino) tillates ikke i tilknytning til bilbaserte kjøpesentre.

Retningslinjer til § 5.1.4.1

- i. *Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. I kjøpesenter foregår alle salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si at dagligvarehandel og faghandel, inklusive plasskrevende varer. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område.*
- ii. *Med bruksareal forstås fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom / kantine, kontor og eventuelle fellesarealer. Arealer til tjenester som bank, post, vinmonopol, apotek og lignende skal regnes med i bruksarealet. Arealer for øvrig, som benyttes til andre formål enn detaljhandel (f.eks. kontorer som ikke er en del av detaljhandelen, boliger, offentlige kultur- og fritidsformål, lege- og tannlegevirksomhet), skal ikke regnes med i bruksarealet.*
- iii. *Eksempler på vareslag som er underlagt forbudet i avlastningsområdene: Dagligvarer/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymier, salg av mindre elektroniske varer, kiosker, isenkram / jernvarehandlere, utstyrsforretninger.*

§ 5.1.5 Deponi innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/steds kvalitet og naturmangfold. Det skal gjennom driftsplan og landskapsplan vises deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til/fra deponiområde, eventuell gjenvinning og/eller mellomagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler, beplantning underveis og etter endt deponering av området. Driftsplanen skal godkjennes av kommunen og ligge til grunn for realisering og gjennomføring

Retningslinjer til § 5.1.5

- i. *Massedepoier skal i hovedsak lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.*
- ii. *Massedepoier legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.*
- iii. *Ved anlegging av renmassedepoier er det spesielt viktig å ta hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten.*
- iv. *Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.*

§ 5.2 Idrettsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11 – 10)

Detaljregulering av område I – 1 Travbane Kalnes skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål.

§ 5.3. Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.

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

- a. I områder avsatt til LNF-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse tillates tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring.
- b. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter eller nye fritidsboliger. Nye kårboliger tillates bare der det etter kommunens vurdering ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- c. I LNF-områder er deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- d. Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- e. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.4

- i. *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.*
- ii. *Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte*
- iii. *Masseuttak tillates kun i det omfang som er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei*
- iv. *Planering eller massedepoier tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar*

§ 5.4.1 Bestemmelser for landbruksbebyggelse, (jf. PBL § 11-11 nr.1)

- a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal kunne dokumenteres.
- b. Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 1000 m². Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbygg ikke overstiger 1000 m² BYA.
- c. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- d. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- e. 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 jordvern hensyn og/eller bo- og driftsmessige forhold, kan kommunen kreve annen plassering.
- f. Ny bygning i skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til bygningens funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruk-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.

§ 5.4.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder (jf. PBL § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. For eksisterende boliger kan det etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført mindre bygg og påbygg til eksisterende boenhet og mindre frittliggende boder/garasjer inntil 50 m² BYA på bebygd eiendom Bod/garasje skal kun være en etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
- a. 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.

- b. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

Retningslinjer til § 5.4.2

Boligeiendommer bør som hovedregel ikke være/bli større enn 2 daa.

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

- a) Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- b) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 5,5 m målt fra eksisterende terreng.
- c) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- d) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA).
- e) Oppføring av frittliggende terrasse/terasse tilknyttet uthus/anneks, opparbeidet uteplass, gressplen og lignende tillates ikke.
- f) Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse. Svømmebasseng på fritidseiendommer tillates ikke tilknyttet offentlig nett. For andre eiendommer må det foreligge utslippstillatelse for avløpsvannet.
- g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og frittstående levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn.
- h) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde.
- i) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 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. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.4.3.

- i. *Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.*

- ii. *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 § 5.1.2.*
- iii. *Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse.*
- iv. *Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- v. *Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vi. *Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.*
- vii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

§ 5.4.4 Bestemmelser for næringsvirksomhet i LNF-områder, (jf. PBL § 11-11 nr. 1 og 2)

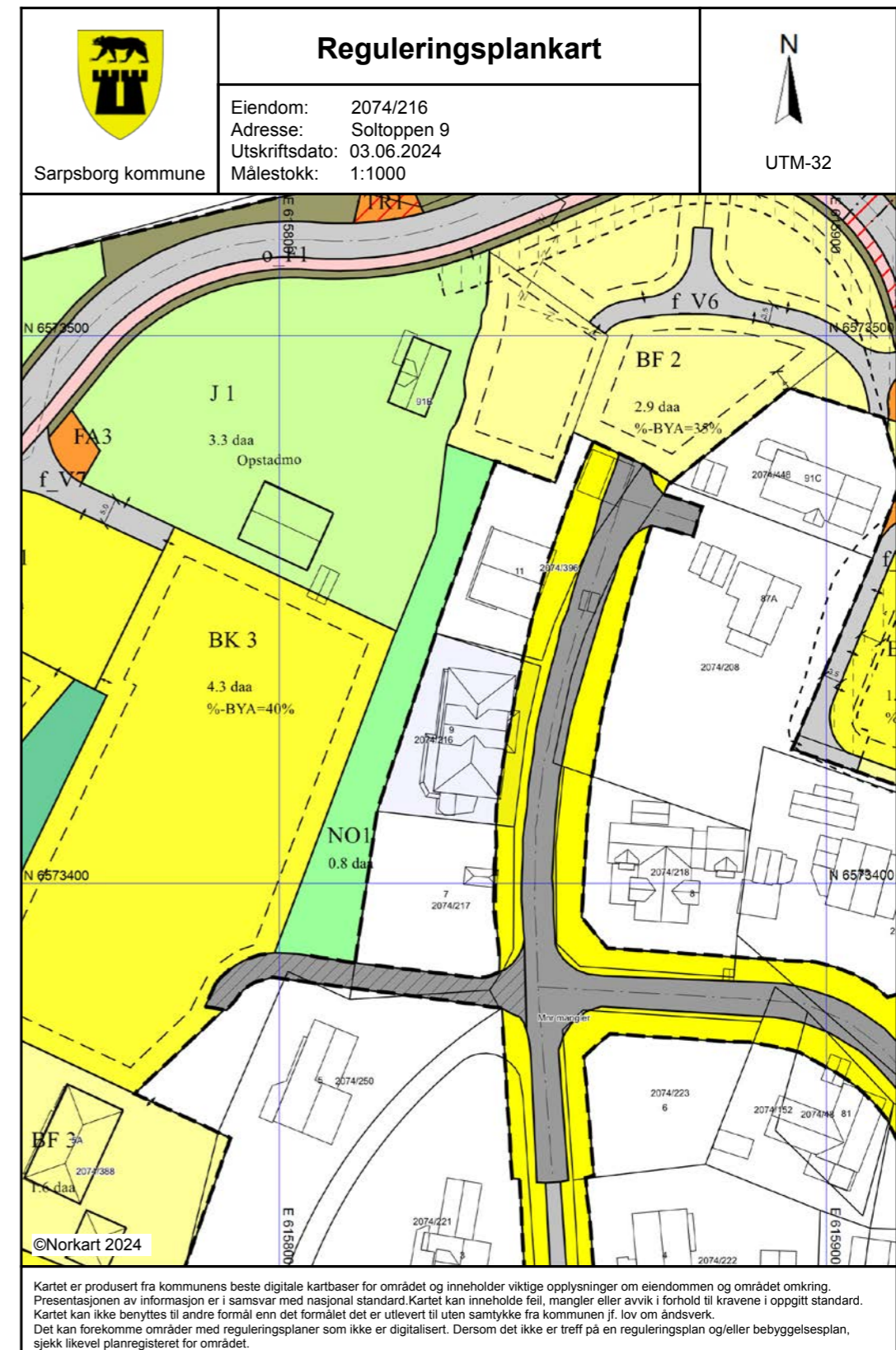
- a. Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates dersom:
1. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.
 2. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 3. virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger.
- b. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- c. Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.

Retningslinjer til § 5.4.4

- i. *Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet.*
- ii. *For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk pluss legges til grunn.*

§ 5.5 Bruk og vern av vann og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 3 og 5)

- a) Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- c) Nye bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.





Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Opstad vest



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 1)
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
	Kjøreveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
	Turveg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
	Naturområde
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv
	Jordbruk
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningsanlegg)
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.6.2015

Datert: 25.9.2014

Revidert: 18.5.2015

Planen er utarbeidet av SG arkitekter / Multiconsult

Innholdsfortegnelse	SIDE
Innhold	
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:	4
2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:	4
2.4 Landbruks- natur- og friluftsmål. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.5	4
2.5 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.....	4
2.6 Bestemmelsesområder PBL § 12-7	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
3.1 Kulturminner.....	4
3.2 Ferdigstilling lekeplasser	5
3.3 Ferdigstilling veganlegg	5
3.4 Brannvann.....	6
3.5 Høyspentanlegg	6
3.6 Kostnader og arealverdier.....	6
4 FELLESBESTEMMELSER.....	6
4.1 Støy.....	6
4.2 Grunnforurensning.....	7
4.3 Overvannshåndtering	7
4.4 Radon.....	7
4.5 Kulturminner.....	7
4.6 Krav til utomhusplan	8
4.7 Arealberegning	8
4.8 Krav til samtidig planlegging	8
4.9 Krav til terrengsnitt.....	8
4.10 Universell utforming.....	8
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	9
5.1 Fellesbestemmelser boliger	9
5.1.1 Parkering.....	9
5.1.2 Avkjørsler.....	9
5.1.3 Terrengbehandling.....	9
5.1.4 Garasje plassering.....	9
5.1.5 Internt stinett.....	9
5.1.6 Myndighetskrav	9
5.1.7 Estetikk	10
5.2 Frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1-7	10
5.2.1 Boligtyper	10
5.2.2 Tomteutnyttelse	10
5.3 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1-11	10
5.3.1 Boligtyper	10
5.3.2 Tomteutnyttelse	10
5.3.3 Avkjørsler	10

5.3.4 Krav til sandlekeplass.....	11
5.4 Blokkbebyggelse BB1-3.....	11
5.4.1 Boligtype	11
5.4.2 Tomteutnyttelse	11
5.4.3 Parkering.....	11
5.4.4 Bygningsvolum.....	11
5.4.5 Universell tilrettelegging	11
5.4.6 Krav til sandlekeplass.....	11
5.5 Garasjeanlegg for boliger GB1-2.....	12
5.5.1 Bebyggelse	12
5.5.2 Tomteutnyttelse	12
5.5.3 Grønne anlegg	12
5.5.4 Atkomst	12
5.6 Renovasjonsanlegg FA1-3.....	12
5.6.1 Avfallsplasser	12
5.7 Nettstasjoner TR1-3.....	12
5.7.1 Anlegg	12
5.8 Lekeplass L1-2.....	12
5.8.1 Myndighetskrav	12
5.8.2 Funksjonskrav.....	13
5.8.3 Naturmark.....	13
6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	13
6.1 Offentlig trafikkområde – offentlig kjøreveg o_V1-3	13
6.2 Felles kjøreveg f_V4-8	13
6.3 Offentlige trafikkområder - offentlig fortau o_F1-4.....	13
6.4 Offentlige trafikkområder – offentlig gang- og sykkelveg o_GS1-2	13
6.5 Annen veggrunn, offentlig.....	14
7 GRØNNSTRUKTUR	14
7.1 Naturområde NO1-9	14
8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT	14
8.1 Jordbruk J1-3	14
9 HENSYNSSONER.....	14
9.1 RpFareSone - Høyspentlinje.....	14
9.2 RpBåndleggingsSone – fredet kulturminne H730_1-2.....	14
9.3 RpAngittHensynSone – frisktsoner i kryss	15
9.4 RpInfrastrukturSone - Kombinerte teknisk infrastrukturtraseer – rør og kabelanlegg.....	15
10 RPBESTEMMELSESONRÅDER	15
10.1 Midlertidig anleggsområde	15
10.2 Fredet kulturminne som forutsettes frigitt	15

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av et boligområde med et funksjonelt vegsystem, gode oppholds- og lekearealer og en variert boligbebyggelse på Opstad vest.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Frittliggende småhusbebyggelse BF1- 7 (1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse BK1-11 (1112)
- Blokkbebyggelse BB1-3 (1113)
- Intern parkering GB1-2 (1119)
- Lekeplass L1-2 (1610)
- Felles plass for avfallshåndtering FA 1-3 (1590)
- Energianlegg – trafo TR1-3 (1510)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjørevei, offentlig o_V1-3 (2011)
- Kjørevei, privat felles f_V4-8 (2011)
- Fortau, offentlig o_F1-4 (2012)
- Gang- og sykkelvei, offentlig o_GS 1-2 (2015)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn (2019)

2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

- Naturområde NO 1-9 (3020)

2.4 Landbruks- natur- og friluftformål. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.5

- Jordbruk J1-3 (5111)

2.5 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.

- | | |
|-------------------|--|
| Faresone | - Høyspenningsanlegg (H370_1) |
| Båndleggingssone | - Fredet kulturminne (H730_1 - 2) |
| Infrastruktursone | - Krav vedrørende infrastruktur (H410_1) |
| Sikringssone | - Frisiktsone i kryss (H140) |

2.6 Bestemmelsesområder PBL § 12-7

- Anleggs- og riggområde
- Kulturminner som skal graves ut før anleggsstart (#1-4)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Under bestemmelsesområde #1 ligger det et bosettingsområde (ID 95213) med stolpehull, kokegroper og ildsteder. Innenfor bestemmelsesområde #2,#3 og #4

ligger det tre steinalderlokaliteter (ID 95258, ID 95 322 og ID 95 365). Alle fire bestemmelsesområder er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene. Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes.

Inntil lokalitetene er undersøkt og frigitt må ingen – uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.

3.2 Ferdigstilling lekeplasser

Lekeplass L1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BK2-3. Lekeplass L2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BK 6-9 eller BB1-3. Sandlekeplasser som er påbudt i felt BK 3,4,6,7,10 og i BB3 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i det respektive feltet.

3.3 Ferdigstilling veganlegg

V1 skal ferdigstilles med fortau (o_F1, o_F2 og o_F4) før det kan gis brukstillatelse for første nye bolig i boligfeltet. Ved bygging av V1 skal det etableres venstresvingfelt i Opstadveien, og nødvendig avkjørselssanering i Opstadveien skal gjennomføres. Alle berørte oppsittere langs Opstadveien skal ha etablert ny eller midlertidig atkomst før venstresvingfeltet kan tas i bruk. Gang- og sykkelveger GS1-2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for boliger fra og med BK4 og videre sørover i utbyggingsområdet.

V2 skal ferdigstilles samtidig med GS1.

V3 skal ferdigstilles samtidig med GS2.

V4 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BF4 og 5.

V5 skal ferdigstilles som en del av avkjørselssaneringen i Opstadveien, samtidig med V1.

V6 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BF2.

V7 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BK2 og 3.

Arealer regulert til annen veggrunn skal opparbeides samtidig med tilliggende vegstrekning.

GB1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse på første bolig i felt BK2 og 3.

GB2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse på første bolig i felt BK8 og 9.

FA1 skal ferdigstilles samtidig med V5.

FA2 skal ferdigstilles samtidig med V6.

FA3 skal ferdigstilles samtidig med V7.

3.4 Brannvann

Boligområdet kan ikke bygges ut før kapasiteten på vannforsyning til automatiske slukkeanlegg i området er tilfredsstillende.

3.5 Høyspentanlegg

Før felt BK1 og BF1 og 2 kan bygges ut med nye boliger skal høyspent luftstrek over området være lagt i grunnen.

3.6 Kostnader og arealverdier

Ved fordeling av kostnader og arealverdier innenfor utbyggingsområdet skal prinsippene nedfelt i jordskifteloven § 2 bokstav h legges til grunn. Et eventuelt jordskifte etter nevnte paragraf skal ikke omfatte eiendommene 2074/413, 2074/253, 2074/263, 2074/388, 2074/35, 2074/208, 2074/448 og 2070/19-20,22 ettersom disse eiendommene ikke er delaktige i verdiøkningen i feltet.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå. Se kap 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L _{den} 55 dB	L _{SAF} 70 dB	-		
Bane	L _{den} 58 dB	L _{SAF} 75 dB	-		
Flyplass	L _{den} 52 dB	L _{SAS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L _{den} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 45 dB	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB Med impulslyd: L _{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB, L _{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L _{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L _{SAF} 60 dB		
Skytebaner	L _{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L _{Almax} 60 dB		

Unntak gis for fasader i felt BK1 og 2, BF1 og J1 hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

For hver boenhet skal min. 50 % av oppholdsrom inkludert min. ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor grenseverdiene i tabell 2 tilfredsstilles.

4.2 Grunnforurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

Før lekeplasser opparbeides skal forurensning i grunnen undersøkes. Dersom noen av prøvene overskrider normalverdiene i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1, skal saken behandles etter forskriftens kap. 2. Vedrørende jorden som skal gjenbrukes på tomten, prøveuttak, analyser og tiltak, skal kvalitetskriteriene i Miljødirektoratets veileder TA-2261 og TA-2553 (eller til en hver tid gjeldende veiledere) og forurensningsforskriftens kap. 2 følges.

