

**aktiv.**



Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY

**Familievennlig og hel  
horisontaldelt tomannsbolig med  
fleksibel planløsning og sentral  
beliggenhet på Hafslundsøy**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

**E-post** jens.august.larsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-

**Omkostn.:** Kr 106 390,-

**Total ink omk.:** Kr 4 306 390,-

**Selger:** Lasse Bråtveit

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1956

**BRA-i/BRA Total** 225/240 kvm

**Tomtstr.:** 688.2 kvm

**Soverom:** 4

**Antall rom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 2093, bnr. 16

**Oppdragsnr.:** 1111260030

# Familievennlig og hel horisontaldelt tomannsbolig med fleksibel planløsning og

Velkommen til Rødsøyveien 53 – en romslig hel tomannsbolig i et familievennlig område på Hafslundsøy. Boligen går over tre plan og har fleksibel planløsning med to leiligheter, begge med to soverom, stue/spisestue, kjøkken, bad og gang – ideell for storfamilie, generasjonsbolig eller utleie. 2.etasje er i dag utleid. 1. etasje har utgang til solrik terrasse og tilgang til kjeller, 2. etasje har balkong. Kjeller gir ekstra areal innredet og tatt i bruk som kjellerstue, treningsrom, vaskerom, bad og boder (ikke omsøkt og godkjent for varig opphold). Ute finner du en pent opparbeidet tomt med gode solforhold, plen, flere uteplasser, samt carport og bod. Kort vei til skole, barnehage, butikk, kollektiv og turområder langs Glomma – en eiendom med mange muligheter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	48
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	179
Budskjema .....	188

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 225 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 240 kvm

TBA: 47 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Underetasje

BRA-i: 71 kvm Innredet bod, trapperom, gang, boder, teknisk rom, bad/vaskerom, entré / trapperom. (innredede rom i kjeller er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).

#### 1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, trapperom, gang, stue, bad, kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 15 kvm Utvendig bod

#### 2. etasje

BRA-i: 75 kvm Trapperom, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

#### 1. etasje

39 kvm Terrasse- og balkongareal

#### 2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Kjeller er registrert som tilleggsdel i matrikkelen.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

688.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, trær m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger på Hafslundsøy i et etablert boligområde med solrik og usjenert beliggenhet. Det er kort avstand til nærbutikk, barnehage, barneskole og idrettsplass. Området har gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, som ligger ca. 3,5 km unna. I tillegg er det nærhet til Glomma, Øya golfbane og fine turmuligheter. En gangbro til Opsund gir enkel adkomst til sentrum.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Hafslundsøy barnehage - cirka 20 min gange

Baneveien barnehage - cirka 4 min kjøring

Mobakken barnehage - cirka 5 min kjøring

Skoler

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) - cirka 5 min gange

Hafslund barneskole (1-7 kl.) - cirka 22 min gange

Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) - cirka 22 min gange

Sport og trening

Hafslundsøy skole - cirka 5 min gange

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal.

0.5 km

Skjeggebytangen balløkke - cirka 10 min gange

Ballspill

0.7 km

Family Sportsklubb Iseveien Senter - cirka 5 min kjøring

Sports Club Sarpsborg - cirka 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1956.

Bygningen er fundamentert på byggegrunn av løsmasser med en grunnmur av plasstøpt betong.

Dreneringen har en ukjent alder.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende kledning, som ble ny i 2014 sammen med etterisolering.

Konstruksjonen har et saltak med undertak av rupanel, og taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder.

Takrenner, nedløp av plastbelagt stål og heldekkende beslag over pipe og toppbord ble skiftet i 2014.

Etasjeskillerne er av tre, med et støpt dekke til grunn i kjeller.

Boligen har vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass fra 2014, samt eldre vinduer av tre i kjeller. Ytterdøren er i tre med ukjent alder, mens verandadørene er i PVC med isolerglass fra 2014.

Eiendommen har en veranda i første etasje, en veranda i andre etasje og en terrasse på tomten. En trapp leder ned fra verandaen.

Til eiendommen hører også en carport/bod med utvendig adkomst. Denne er uisolert og har et pulttak tekket med betongtakstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.03.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- **UTVENDIG - Taktekking**

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- **UTVENDIG - Nedløp og beslag**

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- **UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft**

Avvik: • Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringdagen.

- UTVENDIG - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Gjelder vinduene i kjeller.

- UTVENDIG - Dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:  
Noe falmet dørbblad ytterdør.

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- UTVENDIG - Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er påvist andre avvik:  
Det observeres skjevheter i dekke.

- INNVENDIG - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Skjevheter i alle etasjer. Vurderes som normalt opp mot alder på bygget.

- INNVENDIG - Pipe og ildsted

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Det har nylig vært kontroll på pipe, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Avvik settes kun opp mot alder iht dagens forskrift.

- INNVENDIG - Innvendige trapper

Avvik: • Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Både vindu og uegnede materialer i våtsone.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør ligger i våtsone.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid.

- Kjøkken - 2. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

- Kjøkken - 2. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Bereder i 2. etasje mangler tilfredsstillende el-tilkobling opp mot dagens forskrift.

Bereder i kjeller er 20 år.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren

varme.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller.

Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Omfanget er lite.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Rom Under Terreng. Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er murvegger i kjelle

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot yttervegg/mur. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/ vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Rune Talberg Rørlegger VVS (2015), Borg Svakstrøm BS ELinnstallasjon AS (2015), Malermester Pål-Andre Eriksen AS (2015)

Beskrivelse: Nytt røranlegg i huset til nytt bad i 1 og 2 etg (PP avløp og vannrør av pex rør i rør og synlige rør). Nye rør fra gate inn til hus, avløp og vannrør. Nytt bad i u etg ble

utført i 2016 Montering av dusjkabinett/servantskap og toalett i alle 3 bad. Nytt elektrisk anlegg med varmekabler i støp på bad i 1 og 2 etg. Nytt bad i U etg 2016 med varmekabel og nytt elektrisk anlegg. Støp og belegg på bad i 2 etg. Støp, membran og fliser på bad 1 etg Bad i U etg ble gjort i 2016, støp, membran og fliser på gulv.

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

Ja

Firmanavn: Malermester Pål-Andre Eriksen AS

Beskrivelse: Membran, tettesjikt rundt sluk på de tre nye bad er fagmessig utført av Malermester Pål-Andre Eriksen AS på alle 3 bad. Oppbygging etter standard på den tiden.

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

Ja

Firmanavn: Utført av eier med god hjelp av en byggmester (2014)

Beskrivelse: Bytte av kledning på hele huset pluss 50mm tilleggsisolering og med og ny vindtetting. Byttet ut alt av vinduer og balkongdører. Ny balkong ut fra stue i 2 etg, samt terrasse ut fra stue 1 etg Hovedinngangsdør er ikke skiftet.

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

Ja

Firmanavn: Utført av eier med god hjelp av en byggmester (2014)

Beskrivelse: Gamle utgåtte vinduer, se pkt 5. Alle vinduer/balkongdører ble byttet til nye.

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

Ja

Firmanavn: Rogndalen Bygg Ole Rogndalen (2014), Utført av eier (2014)

Beskrivelse: Oppsetting av carport/utv bod. Snekkerarbeid. Kledning at carport/utv bod med panel ble gjort av eier.

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

Ja

Firmanavn: Rune Talberg Rørlegger VVS (2015), Jan Edvardsen AS (2014)

Beskrivelse: Brudd på gamle teglsteinsavløpsrør under huset som gjorde at kloakk kom opp av sluk i beredderrom i U etg. Nye vann og avløpsrør fra vei og inn i kjeller. Kjellergulv ble hogd opp og ny bunnledning for avløp ble lagt, laget da klart for bad i U etg. Nytt vanninnlegg opp i beredderrom, splittet med egen vannledning til hver etg.

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

Ja

Firmanavn: Rune Talberg Rørlegger VVS/Jan Edvardsen AS (2014)

Beskrivelse: Se pkt. 14, samt nye vann og avløpsrør inne i huset til 3 stk bad og 2 kjøkken.

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

Ja

Firmanavn: Utført av eier (2015)

Beskrivelse: Satt inn peisovn i hver etg.

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

Ja

Firmanavn: Borg Svakstrøm BS ELinstallasjon AS (2019)

Beskrivelse: Generell oppgradering av det elektriske anlegget i huset fra 2013 og frem til ca 2019. Nytt elektrisk på nye bad, se tidligere pkt., samt nytt sikringsskap til 2 etg og nytt strøminntak utv på vegg.

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

Ja

Beskrivelse: Carport i tilknytning til huset. Dette var en del av søknad om endringer gjort på huset og alt er godkjent av Sarpsborg kommune og ferdigattest for tiltaket foreligger.

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

Ja

Beskrivelse: Sjekket for 2-3 år siden med måler fra Airthings, husker ikke eksakt verdi, men var under 100bq/m<sup>3</sup>

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Kjeller: Innredet bod, trapperom, gang, boder, teknisk rom, bad/vaskerom, entré / trapperom. (innredede rom i kjeller er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).

1. etasje: Entré, trapperom, gang, 2 soverom, stue, bad, kjøkken.

2. etasje: Trapperom, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken.

## Standard

Velkommen til Rødsøyveien 53 – en romslig og innholdsrik eiendom med hel tomannsbolig, beliggende i et familievennlig område på Hafslundsøy.

Boligen går over tre plan og har en fleksibel planløsning som gir mange bruksmuligheter. Her ligger alt til rette for både storfamilien, generasjonsbolig eller for deg som ønsker gode leieinntekter.

Eiendommen består av to boenheter med likeartet og funksjonell planløsning. Begge leilighetene inneholder to soverom, stue/spisestue, kjøkken, bad og gang.

Leiligheten i 1. etasje har direkte tilknytning til terrasse og forbindelse til kjelleretasjen. Leiligheten i 2. etasje har utgang til balkong, som gir en fin uteplass.

Kjelleretasjen er delvis innredet og i dag tatt i bruk som blant annet vaskerom, bad, treningsrom, kjellerstue, ganger og bod. Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen ikke er omsøkt og godkjent til rom for varig opphold. Kjellerstuen kan omsøkes til soverom.

Boligen fremstår som lys og trivelig med gode vindusflater som gir rikelig med dagslys. Oppholdsrommene er romslige med naturlige soner for både sofa- og spiseplass, og kjøkkenene har god skap- og benkeplass.

Uteområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og gode solforhold. Her er det flere soner for uteopphold, enten du ønsker rolige dager i solen eller plass til sosiale sammenkomster. Eiendommen har også carport og bod som gir praktisk lagringsplass.

Beliggenheten er attraktiv med kort vei til skole, barnehage, nærbutikk og gode kollektivforbindelser. Samtidig har du nærhet til turstier, rekreasjonsområder og fine omgivelser langs Glomma.

Dette er en fleksibel eiendom med mange muligheter – enten du ønsker å bo romslig selv, kombinere bolig og utleie, eller tilrettelegge for flere generasjoner.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator

med avtrekk ut. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap, fryseskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom kjeller:

Bad/vaskerom fra 2016, utført av fagfolk. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt mur på vegger og malt mdf panel i taket. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje:

Bad fra 2015, utført av fagfolk, og dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flisimiterte plater på vegger og slettmalt tak. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom 2. etasje:

Bad/vaskerom fra 2015, utført av fagfolk, og dokumentasjon foreligger. Rommet har belegg på gulv med elektriske varmekabler, flisimiterte plater på vegger og slettmalt tak. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Overflater av laminatgulv, teppe, fliser og belegg.

Vegger: Veggoverflater av malt mdf panel, malt mur, fliser og flisimiterte plater.

Himling: I tak er det takessplater og slettmalte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Det er en blanding av nyere og eldre vannrør.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det er en blanding av nyere og eldre avløpsrør.
- Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig, med tilluft via ventiler i yttervegger.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006 er montert i kjeller. En varmtvannsbereder på 120 liter fra 2015 er montert i benkeskap på kjøkken i 2. etasje.
- Varmesentral: Varmepumpe i kjeller.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme via el-kjel på soverom i kjeller.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Generell oppgradering av det elektriske anlegget i boligen mellom 2013-2019.

2016:

- Bad/vaskerom i kjeller fra 2016.

2015:

- Bad i 1. etasje fra 2015.
- Bad/vaskerom 2. etasje fra 2015.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2015.
- Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2015.

2014:

- Carport og bod med utvendig adkomst tilbygget i 2014.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og toppbord. Skiftet i 2014.
- Ny kledning samt etterisolering i 2014.
- Vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass fra 2014.
- Verandadører i pvc med stort glassfelt med isolerglass fra 2014.

2006:

- Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006.

### **Parkering**

Boligen har en carport med bod og utvendig adkomst. Det er også gruset innkjøring og gårds plass på tomten.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming som hovedkilde. Oppvarmingssystemet inkluderer peisovner med glassfelt i 1. og 2. etasje, varmekabler på alle våtrom, vannbåren varme via el-kjel på soverom i kjeller, og en varmepumpe i kjeller.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har energimerket boligen og de to leilighetene hver for seg. Se energimerking vedlagt i salgsoppgaven.

H0101: Energiklasse C.