Når lekeplasser er ferdig planert skal det tas minimum 10 prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler», tabell 1 i Miljødirektoratets veileder TA-2261 skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Vedrørende jorden, prøvetakingen, analyser og kriterier skal Miljødirektoratets veileder TA-2261 (eller til en hver tid gjeldende veileder) følges. Vedrørende tiltak skal Miljødirektoratets veileder TA-2262 følges.

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

4.3 Overvannshåndtering

Overflatevann (eksempelvis vann fra tak, vei og tette flater) skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drenevann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

4.4 Radon

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behovet for tiltak mot radongass. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

4.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksemplvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med

trekull og / eller brent stein etc., skal det øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven).

4.6 Krav til utomhusplan

I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges utomhusplan i egnet målestokk som viser bygningenes plassering, høyde og utforming, interne veier og atkomst til bygninger, parkering, disponering og arrondering av utearealer, nye og eksisterende terrenghøyder, utforming, utstyr og materialbruk på leke- og oppholdsarealer, og overordnet vegetasjon. Stier (med minste bredde 1,5 m og minst mulig stigning) som binder de ulike feltene med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse sammen med lekearealene i L1 og 2 skal inngå i utomhusplanen. Oppsamlingsplass for avfallsbeholdere skal fremgå av planen.

For konsentrert boligbebyggelse skal utomhusplanen omfatte hele felt i henhold til feltinndelingen i reguleringsplanen. For frittliggende småhus kan planen avgrenses til egen tomt, men den må vise terrengtilpasning mot tilgrensende eiendommer/områder.

4.7 Arealberegning

Arealer skal beregnes i henhold til NS 3940.

4.8 Krav til samtidig planlegging

I forbindelse med rammesøknad for det felt som bygges ut først av BK2 og 3 skal det fremlegges utomhusplan for L1 og GB1 i min. målestokk 1:500 som viser planløsning, terrengbehandling, garasjer- og boder, vegetasjonsbehandling, belysning, utstyr og møblering samt øvrig materialbruk.

I forbindelse med rammesøknad for det felt som bygges ut først av BK 6-9 eller BB1-2 skal det fremlegges utomhusplan for L2 i min. målestokk 1:500 som viser planløsning, terrengbehandling, vegetasjonsbehandling, belysning, utstyr og møblering samt øvrig materialbruk.

Utomhusplan for felt GB2 skal fremlegges samtidig med rammesøknad for det felt som bygges ut først av felt BK8 og 9. Planen skal vise garasjer og boder, interne veier, belysning, terrengbehandling og beplantning.

4.9 Krav til terrengsnitt

I forbindelse med rammesøknad for bebyggelse og lekeplasser skal det legges fram terrengsnitt for hver 40. m som viser terrengforskjeller over 1 m.

4.10 Universell utforming

Ved utarbeidelse av utomhusplaner for planområdet skal det sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. I hvilken grad de enkelte felt er universelt tilrettelagt skal gå fram av rammesøknad.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fellesbestemmelser boliger

5.1.1 Parkering

Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende norm:

Boliger i leilighetskompleks 1 bil / 100 m² BRA

2 sykkelplasser pr. leilighet over 40 m², 1 pr. leilighet under 40 m². Min. 50 % av sykkelparkering i leilighetskompleks skal være under tak.

Rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse 1,4 biler /100 m² BRA

2 sykkelplasser pr. leilighet over 40 m², 1 pr. leilighet under 40m².

Eneboliger 2 biler pr. enhet. Ved sekundærleilighet 1 bil pr. enhet ut over hovedenhet.

Det forutsettes at eneboliger har nødvendig plass for sykler på egen grunn.

5.1.2 Avkjørsler

Avkjørselspiler vist på reguleringsplanen kan justeres inntil 20 m langs V1-3 i forbindelse med detaljplanlegging av feltene. Avkjørslene skal plasseres slik at det er minimum 10 m avstand mellom senter avkjørsel og senter neste avkjørsel til motsatt side av V1-3.

5.1.3 Terrengbehandling

Ikke utbygde deler av feltene skal planlegges og opparbeides som oppholdsarealer. Arealene skal planlegges og opparbeides slik at en får god sammenheng mellom terreng på de ulike eiendommene, veganlegg og grøntareal. Støttemurer og terrengendringer over 1m høyde skal fremgå av rammesøknad.

5.1.4 Garasjeplassering

Carport/garasjer/boder kan føres opp inntil 1 m fra formålsgrense. Mellom kjøreport og veg skal det ved direkte utkjørsel i veg være minimum 5 m oppstillingsareal mellom garasjeport og formålsgrense mot veg.

5.1.5 Internt stinett

Feltene med konsentrert småhusbebyggelse BK2-11 og blokker BB1-3 skal knyttes sammen med et internt stinett som sikrer atkomst fra boligene til de sentrale lekeområdene i L1 og 2. Stinettet skal ha minste bredde 1,5m, skal følge høydekotene og legges med minst mulig stigning. Stiene skal ha et jevnt overflatedekke som sikrer fremkommelighet for barnevogn.

5.1.6 Myndighetskrav

Dersom nye, offentlige forskrifter resulterer i økte krav til etasjehøyder, kan mønehøyde økes med inntil 0,5m over det som er angitt for de enkelte feltene. Det formelle grunnlaget for endringen med iverksettelsesdato for forskriften

skal følge søknad om rammetillatelse. Forskriften må være iverksatt etter at reguleringsplanen er vedtatt.

5.1.7 Estetikk

Innenfor hvert enkelt felt skal bebyggelsen utformes som en helhet med tanke på form, materialbruk og arkitektonisk uttrykk. Hus kan være ulike, men skal samhandle slik at gruppen fremstår som en harmonisk enhet. Ved bruk av ulike hustyper i samme felt skal husene plasseres innbyrdes slik at det dannes undergrupper der bebyggelsen er enhetlig.

Innenfor feltene tillates ulike takformer og fasadematerialer, men innenfor samme undergruppe skal virkemidlene begrenses og samordnes.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1-7

5.2.1 Boligtyper

Felt BF1-7 kan bygges ut med frittliggende eneboliger. Innenfor rammen av tillatt %BYA tillates bygging av 1 stk. sekundærleilighet pr. enebolig.

5.2.2 Tomteutnyttelse

Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 8,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng rundt huset. Frittliggende garasje kan ha største mønehøyde inntil 5m over terreng foran kjøreport.

For felt BF 1-5 og BF 7 er % BYA = 35 %.

For felt BF 6 er % BYA = 25 %

Dersom garasje ikke oppføres samtidig med bolig skal det medregnes min. 36 m² for fremtidig garasje ved beregning av % BYA.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1-11

5.3.1 Boligtyper

I felt BK1-11 kan det føres opp rekke-, kjede- eller gruppebebyggelse. Bebyggelsen skal være tilpasset skrått terreng.

5.3.2 Tomteutnyttelse

I felt BK1-6 og 8-11 er største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 8,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng. Dersom parkering plasseres under husene kan denne høyden økes med inntil 0,5m.

I felt BK 7 er største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

For feltene BK1-11 er % BYA = 40 %

5.3.3 Avkjørsler

Det tillates direkte avkjørsler fra enkelthus til V1 i felt BK 8.

5.3.4 Krav til sandlekeplass

I felt BK 3,4,6,7 og 10 skal det bygges sandlekeplass som er lett tilgjengelig fra alle boenheter i feltet. Plassen skal være min. 150 m², og som et minimum inneholde sandkasse, småbarnshuske og sittebenk. Plassen skal være integrert i felles atkomstzone for bebyggelsen, og ha gode solforhold.

5.4 Blokkbebyggelse BB1-3

5.4.1 Boligtype

Felt BB1-3 kan bygges ut med blokker i inntil 4 etasjer. Parkeringsplan skal være inkludert i etasjetallet.

5.4.2 Tomteutnyttelse

Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde for felt BB1-2 er kote + 35,3. Mot L2 øst for bebyggelsen skal terrenget fylles opp mot husvegg slik at største bygningshøyde over terreng er 7 m. Heis- og trappehus kan overskride denne høyden med inntil 4 m.

Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde for felt BB3 er kote + 30,5.

For feltene BB1-3 er % BYA = 50 %.

5.4.3 Parkering

Parkering for blokkbebyggelse skal være i fellesanlegg inkludert i bygningsmassen.

Parkeringsplan kan være sammenhengende under flere bygninger. Gjesteparkering kan etableres på bakkeplan.