H0201: Energiklasse D.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 200 000

### Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

106 390 (Omkostninger totalt)

123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 326 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 35 815 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen 2026:

Fastgebyr renovasjon: kr 5360,00

Restavfallsbeholder 240 liter: kr 2460,00

Papirbeholder 130-140 liter

Glass-/metall 140 liter

Eiendomsskatt bolig: kr 5531,00

Tilsyn/fyringsgebyr: kr 590,00

Fastgebyr vann: kr 3540,00

Fastgebyr avløp: kr 6120,00

Vann beregnet etter areal: kr 6080,62  
Avløp beregnet etter areal: kr 11663,88

Totalt: kr 41345,50

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 531 for år 2026

### **Tilbud om 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 2093, bruksnummer 16 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:

3105/2093/16:

01.11.1985 - Dokumentnr: 311361 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3003 Gnr:2093 Bnr:1

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

03.01.2002 - Dokumentnr: 46 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0105 Gnr:2093 Bnr:90

Tillegg til gnr 2093 bnr 1 fnr 148

01.01.2020 - Dokumentnr: 734428 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2093 Bnr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 666262 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2093 Bnr:16

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget i sin helhet. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 25.02.2026.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det

er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Kjeller fremkommer i mottatte tegninger som gang, 3 boder, 2 matboder og vaskerom. Det er flyttet på flere vegger og gjort endring i form av etablering av bad og innredning av rom. Endringene er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen og innredede rom er ikke godkjent/omsøkt til rom for varig opphold. En utvendig bod som fremkommer på tegningene, er ikke bygget.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.02.2026.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med gjeldende bestemmelser, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 688 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, og et delareal på 619 kvm er omfattet av bestemmelsesområdene BS\_Kulturmiljø\_26, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø og ett delareal på 688 kvm er omfattet av BS\_Lav-moderat fortetting, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen er i kommuneplanen omfattet av hensynssone H310\_Aktsomhet kvikkleire, som gjelder ras- og skredfare.

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

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning

av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Retningslinje til § 3.2

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

ii) Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310\_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.

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

a) Faresone H310\_aktsomhet steinsprang

b) Faresone H310\_aktsomhet snøskred

c) Faresone H310\_aktsomhet jord- og flomskred

d) Faresone H310\_aktsomhet kvikkleire

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

v) Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder.

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

Se vedlagte bestemmelser for utfyllende informasjon.

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 grovmaske.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire og i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 400 Fotograf
- 2 250 Interiørveiledning/styling
- 5 950 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørshonorar
- 13 950 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 126 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13950 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

**Ansvarlig megler bistås av**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen  
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig  
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no  
Tlf: 928 96 443

**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

17.04.2026





















**aktiv.**  
Tar deg videre









Innredet bod (innredede rom i kjeller er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).





**aktiv.**  
Tar deg videre







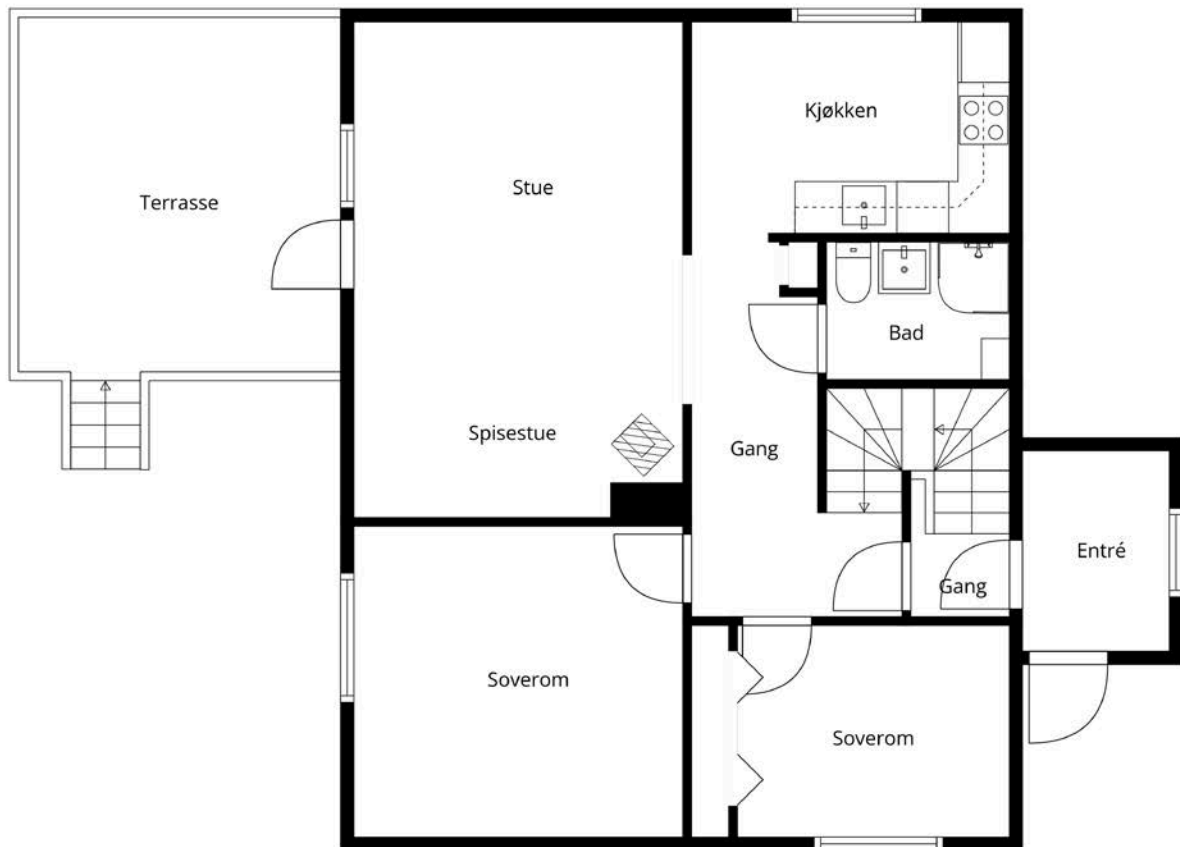








# Plantegning



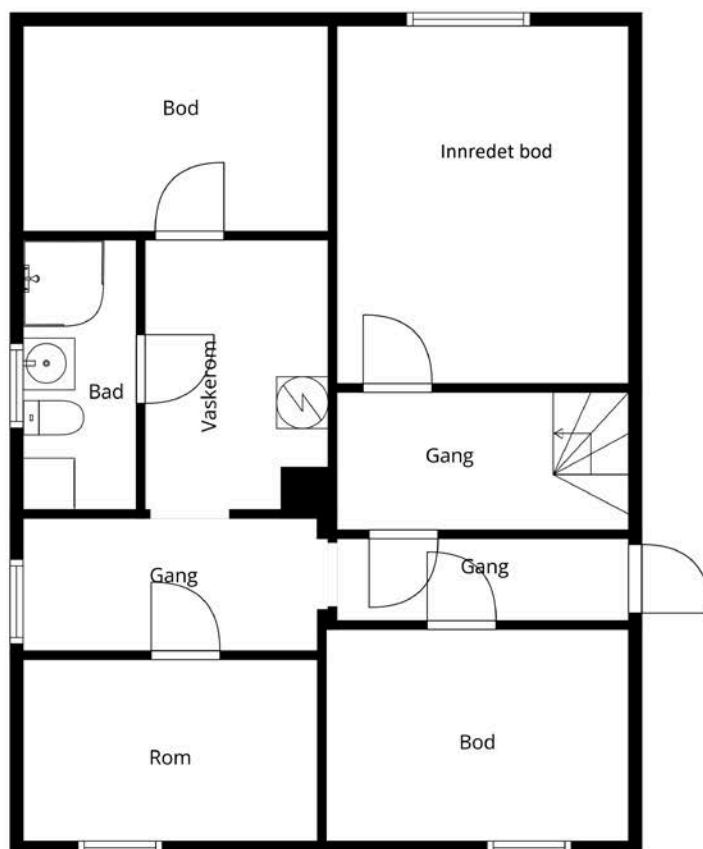
**FOTO**  
*etetera*

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.

# Plantegning



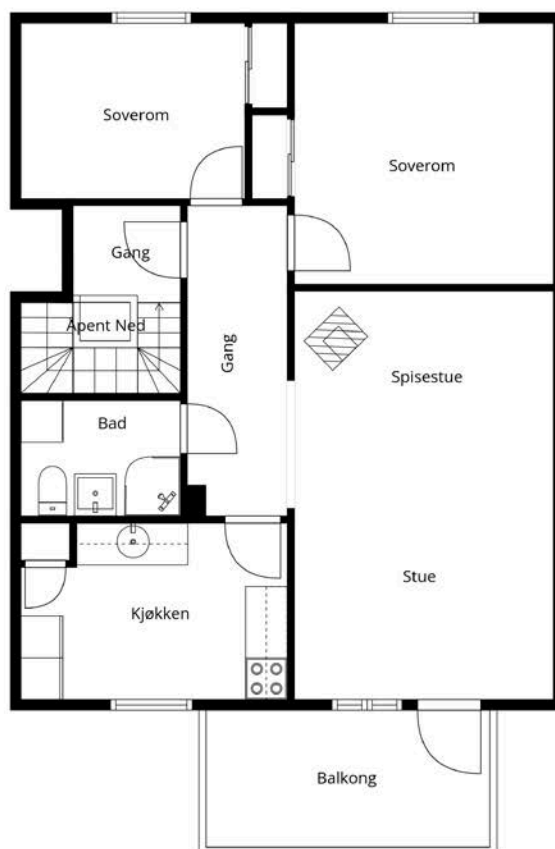
**FOTO**  
*ettersom*

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



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

# Plantegning



**FOTO**  
*ettersom*

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



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig

 Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2093, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 13784-4471

Eiendomsverdi ref nr: LI4562

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@norskboligtakst.no  
976 57 931

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1956.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.  
Carport og bod med utvendig adkomst tilbygget i 2014.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.  
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Horisontaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Hel tomannsbolig - Byggeår: 1956

### INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminatgulv, teppe, fliser og belegg.  
Veggoverflater av malt mdf panel, malt mur, fliser og flisimiterte plater.

I tak er det takessplater og slettmalte flater.  
Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i 1. og 2. etasje.  
Varmekabler på alle våtrom.  
Vannbåren varme på soverom i kjeller.  
Varmepumpe i kjeller.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller fra 2016. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 1. etasje fra 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad/vaskerom 2. etasje fra 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra nyere dato. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap, fryseskap og komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør.  
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.  
Varmepumpe i kjeller med ukjent høy alder.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006.  
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2015.  
Vannbåren varme via el-kjel.  
Sikringsskap i 1. og 2. etasje med automatsikringer. Generell oppgradering av det elektriske anlegget i boligen mellom 2013-2019.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder.  
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2015.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

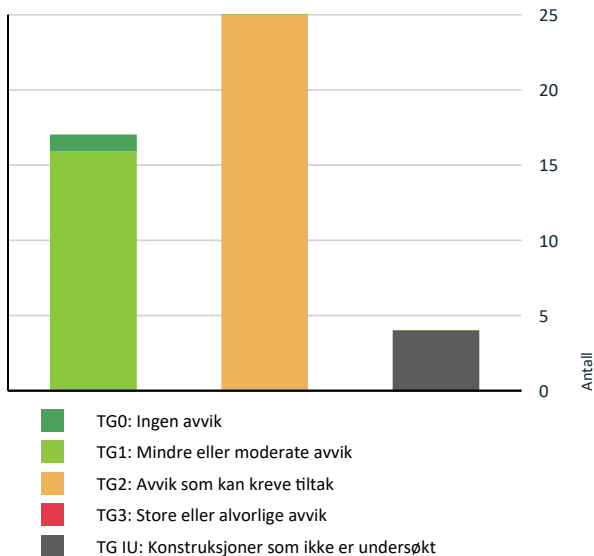
### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Hel tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjeller er registrert som tilleggsdel i matrikkelen. Soverommet må brukesendres fra tilleggsdel til hoveddel (rommet har tilfredsstillende høyde, dagslys og rømning). Da rommet oppfyller krav antar takstmannen at dette enkelt vil la seg gjøre. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Hel tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)









! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## HEL TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Heldekkende beslag over pipe og toppbord.

Skiftet i 2014.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

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

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betong takstein med ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.



### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Ny kledning samt etterisolering i 2014.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass fra 2014.

Eldre vinduer i tre kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Gjelder vinduene i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.

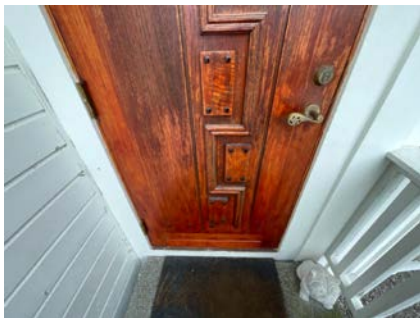
Verandadører i pvc med stort glassfelt med isolerglass fra 2014.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Noe falmet dørblad ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Lokal utbedring eller skiftes ut.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda i 1. etasje på 15 kvm.

Veranda i 2. etasje på 8 kvm.

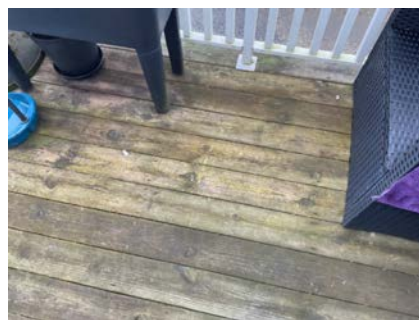
Terrasse tomt på 24 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp fra veranda.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Carport/bod med utvendig adkomst.  
Belegningsstein og heller til grunn.  
Uisolert.  
Pulttak tekket med betong takstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det observeres skjevheter i dekke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Antatt telehiv i grunnen, tiltak må utføres for å lukke avviket.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminatgulv, teppe, fliser og belegg. Veggoverflater av malt mdf panel, malt mur, fliser og flisimiterte plater. I tak er det takessplater og slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av tre. Støt dekket til grunn i kjeller.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i alle etasjer. Vurderes som normalt opp mot alder på bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipeovn med glassfelt i begge stuer.

Kontroll fra Sarpsborg brann- og feievesen utført i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger ble funnet.

### Vurdering av avvik:

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

Det har nylig vært kontroll på pipe, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Avvik settes kun opp mot alder iht dagens forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.

## TG UJ Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er murvegger i kjeller.

Se «Fuktsikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Lukket og Åpen trapp i tre mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller fra 2016, utført av fagfolk.

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malt mur på vegger og malt mdf panel i taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Både vindu og uegnede materialer i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

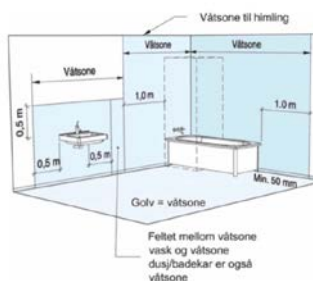
- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Tilstanden må overvåkes på vegger da det ikke er membran.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot yttervegg/mur. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra 2015, utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger.  
Slettet tak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved en renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2015. Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger.  
Slettet tak.