5.4.4 Bygningsvolum

I felt BB1-2 skal bygningsmassen over parkeringsplan deles opp i enheter som har største lengde 28 m langs terrengkotene. Avstanden mellom blokkene skal være minimum 10 m.

I felt BB3 skal bygningsmassen over parkeringsplanet deles opp i enheter som har største lengde 48 m langs terrengkotene. Avstanden mellom blokkene skal være minimum 10 m.

5.4.5 Universell tilrettelegging

I felt BB1-2 skal hver blokk skal ha en felles, universelt tilrettelagt utgang mot L2 fra 3. etasjeplan. Fra denne skal atkomst til lekeplass i L2 tilfredsstillende krav til universell tilrettelegging.

I felt BB3 skal hver blokk ha felles, universelt tilrettelagt utgang mot V1 fra 3. etasjeplan.

5.4.6 Krav til sandlekeplass

I felt BB3 skal det mellom 3. etasjeplan og V1 etableres sandlekeplass som er lett tilgjengelig fra alle boenheter. Areal til sandlek skal være min. 150 m².

Sandlekeplassen kan deles på to felt, og hvert av dem skal som et minimum inneholde sandkasse, småbarnshuske og sittebenk. Plassene skal sikres mot trafikk på V1 med inngjerding.

5.5 Garasjeanlegg for boliger GB1-2

5.5.1 Bebyggelse

Områdene GB1-2 skal benyttes til felles garasje- og parkeringsanlegg for henholdsvis BK2-3 og BK8-9. Områdene kan også benyttes til carporter og sportsboder.

5.5.2 Tomteutnyttelse

Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde 5 m over terrenghøyde ved kjøreport.
For feltene GB1-2 er % BYA = 50%

5.5.3 Grønne anlegg

Ikke bebygde arealer mellom garasjer og p-plasser skal opparbeides som grønne anlegg.

5.5.4 Atkomst

Områdene skal benyttes som atkomst til tilgrensende boliggrupper og lekeområder

5.6 Renovasjonsanlegg FA1-3

5.6.1 Avfallsplasser

Oppstillingsplass for avfallshåndtering FA1 er felles for BK1 og gbnr. 2074/208. FA 2 er felles for felt BF2 og gbnr. 2974/448. FA3 er felles for BK2-3, samt J1.

5.7 Nettstasjoner TR1-3

5.7.1 Anlegg

Områdene omfatter areal for oppsetting av nettstasjoner. I områdene kan det oppføres nettstasjoner for ulike typer kabelnettbasert virksomhet som el-, data- og telekabler. Anleggene skal i størst mulig grad integreres i felles bygg, og synlige anlegg over bakkenivå skal ha en enhetlig utforming.

5.8 Lekeplass L1-2

5.8.1 Myndighetskrav

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

5.8.2 Funksjonskrav

Område L1 skal opparbeides som en kvartalslekeplass med varierte lekemuligheter for barn i ulike aldersgrupper. L1 skal være felles for felt BK 2-5.

L2 skal utstyres som en grende- og kvartalslekeplass, og inneholde variert lekeutstyr for barn i alle aldersgrupper. I område L2 skal det opparbeides ballslette med minimum størrelse 20 x 40 m. Ballfelt skal samlet ikke utgjøre mer enn ca. 800-1000 m². L2 skal også dekke funksjonen sandlek for BK8-9 og BB1-2, og plassering av sandlekearealene med utstyr skal fremgå av utomhusplanen. L2 skal være felles for hele utbyggingsområdet Opstad vest.

5.8.3 Naturmark

Ved planlegging og opparbeidelse av lekeområdene skal det legges vekt på å ta vare på naturmark og overordnet trevegetasjon.

6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Offentlig trafikkområde – offentlig kjøreveg o_V1-3

V1-3 skal være offentlige kjøreveger.

V1 skal opparbeides som samleveg til boligfeltet i samsvar med Sarpsborg kommunes vegnormal. Vegen opparbeides med ensidig fortau og total bredde 12m, fordelt med 6,5m vegbane og 2,5m fortau samt 1,5m sideareal fra Opstadveien til vegen deler seg ved BK4. Videre sørover i feltet skal V1 ha standard atkomstveg med fortau, totalt 9m fordelt med 5m vegbane, 2m fortau og 1m sideareal. V2-3 skal opparbeides som boligveg i bredde 5m inkl. skulder.

6.2 Felles kjøreveg f_V4-8

V4 er felles kjørevei for felt BF4-5. V5 er felles kjøreveg for felt BK1 og gbnr. 2074/208. V6 er felles kjøreveg for BF2 og gbnr. 2074/448. V7 er felles kjøreveg for felt BK2-3, GB1 og J1. V8 er felles kjøreveg for Opstadveien 102A og B og Opstadveien 104.

V4-V8 skal ha minste bredde 4 m inkl. skulder.

6.3 Offentlige trafikkområder - offentlig fortau o_F1-4

F1-4 skal være offentlig fortau.

F1-2 skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell. Kantstein skal senkes ned til 2 cm høyde ved overganger og kryss.

6.4 Offentlige trafikkområder – offentlig gang- og sykkelveg o_GS1-2

GS1-2 skal brukes til offentlig gang- og sykkelveg.

Ved montering av bom for å hindre motorisert ferdsel skal en legge vekt på god fremkommelighet for sykkel med barnehenger.

Gang- og sykkelveger kan benyttes til kjøreveg knyttet til renovasjon og snørydding, og til utrykning for alle typer utrykningskjøretøy. Bommer skal kunne åpnes ved utrykning og vedlikeholdsarbeid.

Gangveinettet skal ha veglys med kabler i grunnen.

6.5 Annen veggrunn, offentlig

Områder regulert til annen offentlig veggrunn kan integreres i fortaus- eller vegareal i forbindelse med detaljprosjektering av veganlegg eller gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak.

7 Grønnstruktur

7.1 Naturområde NO1-9

Områdene skal ligge som en vegetasjonsskjerm og en grønn overgangssone mellom boligområdet og tilgrensende landbruksområde i vest og boligfelt i øst.

I områdene kan det gjennomføres plukkhogst knyttet opp mot sikkerhet og skjøtsel/fornyelse av vegetasjonen. Planer for vegetasjonsrydding skal skriftlig godkjennes av Sarpsborg kommune. Høgstavfall skal fjernes. Områdene skal ligge som naturmark. Gjennom områdene kan det opparbeides stier i bredde inntil 1 m, og det kan bygges klopper, bruer og trapper knyttet til stier. Planer for nye stier og skjøtselstiltak skal legges fram for kommuneadministrasjonen før arbeidet kan gjennomføres. Greåkerstien kan opprettholdes og legges om gjennom området.

8 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

8.1 Jordbruk J1-3

I J1 kan gårdstunet rustes opp med ny hovedbygning med grunnflate inntil 120 m² og nødvendige redskapsbygg. Største tillatte mønehøyde 10 m, største gesimshøyde 7m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

9 Hensynsoner

9.1 RpFareSone - Høyspentlinje

Kabeltrase for omlegging av høyspentlinje i BK1 og BF1 og 2 er vist med hensynsone på fortau langs V1.

9.2 RpBåndleggingsSone – fredet kulturminne H730_1-2

Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 og 2. Innenfor H730_1 og 2 finnes to bosettingsområder (ID 95228 og ID 95236) som er automatisk fredet, jfr. kulturminnelovens § 4. Innenfor H730_1 og H730_2 finnes henholdsvis et

kokegropfelt og ildsted – og kokegropfelt. Ingen må - uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte. Forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette skal skje, jf. kulturminnelovens § 3.

I den delen av hensynssonen som allerede er oppdyrket kan en lovlig pløye og harve, dersom dette gjøres på en måte som ikke er mer inngripende enn tidligere. Undergrunnen under matjordslaget må ikke utsettes for skade. Grøfting og drenering, samt dypere pløying enn det som inngår i vanlig drift, tillates ikke.

9.3 RpAngittHensynSone – frisktsoner i kryss

I siktsonene kan det ikke etableres anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5 m over tilliggende vegbaner. Enkeltstolper og høystammete trær med diameter under 30 cm kan aksepteres.

9.4 RpInfrastrukturSone - Kombinerte teknisk infrastrukturtraseer – rør og kabelanlegg

Sonen omfatter areal for vann-, avløp og ulike kabelanlegg for boligfeltet. I områdene kan det legges felles- eller separate grøfter for tekniske anlegg med tilhørende koblingsanlegg og servicestasjoner over og under bakkenivå

Anleggene kan ikke overbygges med boligbygg eller garasjer.

10 RpBestemmelsesområder

10.1 Midlertidig anleggsområde

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveg og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.