#### Vurdering av avvik:

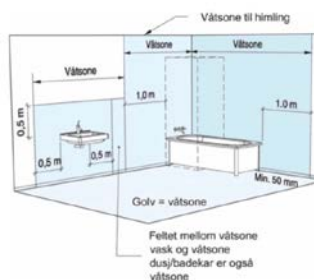
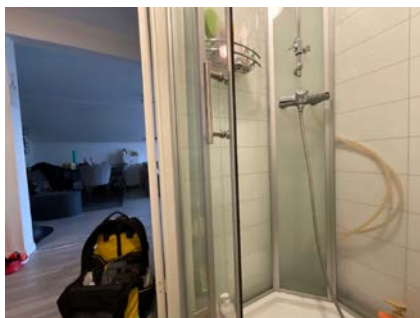
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Dør ligger i våtzone.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjkabinett beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Belegg på gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk (ikke skiftet ifm renovering).

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra nyere dato. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøl/frysescap og oppvaskmaskin.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap, frysescap og komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).

Blanding av nyere og eldre vannrør.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe i kjeller med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006.

Montert i kjeller.

Avrenning er ok og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2015.

Montert i benkeskap på kjøkken i 2. etasje.

Avrenning er ok.

### Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder i 2. etasje mangler tilfredsstillende el-tilkobling opp mot dagens forskrift.

Bereder i kjeller er 20 år.

### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via ventiler i yttervegger.

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet med fast kobling. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme via el-kjel på soverom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap i 1. og 2. etasje med automatsikringer.

Generell oppgradering av det elektriske anlegget i boligen fra 2013 og frem til ca. 2019.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

### Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja, i eiers botid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ja, på arbeider i eiers botid.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drenerør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

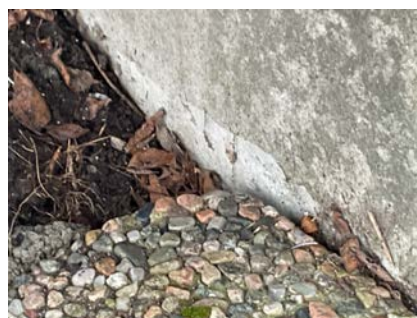
#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Omfanget er lite.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Relativt flat tomt.  
Terreng heller ikke inn mot bygningskroppen.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2015 i følge eier. Ytterligere undersøkelser anbefales i kommunen.  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt godkjent radonmålinger opp mot forskrift og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier har dog foretatt radonmåling med Airthings som indikerer at det er lave verdier i boligen (under 100 Bq).

Veranda i 1. etasje har for lavt rekkverk.

Utvendig trapp mangler rekkverk.

Alle avvik gjelder begge innvendige trapper, men avvik på for store åpninger mellom inntrinn gjelder åpen trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke foretatt godkjent radonmålinger opp mot forskrift. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.

Soverom i kjeller må brukesendres fra tilleggsdel til hoveddel.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

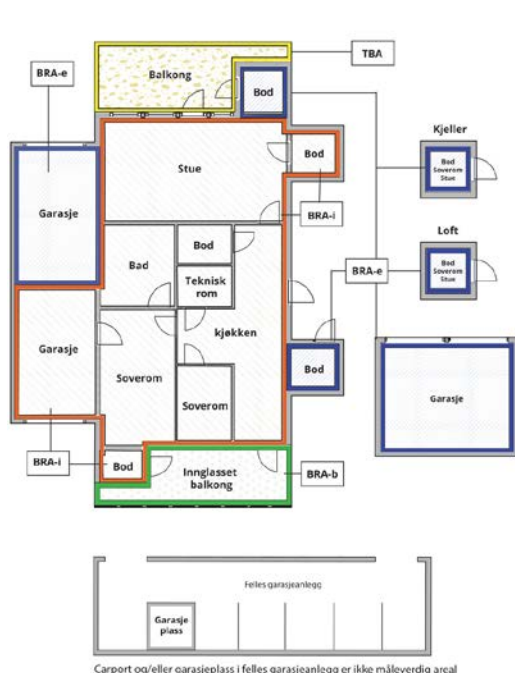
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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, skjelheter 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

## Hel tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	71			71	
1. etasje	79			79	39
2. etasje	75			75	8
Utvendig bod		15		15	
<b>SUM</b>	<b>225</b>	<b>15</b>			<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, trapperom, gang, bod 1, bod 2, bod 3, teknisk rom, trimrom, bad/vaskerom, entré / trapperom		
1. etasje	Entré, trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, stue, bad, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		
Utvendig bod		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Kjeller er registrert som tilleggsdel i matrikkelen. Soverommet må brukesendres fra tilleggsdel til hoveddel (rommet har tilfredsstillende høyde, dagslys og rømning). Da rommet oppfyller krav antar takstmannen at dette enkelt vil la seg gjøre. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ref kommentar ovenfor vedrørende bruksendring av soverom i kjeller.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Lasse Bråtveit	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2093	16		0	688.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rødsøyveien 53

### Hjemmelshaver

Lasse Bråtveit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger solrikt og usjenert til på Hafslundsøy i et etablert boligområde. Det er gangavstand til nærbutikk, barnehage, barneskole og idrettsplass, samt gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum (ca. 3,5 km). Området har nærhet til Glomma, Øya golfbane og fine turmuligheter, samt gangbro til Opsund som gir enkel adkomst til sentrum.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, trær m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre. Støpt dekke til grunn i kjeller. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon. Undertak av rupanel. Taket er tekket med betong takstein med ukjent alder. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og toppbord. Vinduer og verandadører med rammer og karmen i PVC med isolerglass. Eldre vinduer av tre i kjeller. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Lasse Bråtveit

---

## Boligen

Rødsøyveien 53  
1734 Hafslundsøy

3105-2093/16/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Rune Talberg Rørlegger VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt røranlegg i huset til nytt bad i 1 og 2 etg (PP avløp og vannrør av pex rør i rør og synlige rør). Nye rør fra gate inn til hus, avløp og vannrør. Nytt bad i u etg ble utført i 2016 Montering av dusjkabinett/servantskap og toalett i alle 3 bad

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Borg Svakstrøm BS ELinnstallasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt elektrisk anlegg med varmekabler i støp på bad i 1 og 2 etg. Nytt bad i U etg 2016 med varmekabel og nytt elektrisk anlegg.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Malermester Pål-Andre Eriksen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Støp og belegg på bad i 2 etg. Støp, membran og fliser på bad 1 etg Bad i U etg ble gjort i 2016, støp, membran og fliser på gulv.

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

♦ **Ja**

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

Membran, tettesjikt rundt sluk på de tre nye bad er fagmessig utført av Malermester Pål-Andre Eriksen AS på alle 3 bad.

Oppbygging etter standard på den tiden

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av kledning på hele huset pluss 50mm tilleggsisolering og med og ny vindtetting. Byttet ut alt av vinduer og balkongdører. Ny balkong ut fra stue i 2 etg, samt terrasse ut fra stue 1 etg. Hovedinngangsdør er ikke skiftet. Arbeidet ble utført av undertegnede med god hjelp av en byggmester.

---

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

♦ Ja

Gamle utgåtte vinduer, se pkt 5

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle vinduer/balkongdører ble byttet til nye. Se pkt 5 Arbeidet ble utført av undertegnede med god hjelp av en byggmester.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Rogndalen Bygg Ole Rogndalen

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppsetting av carport/utv bod. Snekkerarbeid.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Kledning at carport/utv bod med panel ble gjort av eier (undertegnede)

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Brudd på gamle teglsteinsavløpsrør under huset som gjorde at kloakk kom opp av sluk i berederrom i U etg

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Rune Talberg Rørlegger VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vann og avløpsrør fra vei og inn i kjeller. Kjellergulv ble hogd opp og ny bunnledning for avløp ble lagt, laget da klart for bad i U etg. Nytt vanninnlegg opp i berederrom, splittet med egen vannledning til hver etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Jan Edvardsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Graving av grøfter for rør fra vei og inn til huset.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Rune Talberg Rørlegger VVS/Jan Edvardsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** se pkt. 14, samt nye vann og avløpsrør inne i huset til 3 stk bad og 2 kjøkken.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn peisovn i hver etg.  
Egeninnssats

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Borg Svakstrøm BS Elinstallasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Generell oppgradering av det elektriske anlegget i huset fra 2013 og frem til ca 2019. Nytt elektrisk på nye bad, se tidligere pkt., samt nytt sikringskap til 2 etg og nytt strøminntak utv på vegg.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Carport i tilknytning til huset

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette var en del av søknad om endringer gjort på huset og alt er godkjent av Sarpsborg kommune og ferdigattest for tiltaket foreligger.



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sjekket for 2-3 år siden med måler fra Airthings, husker ikke eksakt verdi, men var under 100bq/m<sup>3</sup>

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

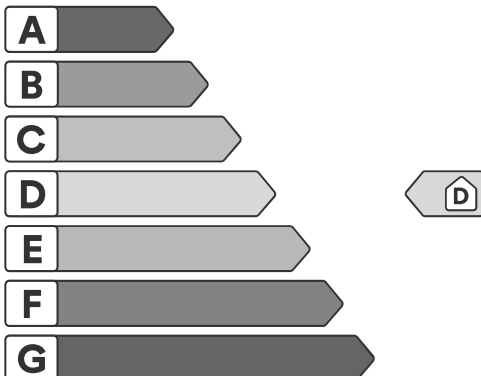
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




Adresse <b>Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY</b>	
Dato for energimerking <b>17.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282897</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>6467350</b>
Gårdsnummer <b>2093</b>	Bruksnummer <b>16</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1956</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig horisontal delt</b>
Bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**188,74 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>193,52 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>15 245 kWh</b>
---	---



## Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 14: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: 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 16: Isolere loftsluke**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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




## Spørsmål om energiattesten

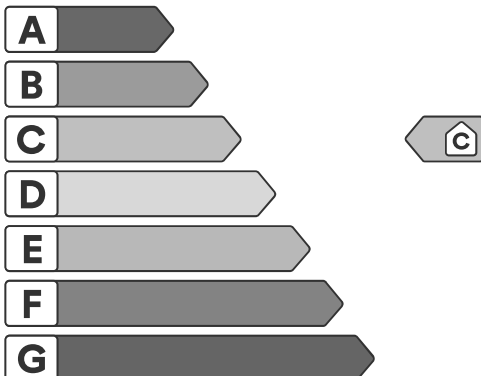
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.


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

<https://www.enova.no>




Adresse <b>Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY</b>	
Dato for energimerking <b>17.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282996</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>6467350</b>
Gårdsnummer <b>2093</b>	Bruksnummer <b>16</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1956</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig horisontal delt</b>
Bruksareal <b>150,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>150,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**151,23 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>154,50 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>24 507 kWh</b>
---	---



## Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY



### Tiltak

#### 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 urbryter på motorvarmer

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

##### 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 automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 19: 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 vegg.

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 23: 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 24: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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		Beregnet areal	688.2
Etablert dato	09.09.1985	Historisk oppgitt areal	688,4
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført 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	2093/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2093/16
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.12.2001	J 120/01		0105-2093/90 (64,2), 2093/16 (-64,2)
Kartforretning Kartforretning	21.12.2001	J 66/01		2093/16 (688,4)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.11.1985			3003-2093/1 (-752,7), 2093/16 (752,7)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573555.59	622167	0	Ja	688.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRÅTVEIT LASSE F140968*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rødsøyveien 53 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Rødsøyveien 53

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1734 HAFSLUNDSØY	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	2101 Rød	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpborg
Valgkrets	25 Hafslundsøy		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	6467350		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1956
2	6467350	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	25.02.2026

### 1: Bygning 6467350: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.12.1956

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	209
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	209
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	2

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1956	15.12.1956	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rødsøyveien 53	H0201	2093/16	99	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rødsøyveien 53	H0101	2093/16	110	3	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	64	0	64	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

### 2: Bygningsendring 6467350-1: Tilbygg, Ferdigattest 25.02.2026

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	8
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	8
Avløp		Bebygd areal	46
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	27.05.2004	26.02.2026	14/03143
Meldingssak registrer tiltak	27.05.2014	28.05.2014	

Ferdigattest	25.02.2026	26.02.2026	BYGG-26/00202
--------------	------------	------------	---------------

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rødsøyveien 53	H0101	2093/16	7	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	7	0	7	8	0	8



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2093	<b>Bruksnr.</b>	16	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	16 446,00 kr
Eiendomsskatt	5 531,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	7 050,00 kr
Vann	10 228,22 kr
<b>Sum</b>	<b>39 821,47 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2680.00	1/1	0 %	5 360,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	615,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1536400 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 531,00 kr	1 382,75 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	1 530,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann beregnet etter areal	15%	250 m3	24.32	1/1	0 %	6 080,62 kr	1 520,16 kr
Avløp beregnet etter areal	15%	250 m3	46.66	1/1	0 %	11 663,88 kr	2 915,96 kr
					<b>Sum</b>	<b>41 345,50 kr</b>	<b>10 336,37 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2093	<b>Bruksnr.</b>	16	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2093	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	485908337	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	6467350	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 485908337.			

<b>BruksenhetId</b>	26746965	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	6467350	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		22.04.2024	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26746965

<b>BruksenhetId</b>	26746964	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	6467350	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY

## Situasjon

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

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Ovnstyper	Vedovn
Kjeller	Vedovn	Ovnstyper	Vedfyrt Berder
1 etasje	Parafin	Jøtul Vedovn	Jøtul 720 Parafinovn

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.02.2011	Tilsyn	22.04.2024	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26746964

### 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.

Eiendom	3105 2093/16		
Utskriftsdato	02.03.2026	Antall datasett	17

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

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

### 3 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ VERNEVERDIVURDERING
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### 14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ FORELØPIG HENSYNSZONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur
KpArealformålOmråde - Friområde - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
	Flomfare
KpAngittHensynSone	Bevaring naturmiljø
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpJuridiskLinje	Forbudsgrense vassdrag
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

### Bestemmelseområde

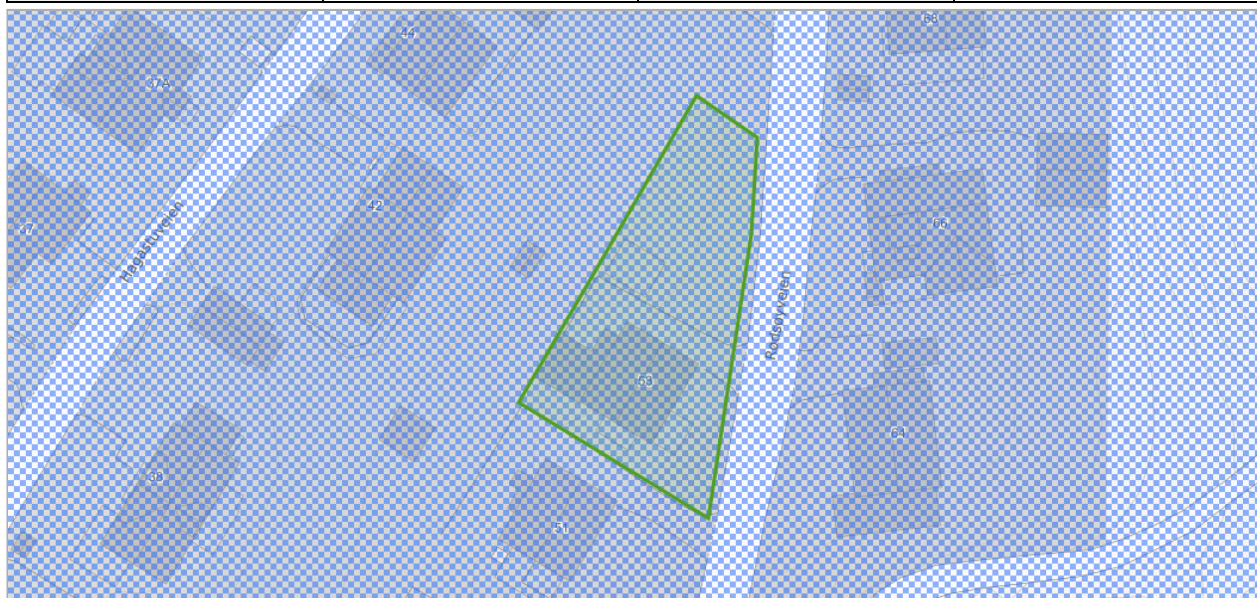
Bestemmelsehjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_26
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

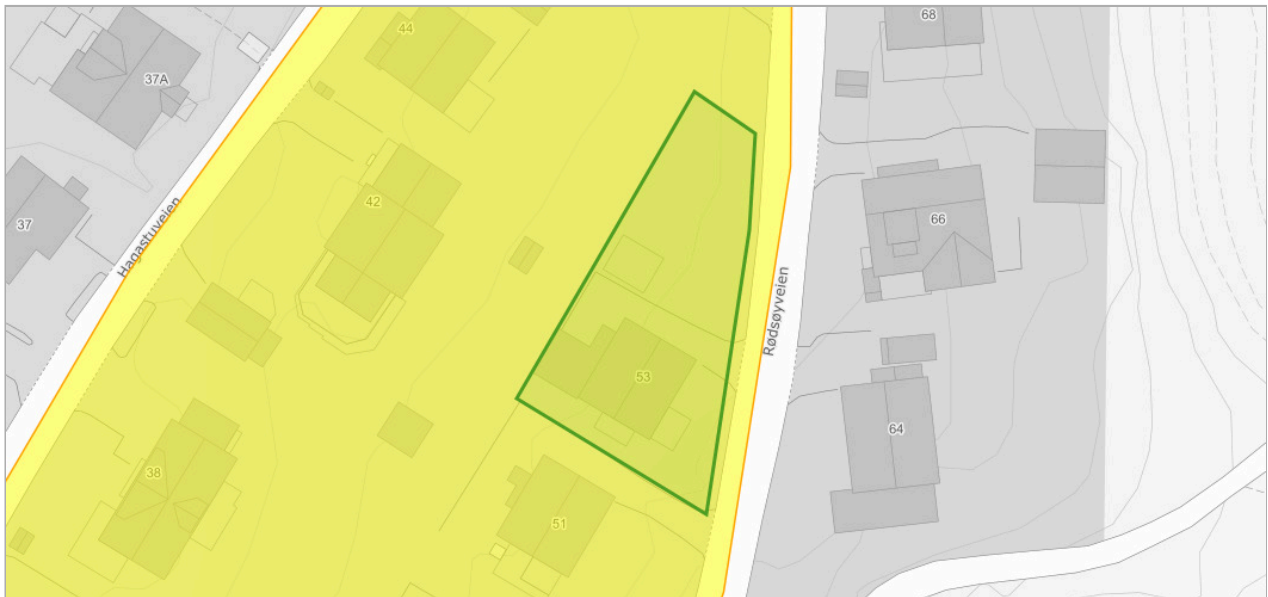


### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

## VERNEVERDIVURDERING


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



### Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

### Tegnforklaring

 Områder med verneverdi

### Objekter

Faktaark
-



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2093	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201701
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 688 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_Aktsomhet kvikkleire <b>KPFare</b> Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b> 688 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg, Nåværende
	<b>Delareal</b> 619 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> BS_Kulturmiljø_26 <b>KPBestemmelseHjemmel</b> hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

---

**Delareal** 688 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** BS\_Lav-moderat fortetting  
**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



Lasse Bråtveit  
Rødsøyveien 53  
1734 HAFSLUNDSØY

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
14/03143-2

Dato:  
27.05.2014

## **Tillatelse til tiltak er gitt - Tilbygg til bolig - Gnr 2093 bnr 16 - Rødsøyveien 53 - Lasse Bråtveit**

### Saksopplysninger/utredning

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 25.04.2014.

Tiltaket omfatter tre tilbygg til enebolig på gnr. 2093 bnr. 16. Overbygg på vestfasade utvides til å inneholde en carport. Videre føres det opp balkong med utvendig bod under på sørfasasaden, samt veranda på østfasaden.

Tiltakene gir en samlet økning i bebygd areal og bruksareal på henholdsvis 46 m<sup>2</sup> og 7 m<sup>2</sup>.

### Ansvar

Det søkes om tillatelse til tiltak som kan foreståes av tiltakshaver jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 20-2. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. pbl. § 23-1.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2011-2020, vedtatt av bystyret 17.02.2011. Arealkategorien er boligområde. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Hafslundsøy søndre - del av gnr 93 [planID 24002], stadfestet 24.06.1939.

Reguleringsbestemmelsen pkt. 2 lyder som følger:

*«Våningshusene skal legges i sådant forhold til de enkelte regulerte veier som reguleringsplanen viser, og ikke nærmere nabogrense enn 4,0 meter.»*

I 1939 gjaldt lov om bygningsvesenet som trådte i kraft 1924. I § 75 punkt 1 heter det.:

*«Bortsett fra at bygninger i sluttet rekke langs regulert byggelinje skal oppføres umiddelbart mot nabogrunn, gjelder som almindelig regel at enhver bygning skal anbringes i en avstand fra nabogrense svarende til bygningens halve høyde, regnet til høieste punkt av den mot nabo vendende vegg, dog minst 4 meter.»*

Bestemmelsen i reguleringsplanen gjentar lovens bestemmelse om avstand. Dermed er ett særskilt nabosamtykke tilstrekkelig for å tillate avvikende plassering. Tiltaket er således i samsvar med planen.



### Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Det foreligger ingen merknader. Det foreligger nabosamtykker fra eiere av hhv. gnr. 2093 bnr. 1 fnr. 132 (Rødsøyveien 51) og gnr. 2093 bnr. 131 (Hagastuveien 42) i forhold til plassering av tiltaket nær nabogrense.

### Estetiske krav

Etter kommunens skjønn innehar tiltaket tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Med hjemmel i delegert myndighet fattes følgende

### **VEDTAK:**

1. Søknad mottatt 25.04.2014 med situasjonsplan datert 17.03.2014 og tegninger revidert 08.04.2014, godkjennes på følgende vilkår:
  - 1.1 Avstand fra tilbygget til grense med eiendommen gnr. 2093 bnr. 131 settes til 0,7 meter målt fra ytterkant carport. Toleransegrense i forhold til mindre avstand settes til 0 cm.
  - 1.2 Avstand fra tilbygget til grense med eiendommen 2093 bnr. 1 fnr. 132 settes til 2,0 meter målt fra balkong 2. etg. Toleransegrense i forhold til mindre avstand settes til 0 cm.
  - 1.3 Tiltakshaver skal sørge for nødvendig brannteknisk sikring av tilbygg på sørfasaden da denne delen av tiltaket kommer i strid med avstandsreglene om brannspredning til eksisterende byggverk.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Frode Hauge  
byggesaksbehandler

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

### Annen viktig informasjon

Etterisolering og bytte av vinduer og kledning anses ikke å være tiltak som kreve søknad og tillatelse etter pbl.

Tiltakshaver må sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at grave- og/eller byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Bygningsavfall, herunder spesialavfall, må fjernes forskriftsmessig og deponeres lovlig.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Når tiltaket er ferdig skal tiltakshaver søke om ferdigattest på eget skjema. Kommunen viser til pbl. § 21-10 tredje ledd og byggesaksforskriften § 8-1 angående midlertidig brukstillatelse. Utstedelse av midlertidig brukstillatelse er gebyrbelagt.

Skal tiltaket endres i forhold til godkjent tillatelse, må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som *endring av tillatelse* før endringen gjennomføres. Mindre endringer som ikke er i strid med tillatelsen må dokumenteres ved innsendelse av "*som bygge*" tegninger. Disse tegningene arkiveres i kommunens arkiv uten saksbehandling.

Vedlegg: Faktura for behandlingsgebyr  
Skjema for klageadgang

Saksbehandler: Frode Hauge, Enhet byggesak landbruk og kart  
tlf. 415 30 237, e-post: [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com)



### Melding om administrativt vedtak

Lasse Bråtveit  
Rødsøyveien 53  
1734 HAFSLUNDSØY

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-26/00202-3

Dato  
25.02.2026

## Ferdigattest er gitt - Tilbygg til bolig - Rødsøyveien 53

Eiendom (gnr/bnr): 2093 / 16  
Tiltakshaver: Lasse Bråtveit

### Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for tilbygg til bolig. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

### Saksopplysninger

Tillatelse til tilbygg til bolig ble gitt i vedtak datert 27.05.2014. Opprinnelig saksnr. 14/03143 er videreført med nytt saksnr. BYGG-26/00202.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad mottatt 24.02.2026. Du opplyser at det ikke er gjort endringer i tiltak, men at bod under balkong ikke er bygget.

I følge søknaden tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

### Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen tre uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per epost til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

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.



Sarpsborg kommune

Saksnummer  
BYGG-26/00202Dato  
25.02.2026

---

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

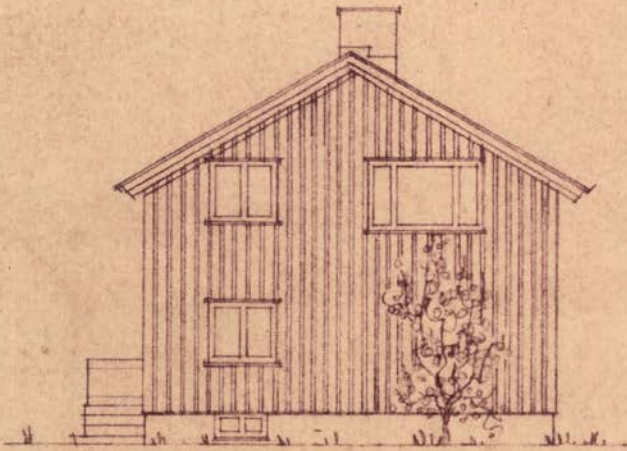
Frode Hauge  
Fagrådgiver, team byggesak  
tlf. 415 30 237

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

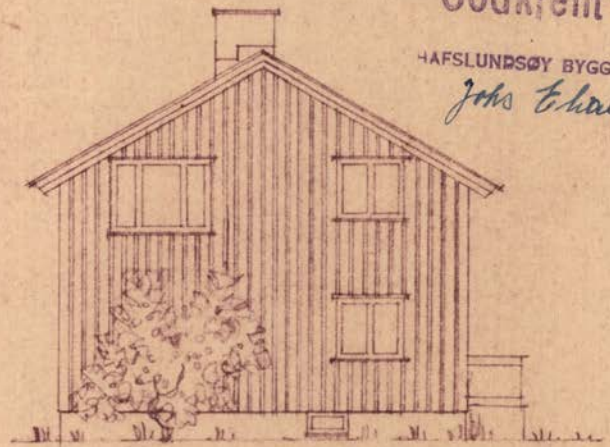
Godkjent 11-2-52

HAFSLUNDSØY BYGGNINGSRÅD

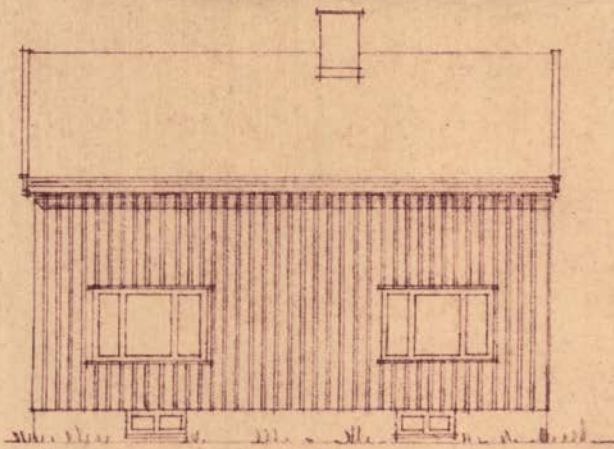
*Johs Thorsen*



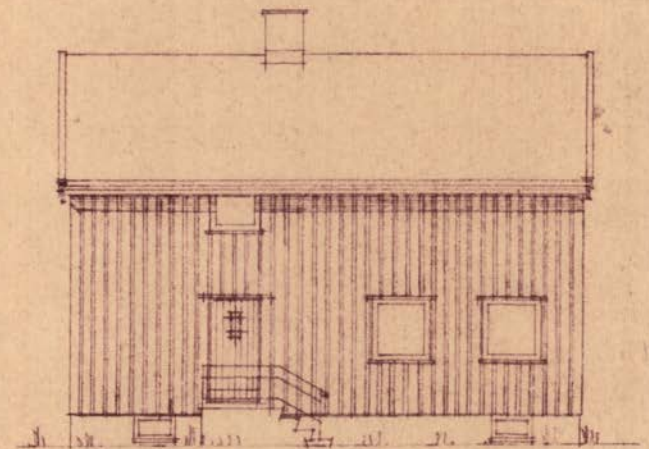
SYDFASADE.