Reguleringsformålet midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk, eller opparbeides/legges til rette for ny bruk i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

10.2 Fredet kulturminne som forutsettes frigitt

Kulturminnelokalitetene #1-4 forutsettes gravet ut og arealene frigitt før de øvrige anleggsarbeidene kan starte opp, jf. § 3.1.



SARPSBORG KOMMUNE

Frode Danielsen
Soltoppen 9
1719 GREÅKER

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
19/10991-9

Dato:
20.12.2019

SOLTOPPEN – OPSTAD

Ferdigattest er gitt - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gnr 2074 bnr 216 - Soltoppen 9 - Frode Danielsen

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 18.12.2019.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets 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

Bjørn Marius Sørensen, 969 42 255
virksomhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Viken er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DENNE PLANEN

Reguleringsplanen er stadfestet av Fylkesmannen 26.04.1978.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Soltoppen 9, 1720 Greåker			74	216	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	10.03.87	dato	28.04.87	sak 93/87
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Frode Danielsen		Dalveien 38, 1720 Greåker			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" "					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" "					

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Forblenning av vegger v/ing.parti.

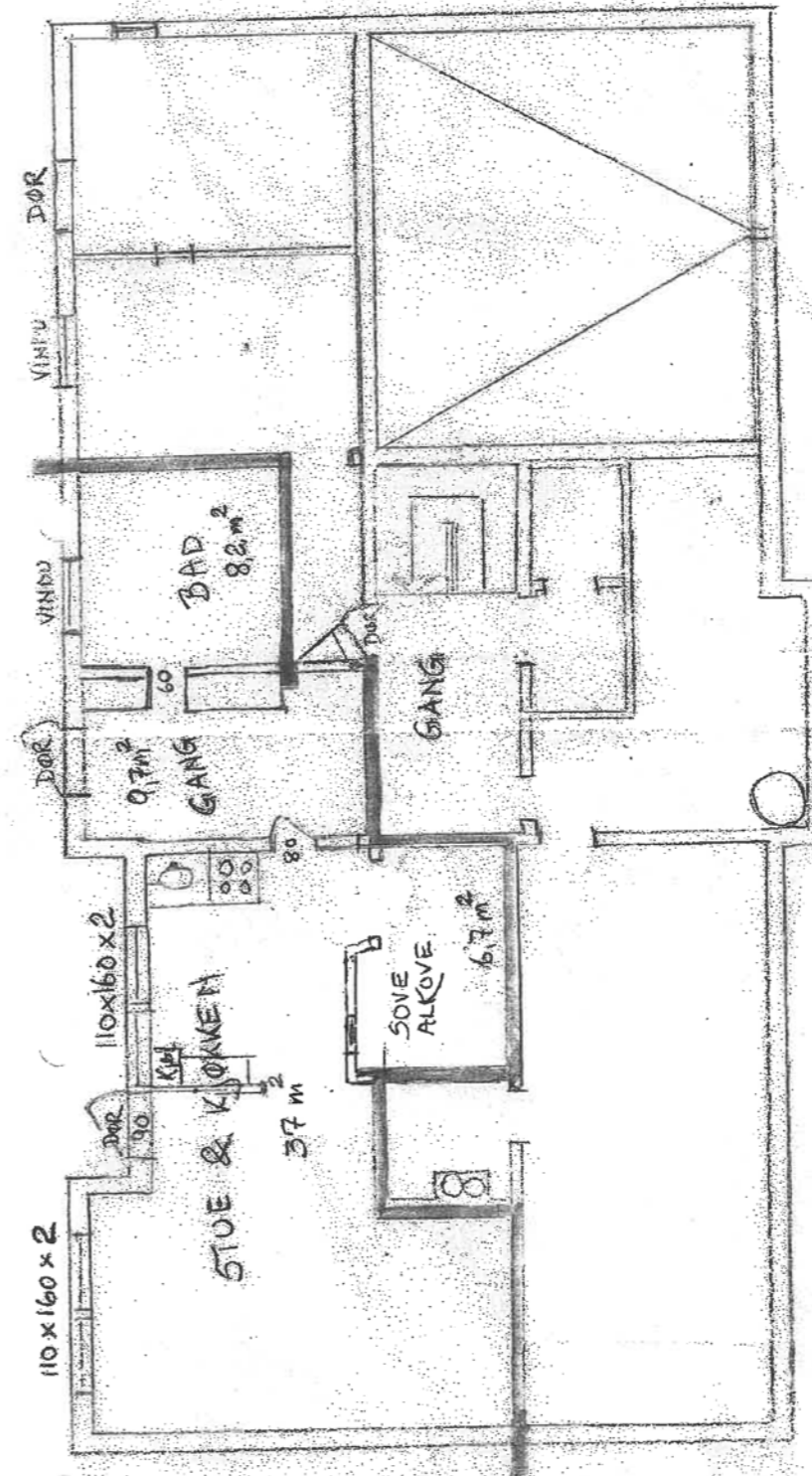
Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 10.11.1988