NORDFASADE.



ØSTFASADE.



VESTFASADE.

H. Guldbransen.

STATENS DISTRIKTARKITEKT FOR ØSTFOLD.

T. NARVE LUDVIGSEN.

FREDRIKSTAD 12-12-52.

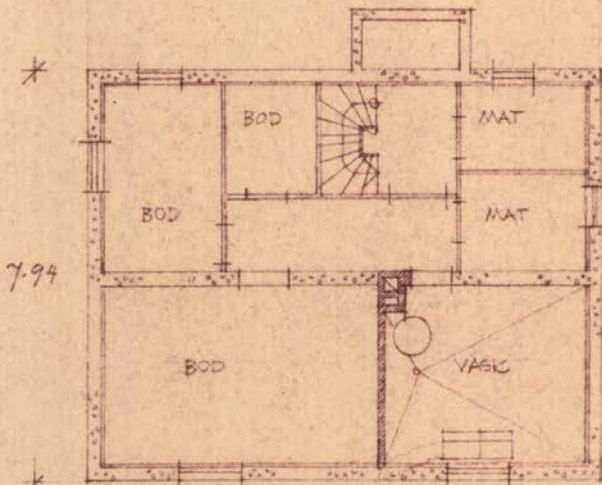
MÅLESTOKK. 1:100.

Godkient 11-2-54

HAFSLUNDSØY BYGGNINGSRÅD

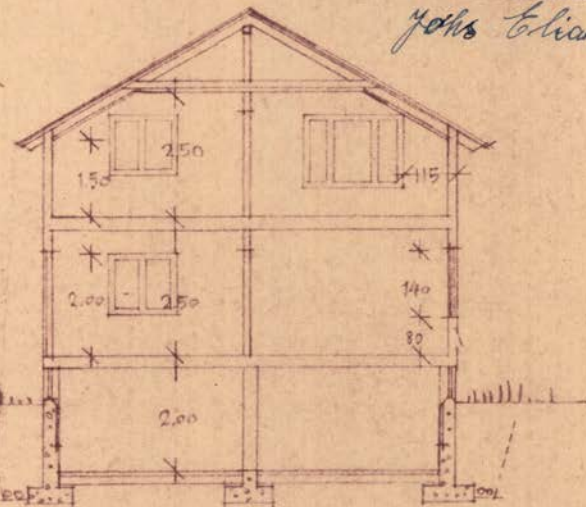
*Johs Eliassen*

9.94

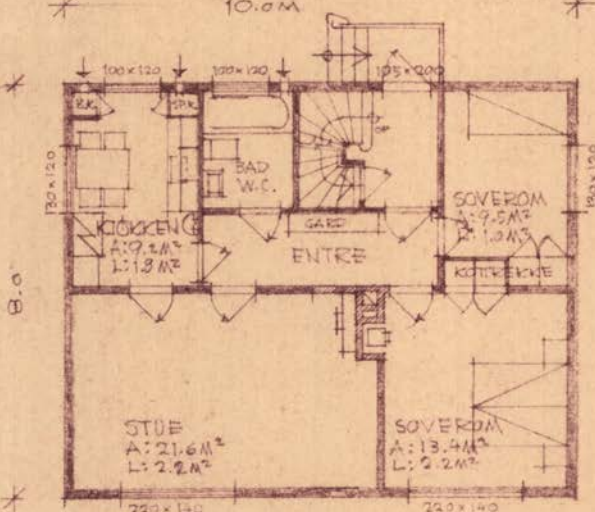


KJELLERPLAN.

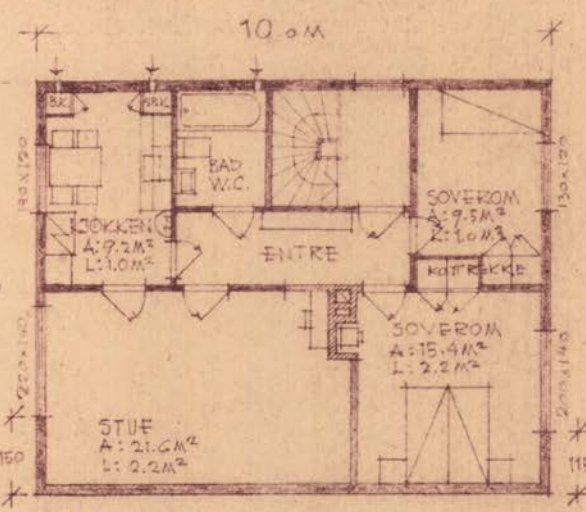
10.0m



SNITT.



1. ETASJE.



2. ETASJE.

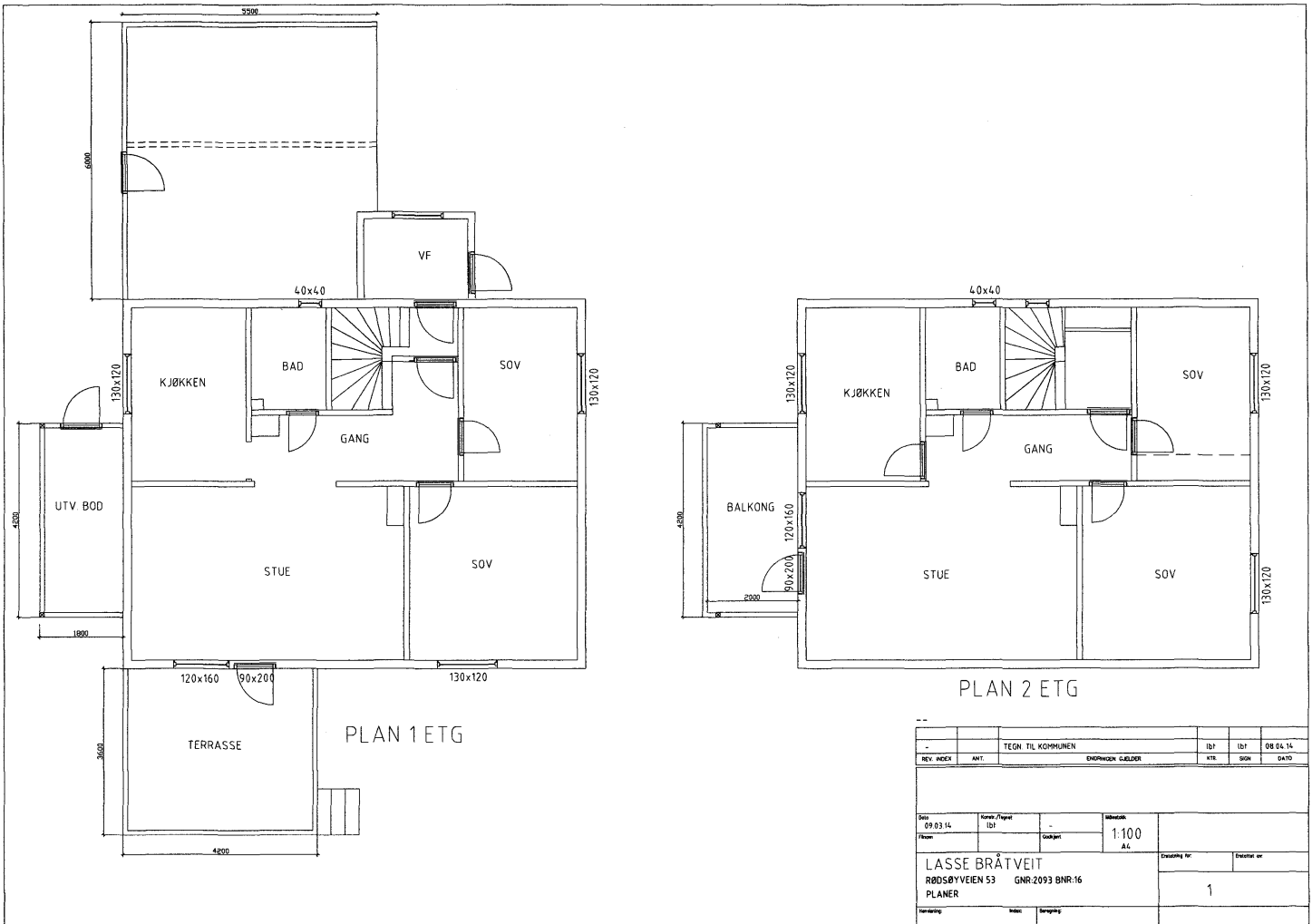
H. Guldbraansen.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ØSTFOLD.

T. NARVE LUDVIGSEN.

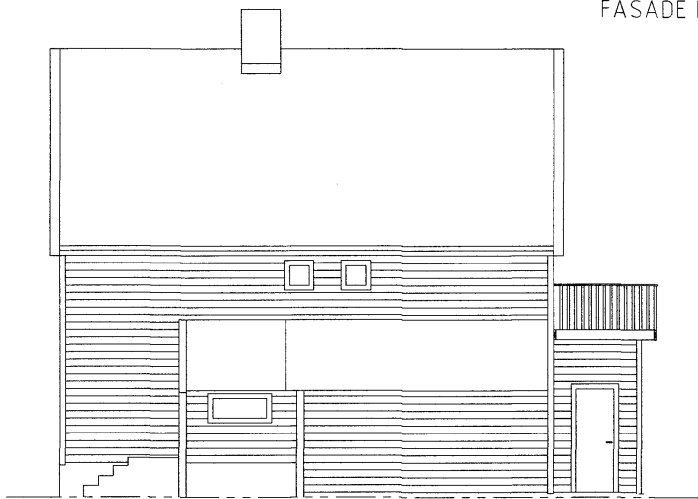
FREDRIKSTAD 12.12.52.

MÅLESTOKK. 1:100.





FASADE NORD



FASADE VEST

TEGN TL KOMMUNEN		IBT	IBT	08.04.14
REV. AKSE	AKSEL	ENDRINGEN GJELDER		DATO
Date		Kont./Papir	Elevskala	
09.03.14	IBT	-	1:100	
Tegn		Skrevet	A.L.	
LASSE BRÅTVEIT			Erstattet av	Etter av
RØDSBYVEIEN 53 GNR. 2093 BNR.16			2	
Forfattere	Kode	Prosjekt		



FASADE SYD



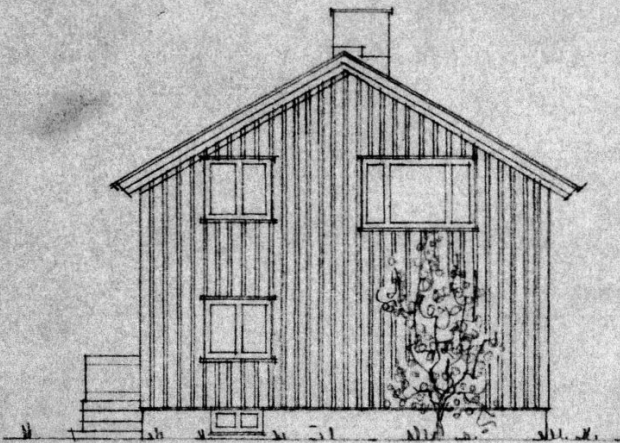
FASADE ØST

REV.	INDEX	ANT.	TEGN TIL KOMMUNEN	EDT	IDF	08.04.14
			ENERGISKE GJELDER	KTB	SIGN.	DATE
Tegn				Skala		
09.03.14				1:100		
Floor				ÅL		
LASSE BRÅTVEIT				Overføring nr		
RØDSØYVEIEN 53 GNR:2093 BNR:16				Overføring nr		
FASADE SYD - ØST				3		
Ferdig				Indic		
				Beregning		

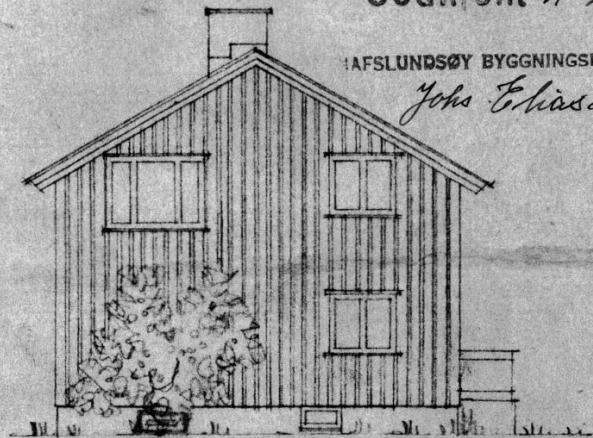
Godkient 11-2-54

RAFSLUNDSØY BYGGNINGSRÅD

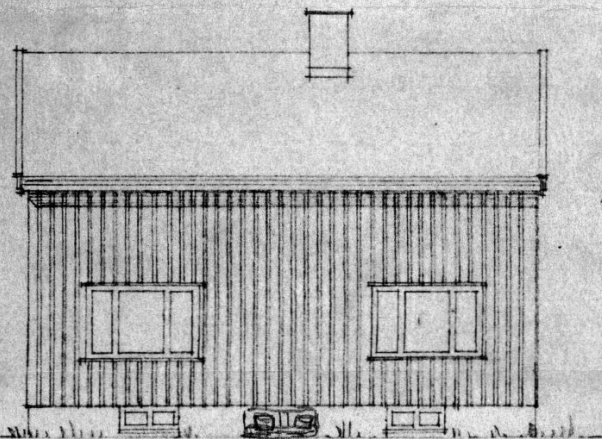
*Johs. E. Hassa*



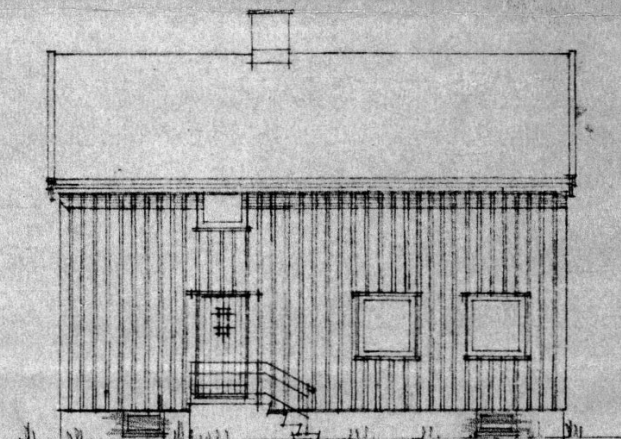
SYDFASADE.



NORDFASADE.



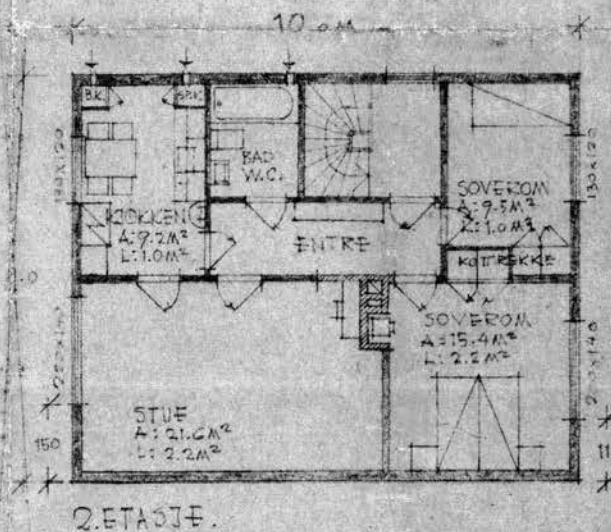
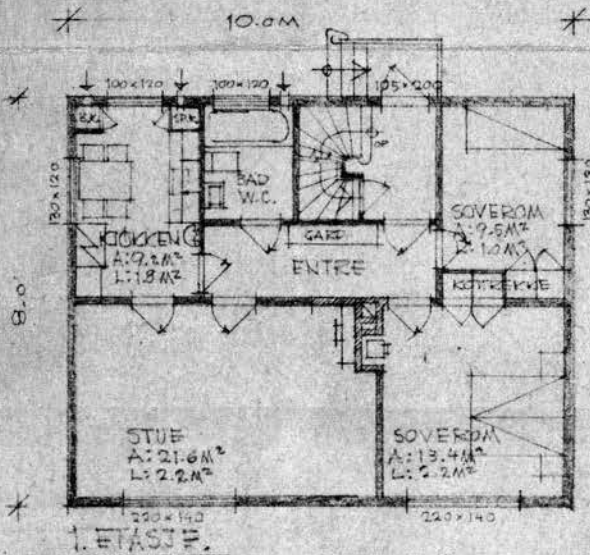
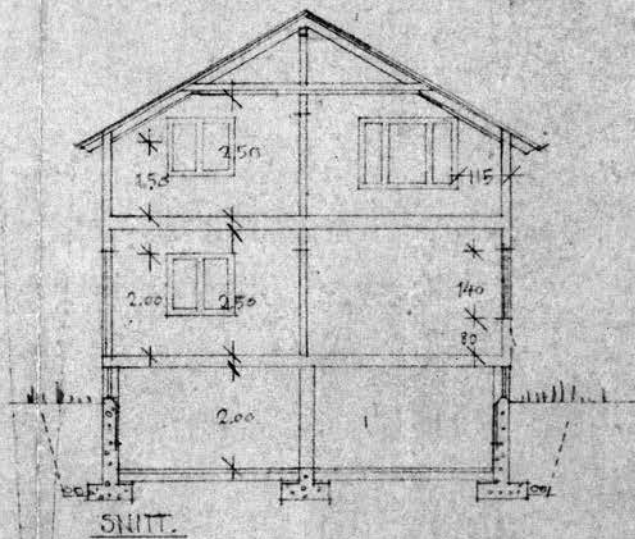
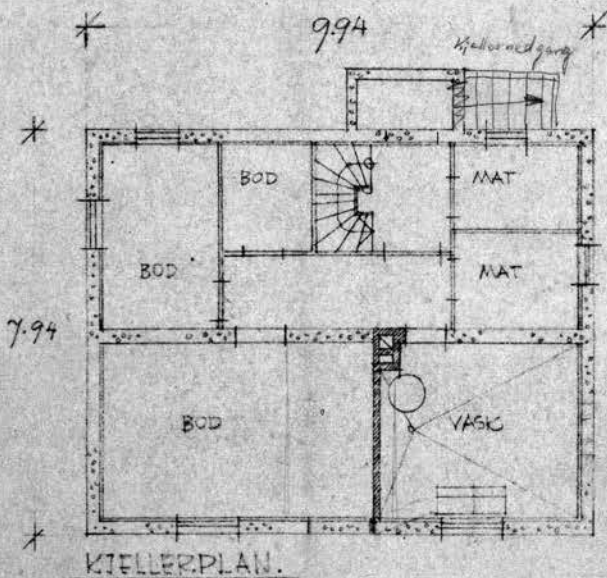
ØSTFASADE.



VESTFASADE.

H. Guldbransen.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ØSTFOLD.  
T. NARVE LUDVIGSEN.  
FREDRIKSTAD 12.12.52.  
MÅLSTOKK. 1:100.



H. Guldbrandsen.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ØSTFOLD.  
T. NARVE LUDVIGSEN.  
FREDRIKSTAD 12.12.52.  
MÅLESTOKK. 1:100.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2093/16, Rødsøyveien 53, 1734 HAFSLUNDSØY



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.02.2026	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.02.2026	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.

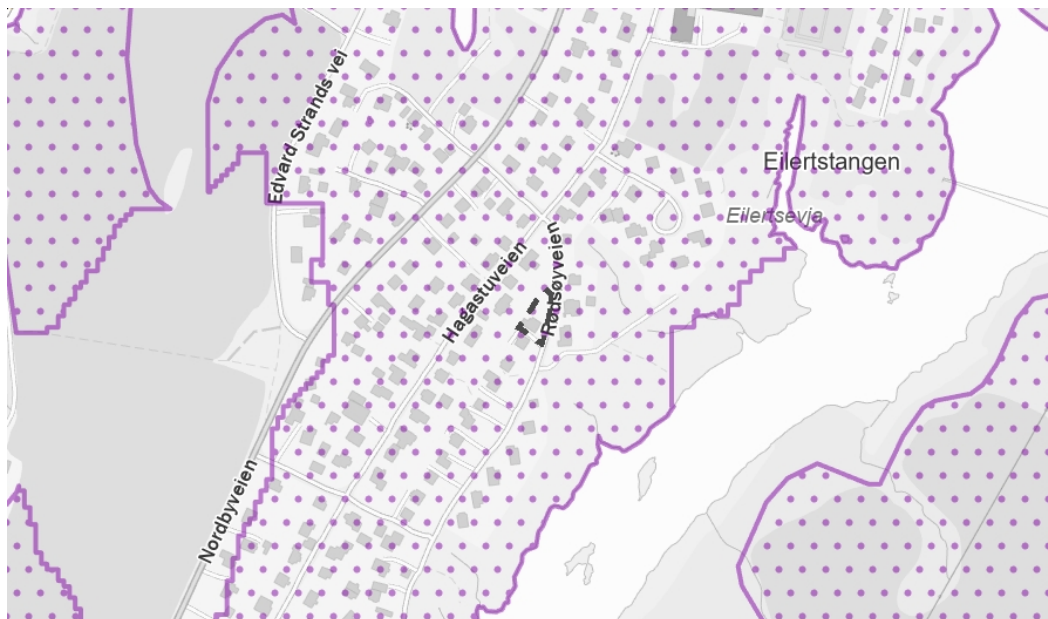
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.1 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.39 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	73.1 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.08 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.

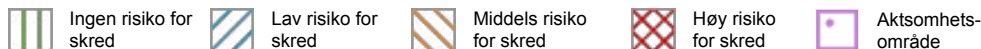
## Kvikkleire

Sist sjekket: 23.02.2026

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	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 løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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.

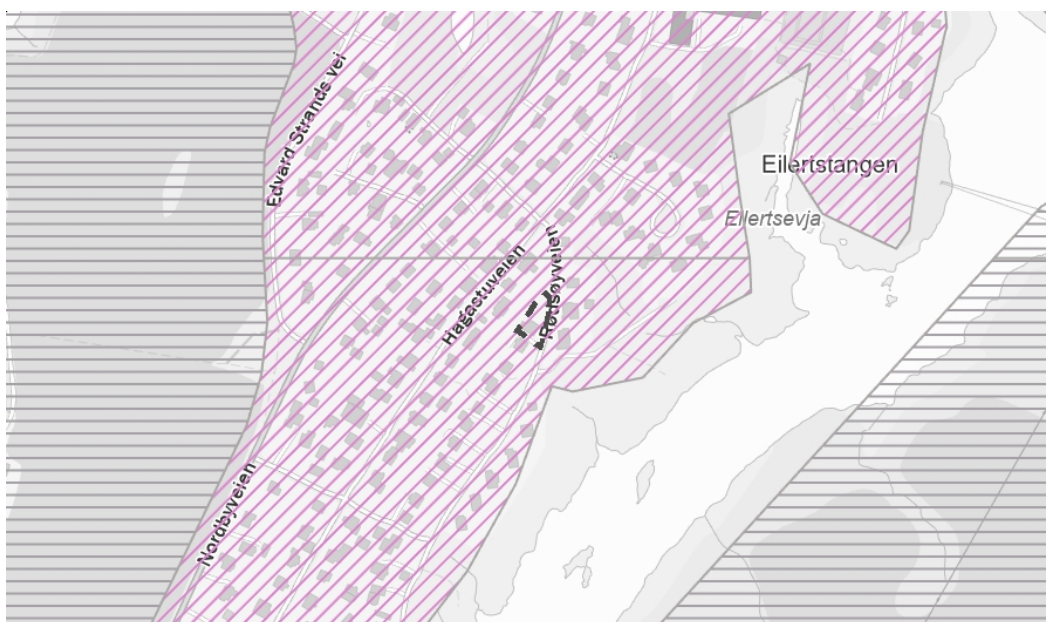
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.02.2026

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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Sarpsborg kommune

# Grunnkart

Eiendom: 2093/16  
Adresse: Rødsøyveien 53  
Dato: 02.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
Planens begrensning



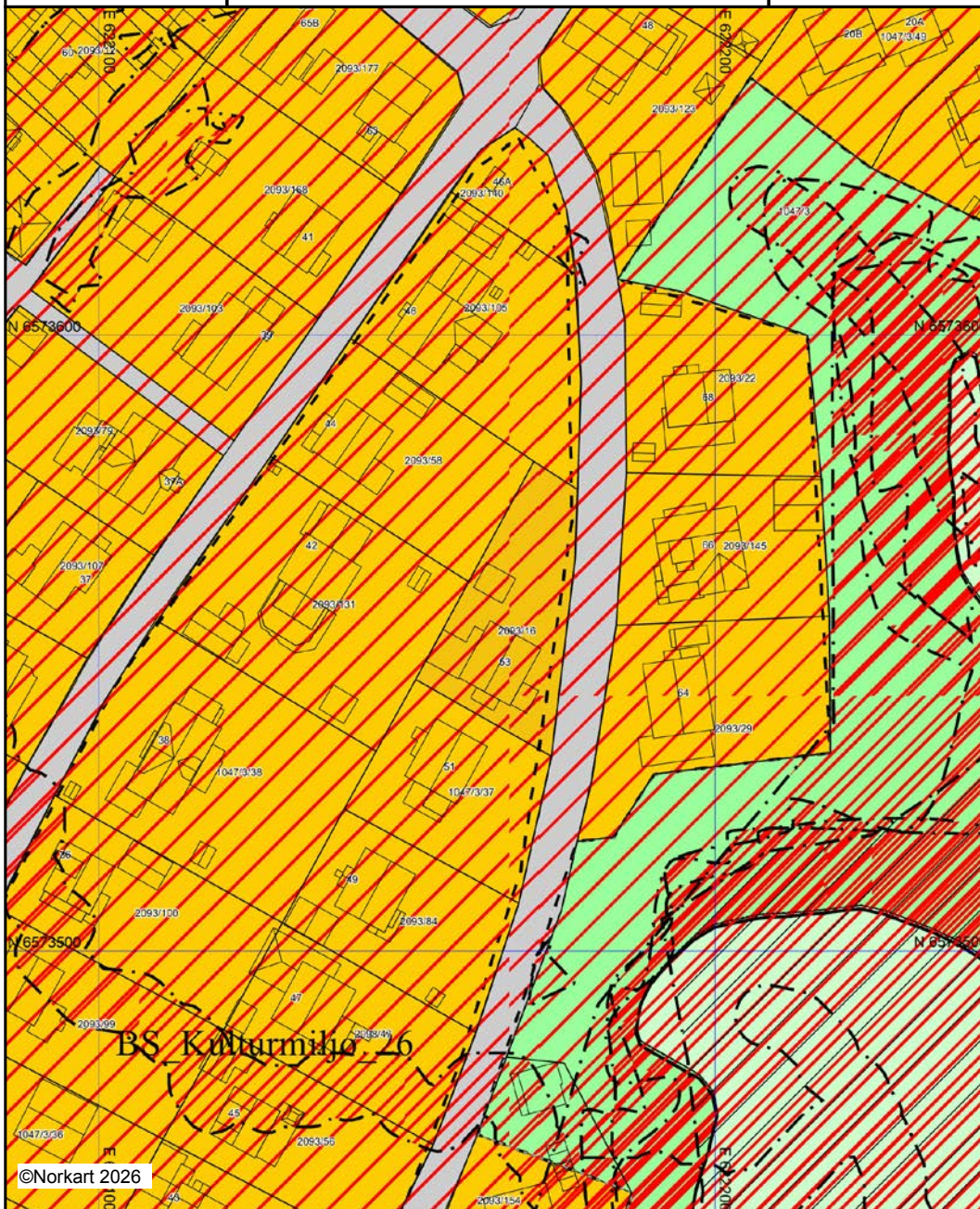
Sarpsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 2093/16  
Adresse: Rødsøyveien 53  
Utskriftsdato: 02.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Forbudsgrense vassdrag