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

OK
 Bygningssjefen i Tune
Olav Kvikli
 bygningssjef

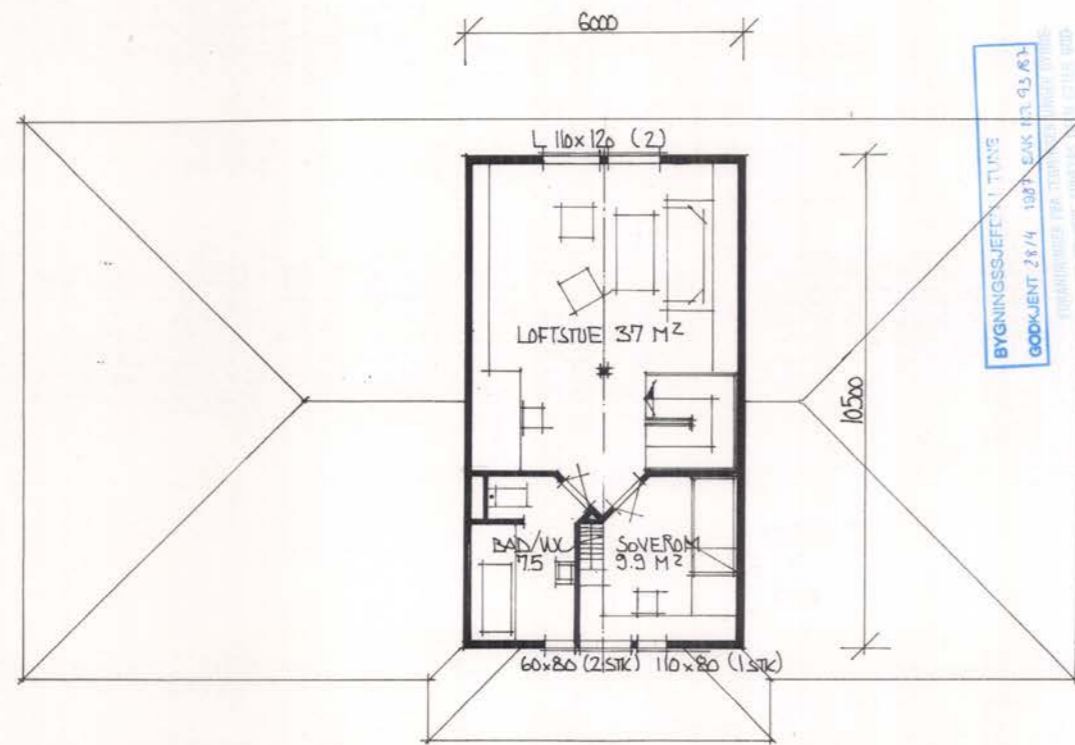
TOTALT: 61,6 m²
HYBEL

MAK 1:100

Rombryde alle rom: 2,18 x
 Dato: 25.11.2019
 Kjellerplan

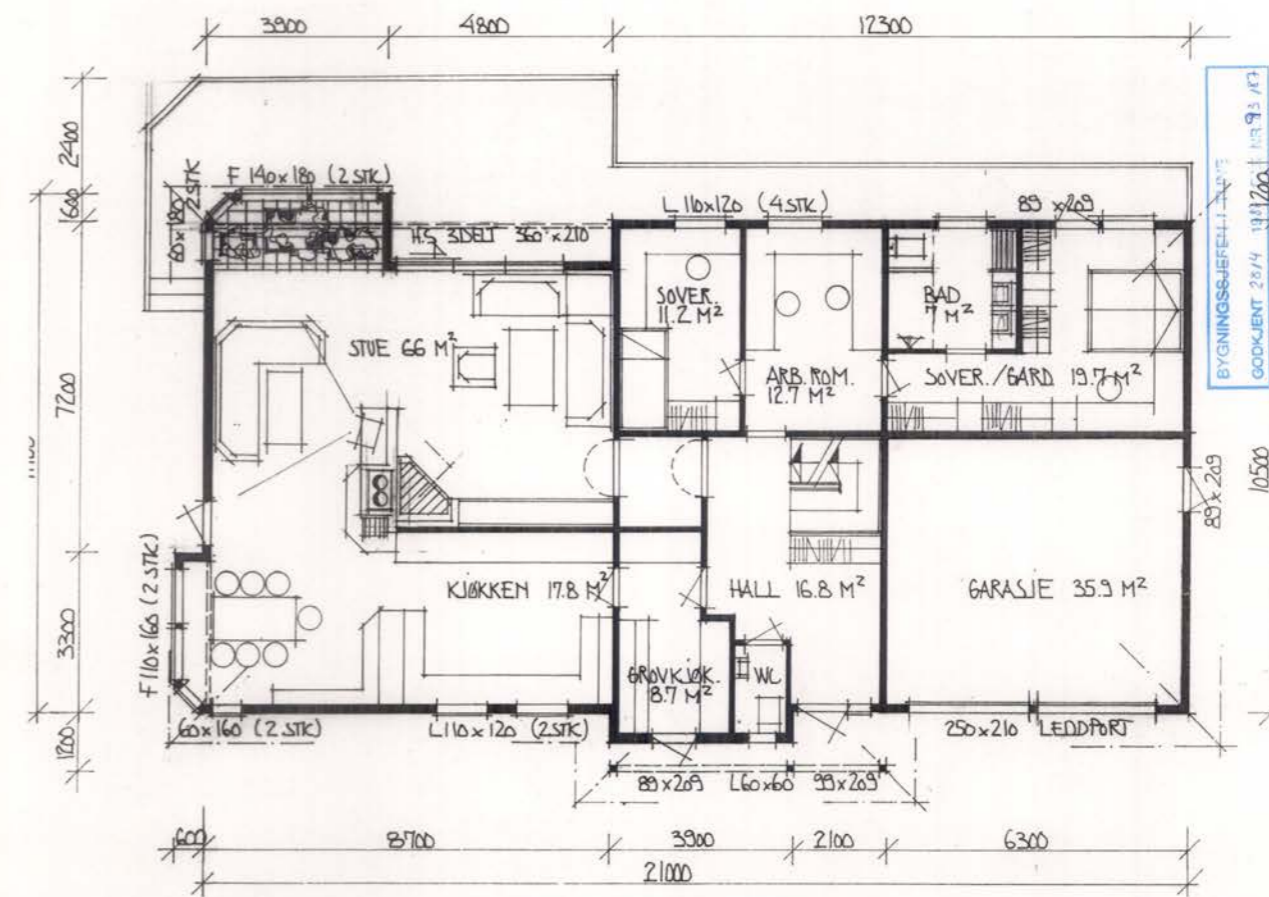
Frode Danielsen

Vedlegg E3



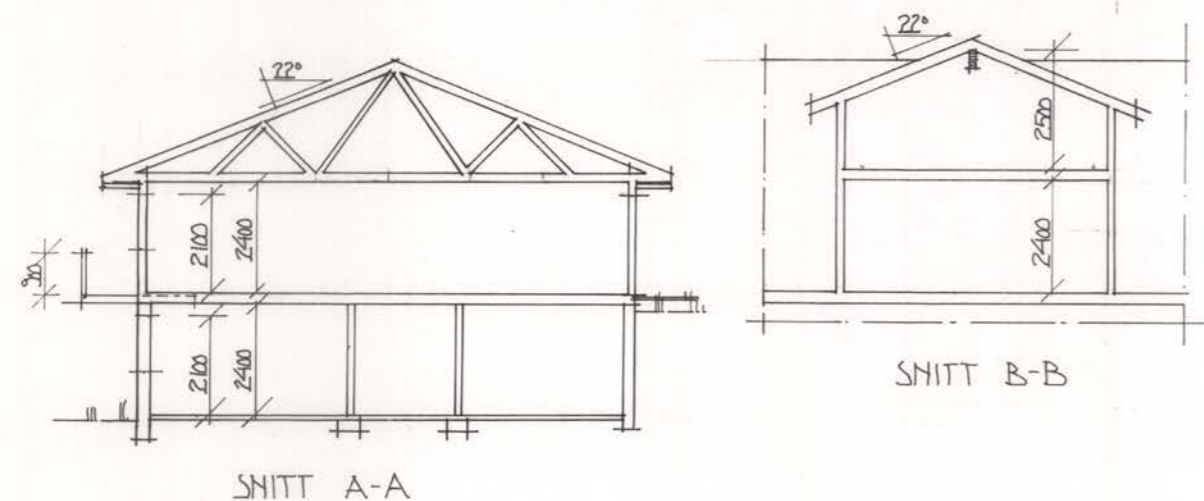
PLAN LOFTETASJE

BYGNINGSJEFFRETTI
 GODKJENT 28/4 1987. ESK. 13. 93. 831
 FORHÅNDELS- OG TILBUDS- BYGNINGSJEFFRETTI
 ARK. BERGDAL
 SVENDELSE AV BYGN. OG DRIFT. HJELP. I 1986.



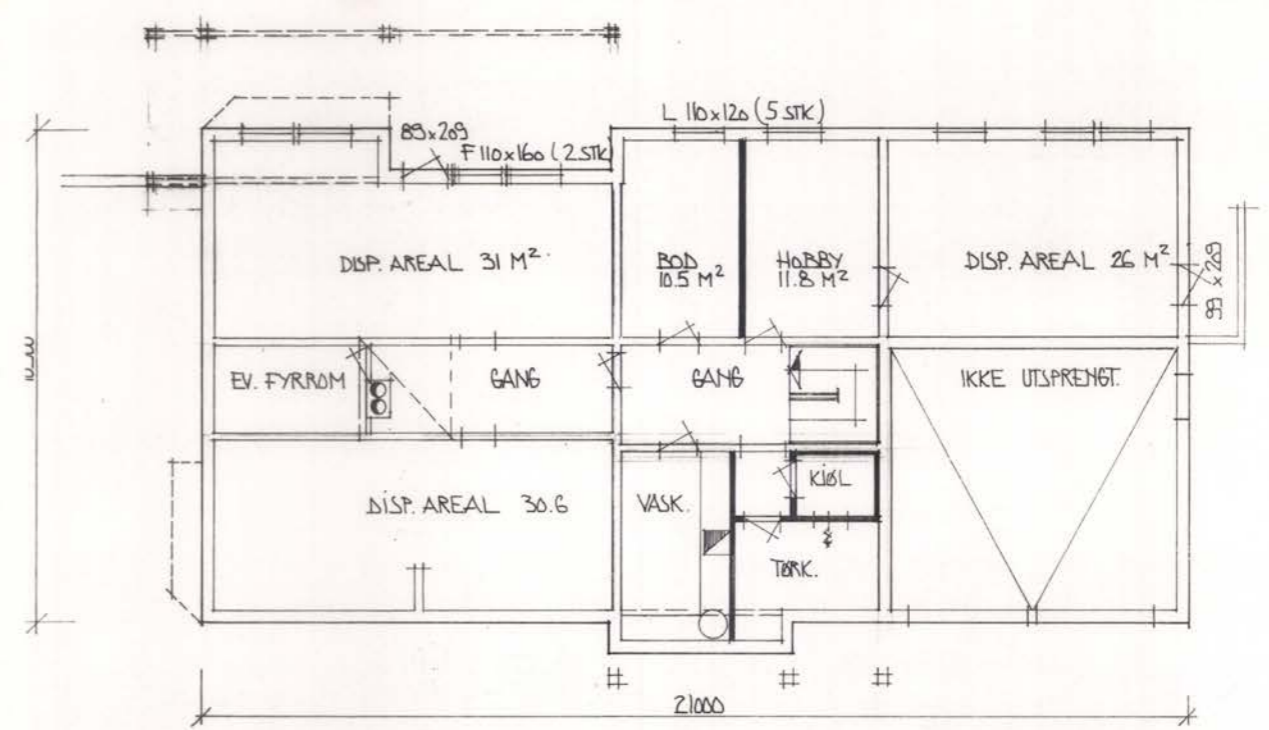
PLAN 1. ETASJE

BYGNINGSJEFFRETTI
 GODKJENT 28/4 1987. ESK. 13. 93. 831
 FORHÅNDELS- OG TILBUDS- BYGNINGSJEFFRETTI
 ARK. BERGDAL
 SVENDELSE AV BYGN. OG DRIFT. HJELP. I 1986.



SNITT A-A

SNITT B-B



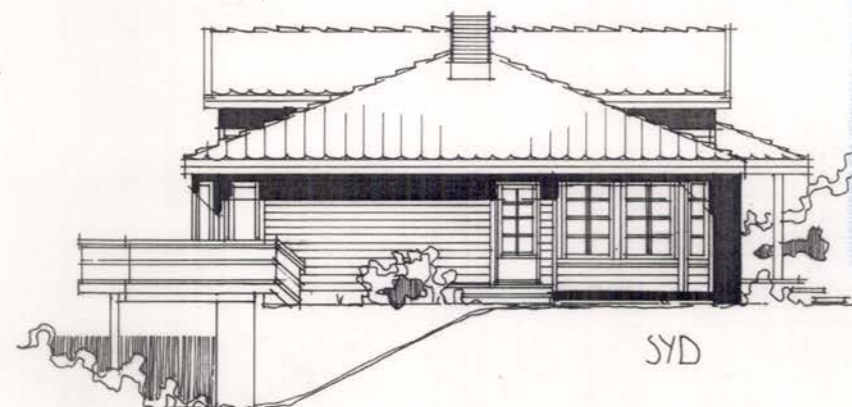
PLAN UNDERETASJE

ENEBOILIG FOR: FAM. DANIELSEN, SOLTOPPEN 9. 1720 GREÅKER
 TEGN. ARK. BERGDAL
 ILAVEIEN 95, FREDRIKSTAD
 TLF 632 14730
 PLAN LOFT / SNITT
 DATO: 240287 MÅL 1:100

ENEBOILIG FOR: FAM. DANIELSEN, SOLTOPPEN 9, 1720 GREÅKER
 GRUNNPLATE: 222.8 M²
 BOLIGAREAL: 406.6 M² (INKL. UNDERETG. OG LOFT)
 TEGN: ARK. BERGDAL
 ILAVN. 95, FREDRIKSTAD
 TLF. 032 14730
 PLAN 1. ETASJE OG UNDERETASJE MÅL 1:100 DATO 240287



ØST

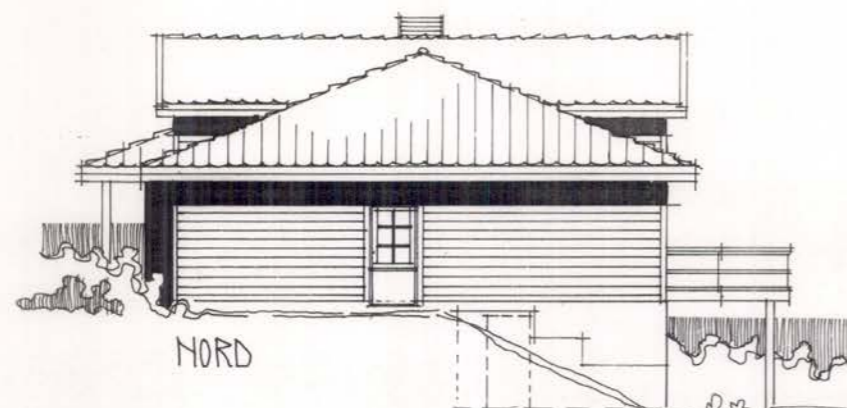


SYD

BYGNINGSJEFFEN I T...
GODKJENT 23/4 1982 NR. 93/87



VEST



NORD

ENEBOLEIG FOR: FAM. DANIELSEN, SOLTOPPEN 9, 1720 GREÅKER

TEGN: ARK. BERGDAL
ILAVEIEN 95, FREDRIKSTAD
TLF. 032 14730

FASADER

MÅL 1:100 DATO 240287

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240083
Vår referanse: 3498867/24172311
Bestilling: C3 2024-06-04 (5) 130

Dato
04.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303061	3	5.9.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	2074	208	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

44-10.8-

Vedr. Fellsledning over felles grunn.

Aveskritt av dagbok nr. 3061-1961
Tune sorenskriverembete 6/9

E r k l æ r i n g.

x Gr.nr...74.....br.nr.208,209....tomt nr. ~~72~~.....

Gr.nr...74.....br.nr.216.....tomt nr.....

Gr.nr...74.....br.nr.217.....tomt nr.....

Gr.nr...74.....br.nr.218.....tomt nr.....

Avgir herved nedensående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Tune komm.ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av:

gr.nr...74.....br.nr.208,209....tomt nr. ~~72~~.....

gr.nr...74.....br.nr.216.....tomt nr.....

gr.nr...74.....br.nr.217.....tomt nr.....

gr.nr...74.....br.nr.218.....tomt nr.....

gir hverandre gjensidig rett til å legge vann og kloakkledninger med tilhørende kummer over felles grunn og er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesanlegget. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle hovedstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekran, hvis det bli nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Bruksverdi for hver eier kr..100,-.....

x Br.nr. 208,209 har bare kloakkledning felles med de øvrige, og kun på den del av ledningen som har 6 tommer rør.

Rolf Halvåsen *Olav Horde*
Eier av gr.nr.74.br.nr.208,209 Eier av gr.nr.74.br.nr.216..

Tomt nr..... Tomt nr.....

Olav Horde *Olav Horde*

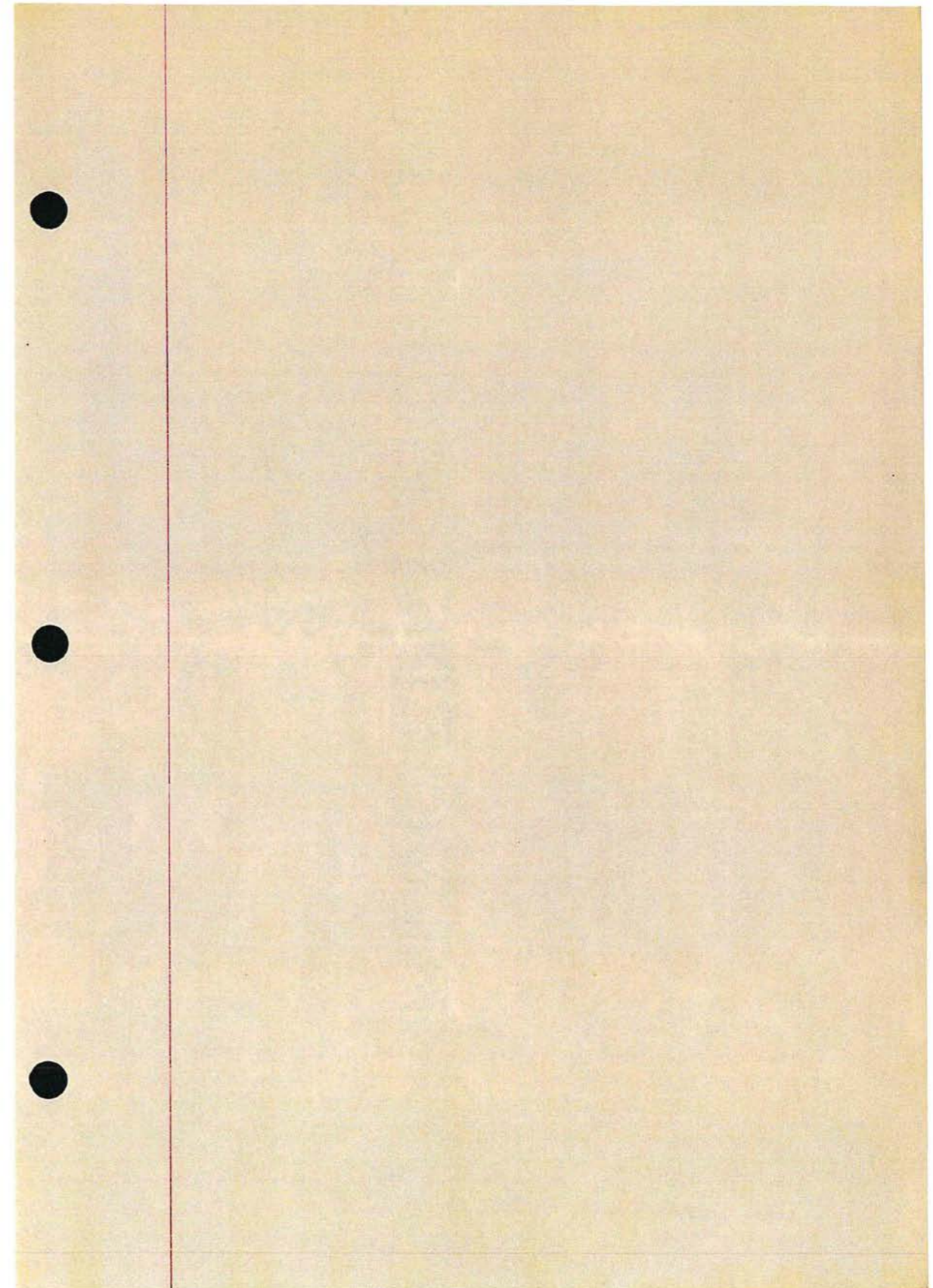
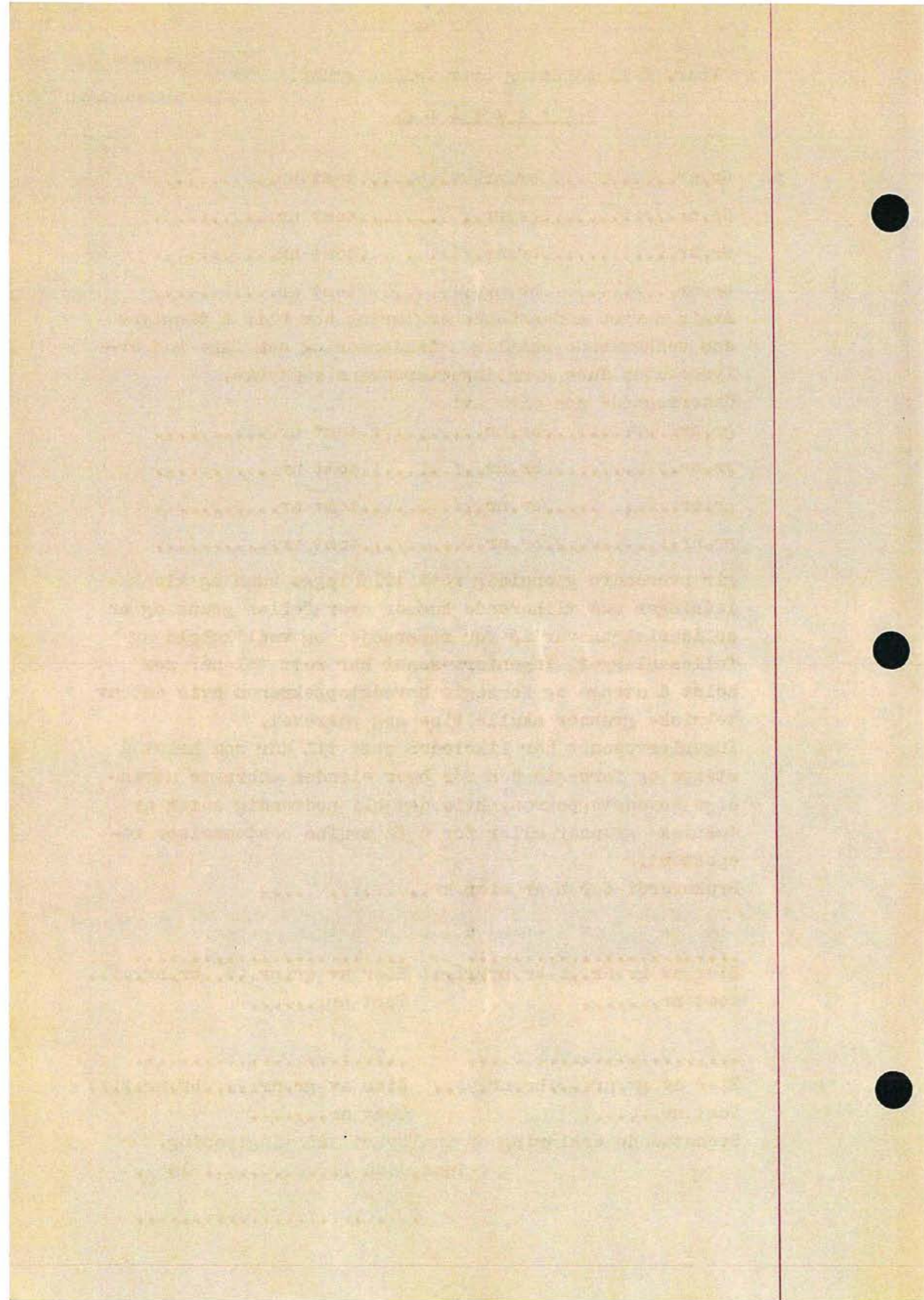
Eier av gr.nr.74.br.nr.217.. Eier av gr.nr.74.br.nr.218.

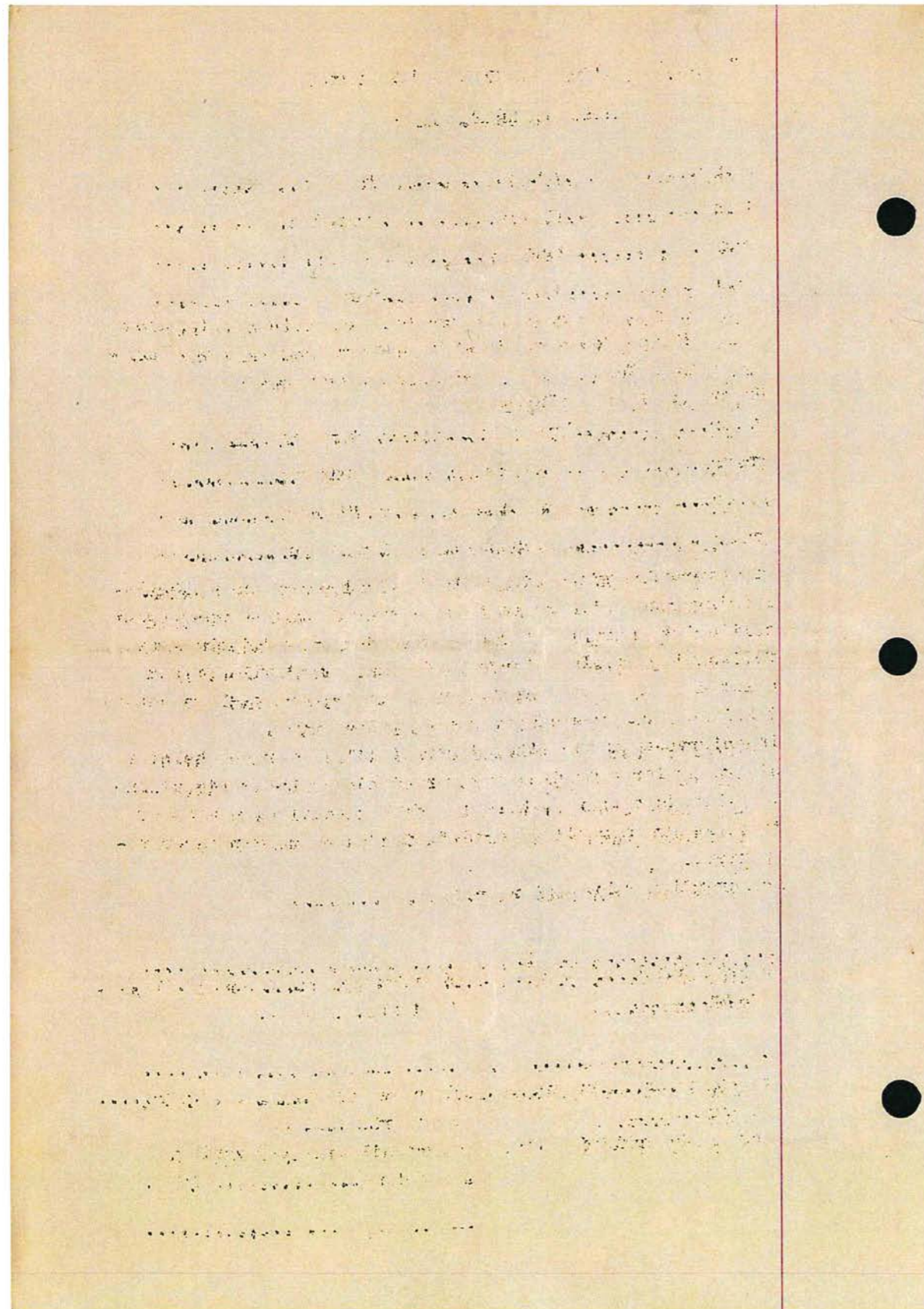
Tomt nr..... Tomt nr.....

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Tune, den 6. sept. 1961.

Olav Horde





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring PLUS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



For eiendommen:

Adresse: Soltoppen 9
1719 GREÅKER

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

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

Oppdragsnummer: 1111240083

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.08.2024

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

Notater