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Sarpsborg  
kommune

# Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 5: 09.10.2025

Endringslogg:

Dato	
29.09.2024	Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling
10.10.2024	Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24)
14.11.2024	Versjon 3: Oppretting av mindre feil: <ul style="list-style-type: none"><li>• § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11»</li><li>• § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg»</li><li>• § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9».</li></ul>
15.09.2025	Versjon 4: Mindre endring sendt til sluttbehandling: <ul style="list-style-type: none"><li>• Retningslinje til § 3.9 pkt ii tatt inn.</li></ul>
09.10.2025	Versjon 5: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 72/25)

## Innhold

Innhold.....	3
Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 .....	4
§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5).....	4
§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6) .....	4
§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8).....	5
§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a) .....	5
§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8).....	6
§ 3.3 Flom.....	6
§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a).....	7
§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c).....	8
§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.8 Båndleggingszone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d) ..	8
§ 3.9 Båndleggingszone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e).....	9
§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f).....	9
§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9).....	9
§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).....	10
§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2) .....	10
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4).....	11
§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) .....	12
§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	12
§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) .....	12
§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven .....	12
§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2) .....	12
§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8).....	13
§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	13
§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	13
§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	14
§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6) .....	16

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6).....	17
§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	17
§ 4.16 Sløkkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5).....	18
§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a).....	19
§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3).....	19
§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5).....	19
§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	20
§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6).....	20
§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6).....	20
§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7).....	23
§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).....	24
§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3).....	28
§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	28
§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10).....	29
§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6).....	30
§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8).....	30
§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8).....	30
§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11).....	30
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	31
§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10).....	39
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11).....	40
§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd).....	46
Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret.....	47



## Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

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

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

Alt areal skal der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser beregnes i henhold til byggt 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 for arealbruk. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.
- Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.
- 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.
- Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnssikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

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

*Retningslinje til § 2*

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

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

*Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:*

- Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019*
- Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006*

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

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

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

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

Innenfor sikringssonene H110\_01 (Isesjø, hele nedbørsfeltet), H110\_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110\_03 (Isnesfjorden) gjelder følgende:

- a. Tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt.
- b. Følgende gjelder uansett:
  - i. Innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) og Børtevannet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:
    - a. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett.
    - b. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.
    - c. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannsrensingen.
  - ii. Innen 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) skal hunder holdes i bånd, med unntak av hunder på jakt. Hunder skal ikke bade i Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva). Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.
  - iii. Beitedyr inkludert hester skal ikke gå i vannet i Isesjø og tilløpsbekkene (100 m opp bekkene). Unntak kan tillates i særskilte tilfeller, etter skriftlig avtale med vannverkseier.
- c. Følgende gjelder i tillegg innenfor H110\_01 sør (Isesjø, sensitivt område i sør og opp Tveterbekken fram til krysning med Tveterveien) og H110\_03 sør (Isnesfjorden):
  - a. Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere enn 10 m fra vannkanten.
  - b. Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra vannkanten.
- d. Ved regulering av tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal det utarbeides en farekartlegging som redegjør for behovet for eventuelle sikringstiltak.

#### Retningslinje til § 3.1

- i) *Til bokstav a: Med «tiltak» menes tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd første punktum, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.*
- ii) *Til bokstav a: Reguleringsplaner og søknader om tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier, sammen*



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

- iii) Krav jf. bokstav b pkt. i gjelder ikke for eiendommer med gyldig utslippstillatelse gitt i 2008 eller seinere.
- iv) Til bokstav b pkt. iii: Unntak gis kun for avgrensede tidsperioder og kun for helt spesifikke behov som for eksempel flytting av dyr eller av hensyn til dyrevelferd.
- v) Se også § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag.

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

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

#### Retningslinje til § 3.2

- i) Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspårlige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.
- ii) Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310\_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.
- iii) Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:
  - a) Faresone H310\_aktsomhet steinsprang
  - b) Faresone H310\_aktsomhet snøskred
  - c) Faresone H310\_aktsomhet jord- og flomskred
  - d) Faresone H310\_aktsomhet kvikkleire
- iv) Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.
- v) Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).

### § 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.



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

- a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350\_01, H350\_02 og H350\_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.
- b. Innenfor faresoneområdet H350\_01 gjelder følgende:
  - i. H350\_01a Indre hensynssone
    - a. Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.
  - ii. H350\_01b Midtre hensynssone
    - a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
    - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
    - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter bokstav a.

*Retningslinje til § 3.4 b. ii.*

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

- iii. H350\_01c Ytre hensynssone
  - a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
  - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
  - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i bokstav a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

*Retningslinje til § 3.4 b. iii.*

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

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

*Retningslinje til § 3.5*

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

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

Båndleggingssone H710\_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områderereguleringsplanen. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områderereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områderereguleringsplanen.

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

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

*Retningslinje til § 3.7*

*Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).*

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

*Retningslinje til § 3.8*

- i) I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser. Tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet.*
- ii) Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner er merket med rune-R. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.*

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

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



#### *Retningslinje til § 3.9*

- i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingszone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høy spenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.*
- ii) Bestemmelsen viser restriksjoner som gjelder etter energiloven. Det er netteier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som gjelder avvik fra bestemmelsen.*
- iii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".*

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

- a. H810\_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.
- b. H810\_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet i tilknytning til området.
- c. H810\_03 Markveien vest: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.
- d. H810\_04 Sparta amfi: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligformål og idrettsanlegg, samt eventuelt barnehage. Fotballbanen kan vurderes flyttet internt i området gjennom regulering. Det skal reguleres atskilte løsninger for syklist og fotgjenger langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.

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

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

#### *Retningslinje til § 3.11*

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

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



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

- a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål, kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav<sup>1</sup> a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- b. Massedeponier skal reguleres uansett arealformål. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- c. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål skal reguleringsplanen omfatte hele området.

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

- a. Følgende er unntatt fra plankravet:
  - i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3
  - ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.
  - iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
  - iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.
  - v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:
  - i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.
  - ii. Oppføring av inntil 600 m<sup>2</sup> bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.
  - iii. Oppføring av inntil 600 m<sup>2</sup> bruksareal eller 800m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale og lignende, eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
  - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.

---

<sup>1</sup> a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg

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

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

k) vesentlig terrenginngrep

l) anlegg av vei, parkering og landingsplass

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

- v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
  - i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
  - ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
  - i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
  - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m<sup>2</sup> og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
  - iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.
  - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
- e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m<sup>2</sup> BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.
- f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.
- g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.
- h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

#### Retningslinje til § 4.2

- i) *Til bokstav a punkt v: Kravet om reguleringsplan anses som åpenbart urimelig der tiltaket er begrenset i omfang og ikke kommer i konflikt med hensyn til viktige allmenne interesser, som for eksempel jordvern, friluftsliv, natur, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap, trafiksikkerhet eller samfunnssikkerhet. Mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av unntaket.*
- ii) *Til bokstav h: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.*

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

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



- b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.
- c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

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

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

Dette gjelder ikke for:

- a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.
- b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig bebyggelseslinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.
- d. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om frisikt overholdes.

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

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

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

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

#### **§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven**

*Retningslinje til § 4.7*

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

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

Kommunen forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av



teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller grønnstruktur. De konkrete tiltakene må vurderes i hver enkelt plan. Listen er ikke uttømmende.

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

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

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

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

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

- a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.
- b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
  - i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.
  - ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.
  - iii. Løsfotereklame som er til hinder for allmenn ferdsel.
- c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.
- d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.
- e. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

#### *Retningslinjer til § 4.11*

- i) *Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.*
- ii) *Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter-brede, med unntak av frittstående bokstaver.*



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

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

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

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

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

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

- a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- b. Følgende gjelder for bilparkering:
  - i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.
  - ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
  - iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
  - iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
  - v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.
  - vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- c. Følgende gjelder for sykkelparkering:
  - i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.
  - ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.
  - iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.
  - iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.
  - v. I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m<sup>2</sup> BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene. Innenfor byområdet skal det i tillegg være anlegg for sykkelvask.
- f. Ved bruksendringer kan minimumskravene fravikes med inntil 25%, forutsatt at krav om sykkelparkering overholdes.



#### *Retningslinje til § 4.13*

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

*Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.*

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

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

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2021 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:
  - i. Støynivået ( $L_{den}$ ) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade.
  - ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.
  - iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.
  - iv. Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompensierende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
  - v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.
- c. Det kan tillates støyfølsomt arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.
- d. Innenfor hensynssoner H210 og H220 gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
  - i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
  - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.
- e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.

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

#### *Retningslinjer til § 4.13*

- i) *Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting. I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.*
- ii) *Krav om gode visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2 gjelder også for støyreduserende tiltak.*

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

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
- b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
- Ytterkant E6, 65 meter ut
  - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
  - Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

#### *Retningslinjer til § 4.14*

- i) *Temakart Luftforurensing legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO<sub>2</sub>) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO<sub>2</sub>).*
- ii) *I rød sone på temakart Luftforurensing 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.*
- iii) *Gul sone på temakart Luftforurensing 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.*

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

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



overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.

- b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
  - i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.
  - ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

#### *Retningslinje til § 4.15*

- i) *Følgende er tatt inn som faresoner H320 på plankartet, og vist på temakart Flom:*
  - a) *Kartlagte flomsone langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H320\_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006).*
  - b) *Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H320\_aktsomhet flom vassdrag».*
  - c) *Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H320\_aktsomhet\_overvann».*
- ii) *Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa datert 15.01.2024 skal legges til grunn i byggesøknader og/eller planlegging av ny bebyggelse. Prosjekter som reguleres bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til veilederen. Eventuelle avvik må begrunnes.*
- iii) *Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.*
- iv) *Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*

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

- a. Tiltak som utløser krav til slokkevann, skal prosjekteres og utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for slokkevann og vannforsyning til sprinkleranlegg.
- b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

#### *Retningslinje til § 4.16*

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



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

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

- a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
- b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
- c. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

*Retningslinje til § 4.17*

- i) *Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.*
- ii) *Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.*

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

- a. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.
- b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

*Retningslinje til § 4.18*

- i) *Beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen er ett av temaene i kvalitetsprogrammet for miljø og klima (se § 4.20).*
- ii) *Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.*
- iii) *Det kan kreves at effekten av støy- og/eller støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.*

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

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

*Retningslinje til § 4.19*

*Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.*



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

- a. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold.
- b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m<sup>2</sup> BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

##### *Retningslinjer til § 4.20*

- i) *Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.*
- ii) *Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.*

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

##### *Retningslinje til § 4.21*

- i) *Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.*
- ii) *Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.*
- iii) *Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.*
- iv) *Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.*

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

##### *Retningslinje til § 4.22*

- i) *Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS\_Landskap\_01 –\_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.*
- ii) *Bestemmelsesområdene omfatter:*
  - a) *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS\_Landskap\_0\_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS\_Landskap\_02 Oldtidsveien-Skjebergsetta)*
  - b) *Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*

c) *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018*

d) *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015*

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

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

#### *§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_01 Sarpsfossen og Hafslund*

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

##### *Retningslinje til §4.22.1*

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

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

#### *§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_02 Oldtidsveien-Skjebergsetta*

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

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

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

##### *Retningslinje til § 4.22.2*

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

#### *§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_03 Alvimdalen*

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



*§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen*

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

*§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_05 Opstadfeltet*

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

*§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_06 Greåker fort*

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

*§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_07 Vestre batteri*

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

*§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_08 Østre batteri*

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

*§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_09 Grasto*

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

*§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_10 Greåker kirke*

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

*§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_11 Hannestadstranda*

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

*§4.22.12 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_12 Tune prestegård/Valaskjold*

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

*§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS\_Landskap\_13 Yvenåsen*

*Retningslinje til § 4.22.13*

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



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

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

##### *§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner*

*Retningslinje til § 4.23.1*

- i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.*
- ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.*

##### *§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid*

- a. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.*
- b. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.*

*Retningslinje til § 4.23.2*

- i) Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.*
- ii) Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.*
- iii) Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*
- iv) SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving*



kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

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

- a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.
- b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

*Retningslinje til § 4.24*

- i) *Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:*
  - a) *Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret (gjelder hensynssone BS\_Kulturmiljø\_01 Opsund)*
  - b) *Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020*
  - c) *Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner*
- ii) *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjennomføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.*
- iii) *I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt.*
- iv) *Alle tiltak etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.*
- v) *Hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trekkerer, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreg til området, bør bevares*

##### **§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS\_Kulturmiljø\_01 Opsund**

- a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.
- b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.
- c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

*Retningslinje til § 4.24.1*

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

#### *§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_02 Greåker sentrum*

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

#### *§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_03 Sarpsborg mekaniske verksted*

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

#### *§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien*

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

#### *§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_05 Hannestadstranda*

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

#### *§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_06 Yvenstranda*

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

#### *§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_07 Moseveien*

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

#### *§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_08 Gaupefaret*

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

#### *§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_09 Johan Nortugsvei*

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

#### *§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_10 Østadveien / Magnus Johansens vei*

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



#### *§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_11 Tune rådhus*

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

#### *§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_12 Alvim østre og mellom*

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

#### *§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_13 Alvimhaugen*

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

#### *§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_14 Tuneraet*

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

#### *Retningslinje til § 4.24.14*

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

#### *§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_15 Tune prestegård / Valaskjold*

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

#### *§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_16 Lande torg med omgivelser*

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

#### *§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_17 Lækkert*

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

#### *§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_18 Lande gård*

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

#### *§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_19 Kjennshaugveien*

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

#### *§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien*

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



#### *§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_21 St. Hansberget*

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

#### *§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_22 Østre batteri*

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

#### *§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_23 Hafslund hovedgård*

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

#### *§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_24 Hafslund bebyggelse*

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

#### *§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_25 Rød-gårdene*

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

#### *§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_26 Hagastuveien og Rødsøyveien*

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

#### *§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_27 Saturnveien og Kometveien*

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

#### *§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_28 Området nord for Gamle Isevei*

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

#### *§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_29 Området sørvest for Dondern*

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

#### *§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_31 Snogtin*

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



#### *§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_32 Borgen-gårdene*

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

#### *§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_33 Stasjonsbyen, sentrum*

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

#### *§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_34 Eidet*

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

#### *§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS\_ Kulturmiljø\_35 Furuholmen*

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

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

- a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor konsesjonsområdet:
  - i. Nybygg over 500 m<sup>2</sup>
  - ii. Til- og påbygg over 500 m<sup>2</sup>
  - iii. Bygninger over 500 m<sup>2</sup> som foretar hovedombygging
- b. Tilknytningsplikten i bokstav a gjelder ikke dersom:
  - i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller:
  - ii. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

*Retningslinje til § 4.25*

*Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.*

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

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

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

- b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder området attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige kryssningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.
- c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøkparkering.
- d. Bestemmelsesområde BS\_Bydelssenter 01 (Grålum): Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.
- e. Bestemmelsesområde BS\_Bydelssenter\_02 (Borgen): Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.
- f. Bestemmelsesområde BS\_Bydelssenter 03 (Greåker): Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

#### Retningslinje til § 4.26

- i) *Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.*
- ii) *Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssningsmuligheter for gående og syklende.*

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

- a. Massedeponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.
- b. Ved regulering av deponi for rene masser skal det foreligge:
  - i. En kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
  - ii. En driftsplan som viser deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til og fra deponiområdet/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk.



- iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området.
- c. Massedeponier og større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

*Retningslinje til § 4.27*

- i) *Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.*
- ii) *Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.*

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

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

*Retningslinjer § 4.30*

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

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

- a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.
- b. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

*Retningslinje til § 4.29*

- i) *Avfallshåndteringen bør være effektiv, trafiksikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.*
- ii) *Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overenstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.*
- iii) *Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.*
- iv) *Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.*

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

- a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.
- b. Kommunens VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

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



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

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
  - i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
  - ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18
  - iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29
  - iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30
  - v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31
- b. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

### Retningslinje til § 5.1

- i) *I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.*
- ii) *Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:*
  - *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
  - *Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.*
  - *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
  - *Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
  - *Adkomster.*
  - *Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.*
  - *Parkeringsareal for sykkel.*
  - *Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
  - *Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
  - *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
  - *Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*
- iii) *Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikktegninger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal*

definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

- iv) Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.
- v) Til bokstav b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

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

- a. Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for variasjon i boligstørrelser.
- b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

*Retningslinjer til § 5.1.1*

- i) Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.
- ii) Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende bør etableres i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.

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

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

Minste uteoppholdsareal:

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

Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter	Minst 40 m <sup>2</sup> per boenheter	60 m <sup>2</sup> per boenhet
--	---------------------------------------	-------------------------------

Lekeplasser/møteplasser:

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

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

- d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.
- e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- g. Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.
- h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.
- i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

#### Retningslinjer til § 5.1.1.1

- i) *Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter. Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.*
- ii) *For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.*
- iii) *Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.*
- iv) *Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.*
- v) *Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene. Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift § 5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.*

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

- a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.
- b. Innenfor bestemmelsesområder BS\_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:
  - i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.



- ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.
  - iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.
  - iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.
- c. Innenfor bestemmelsesområder BS\_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:
- i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.
  - ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.
- d. Innenfor bestemmelsesområdet BS\_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenveien-Skjebergveien er utbedret.

*Retningslinje til § 5.1.2*

- i) *Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønnkorridorer bør ivaretas.*
- ii) *Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iii) *Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iv) *Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.*
- v) *Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.*

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

- a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.



#### § 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m<sup>2</sup> på tomta.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 m<sup>2</sup> være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m<sup>2</sup> BRA og 20 m<sup>2</sup> BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
  - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
  - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
  - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
  - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelse flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:
  - i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,
  - ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,
  - iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.
- j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.



- k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m<sup>3</sup> og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

#### *Retningslinjer til § 5.1.3.1*

- i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m<sup>2</sup> BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.*
- ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.*
- v) Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vi) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- vii) Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- viii) Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

#### *§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)*

- a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.*
- b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen.*

#### *§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)*

- a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.*
- b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.*



- c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.
- d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

#### *Retningslinje til § 5.1.5*

- i) Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.*
- ii) Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.*
- iii) Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.*

#### *§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)*

- a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.
- b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

#### *§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)*

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

#### *Retningslinje til § 5.1.7*

- i) Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.*
- ii) Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.*
  - 1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.*
  - 2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.*
  - 3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.*

4. *Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.*

iii) *Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):*

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) *Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):*

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

#### **§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer**

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

#### **§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)**

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

### **§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)**

- a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.
- b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og



- lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser.
- d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.
  - e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:
    - i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,
    - ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,
    - iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

#### *Retningslinje til § 5.2*

- i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.*
- ii) Til bokstav c: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

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

- a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:
  - i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark
  - ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser
  - iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom
  - iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m<sup>2</sup>
- b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser.
- d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.



- f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

#### Retningslinjer til § 5.3

- i) I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.
- ii) Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.
- iii) Til bokstav e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

#### § 5.3.1 Bestemmelsesområder

- a. BS\_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.
- b. BS\_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

#### § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

- a. Fasadeendringer,
- b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,
- c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftstinteresser,
- d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,
- e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,
- f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,
- g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,
- h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

#### Retningslinje til § 5.3.2

- i) Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.



- ii) *Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.*
- iii) *For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.*
- iv) *Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.*

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

- a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.
- b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- c. Riving og gjenoppføring av kårbolig er tillatt.
- d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m<sup>2</sup>.
- e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.
- g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

#### **Retningslinje til § 5.3.3**

- i) *Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.*
- ii) *Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.*



- iii) *I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.*

#### 5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
  - i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
  - ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
  - iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
  - iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
  - v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
- b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
- c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

#### *Retningslinjer til § 5.3.3.1*

- i) *Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.*
- ii) *Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m<sup>2</sup>.*

#### § 5.3.4 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m<sup>2</sup> BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m<sup>2</sup> BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.



- c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.
- d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m<sup>3</sup> og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

#### *Retningslinjer til § 5.3.3*

*Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

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

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m<sup>2</sup> på tomte.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 m<sup>2</sup> være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m<sup>2</sup> BRA og 20 m<sup>2</sup> BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
  - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
  - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
  - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.
- g. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- h. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:



- i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,
  - ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,
  - iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.
- i. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.
- j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m<sup>3</sup> og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

#### *Retningslinjer til § 5.3.4*

- i) *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m<sup>2</sup> BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.*
- ii) *Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii) *Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv) *Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.*
- v) *Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- vi) *Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vii) *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- viii) *Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

#### **§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)**

Følgende tillates på næringseiendommer:

- i. Fasadeendringer
- ii. Riving og gjenoppføring



- iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m<sup>2</sup> tilbygg/påbygg.

**§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)**

a. Følgende tillates ikke:

- i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.
- ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.
- iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

*Retningslinje til § 5.4*

- i) *Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).*
- ii) *Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.*



## Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007 (planendring 28.10.2022)
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009 (planendring 14.09.2023)
13015	Tunejordet, Obs/Stopp	18.02.2010
13016	Hundskinn	28.10.2010
33006	Furuholmen	11.04.2013
13017	Lilletuneveien 6B og 8	07.05.2014
26029	Kampenest vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenestmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbekkollen, Varteig	15.11.2018
22075	Østfoldkorn	15.11.2028
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021
22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022

26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023
21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	15.06.2023
23023	Ravneberget Fengsel	21.09.2023
27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	21.09.2023
21070	Bjergås	21.09.2023
22081	Ugleveien - Gaupefaret	21.09.2023
37014	Sarpsborg Pukkverk AS	14.11.2023
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	14.12.2023
22082	Yvenveien	28.02.2024
13024	Fosby næringsområde	23.05.2024
22087	Vesterheim	12.09.2024



TUNE KOMMUNE



# MÅLEBREV

over

Bok nr. : 50  
Side : 41  
J. nr. : 144/84

Gnr. 93 Bnr. 16 Festenr.

Bruksnavn:

I medhold av delingsloven 23. juni 1978,  
ble det den 24. juni 1985 holdt

kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.93 bnr.1.  
Tomten er tidligere tinglyst som tnr.130.



Rekvirentens navn: A/S Hafslund

Bestyrerens navn: Arild Kirkerød

Beskrivelse går fram av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Tune, den 3. september 1985

Per Brynhildsen  
(sign.) Oppmålingsmyndigheten

Saksbehandler

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

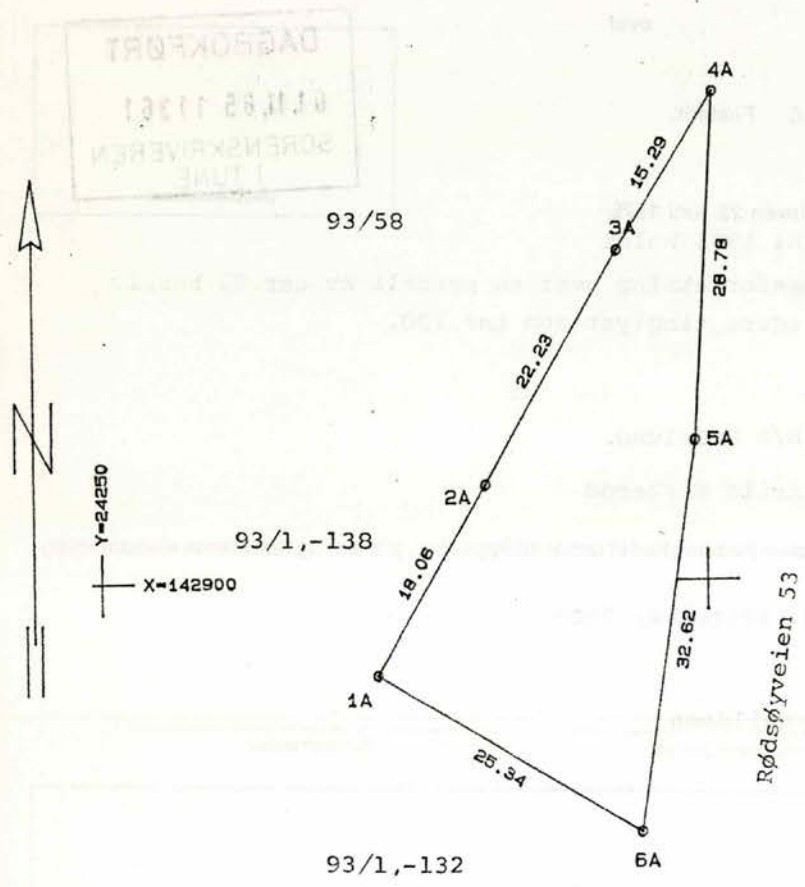
Utskriften er overensstemmende med  
kartprotokollen.

Oppmålingsmyndigheten i Tune, 6.9.85

*Vidar Bjerkedal*

MÅLEBREVSKART over -

Gnr. 93			Bnr. 16			T.nr.		
Representasjonskoordinater			X 142910			Z 37		
Y 24290								
Koordinatsystem			Kartblad					
N.G.O. 1954-61 (Akse III)			CR. 030. 1. 15					
Målestokk			Areal					
1 : 500			752.7 m <sup>2</sup>					



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
1A	G. rørr	142892.27	24272.65	18.06	
2A	"	142907.92	24281.66	22.23	
3A	"	142927.18	24292.76	15.29	
4A	"	142940.22	24300.75	28.78	
5A	"	142911.49	24299.06	32.62	
6A	G. rørr	142879.22	24294.36	25.34	

# Nabolagsprofil

Rødsøyveien 53 - Nabolaget Rød - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Kjellerbutikken Linje 138	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

## Skoler

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 198 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	9 min 4.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 4.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

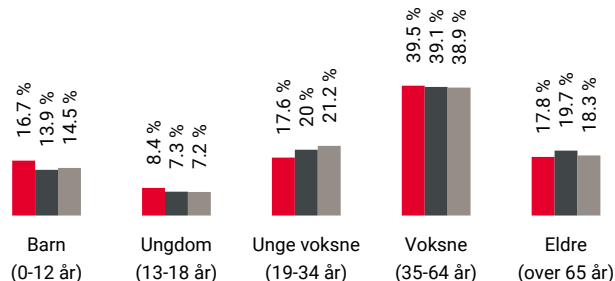
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rød	966	411
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 100 barn	20 min 1.8 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 2.2 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 2.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Hafslundsøy Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	5 min 2.9 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



### Støynivået

Lite støynivå 82/100



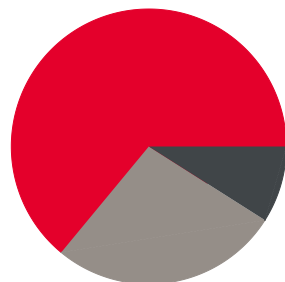
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

## Sport

	Hafslundsøy skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	5 min	0.5 km
	Skjeggebytangen balløkke Ballspill	10 min	0.7 km
	Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min	
	Sports Club Sarpsborg	6 min	

## Boligmasse

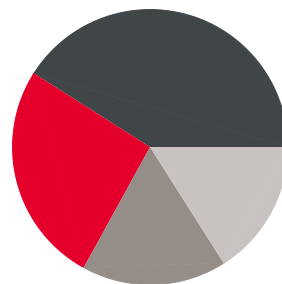


■ 64% enebolig  
■ 9% rekkehus  
■ 27% annet

## Varer/Tjenester

	Storbyen	9 min
	Boots Apotek Hafslundsøy	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 41% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

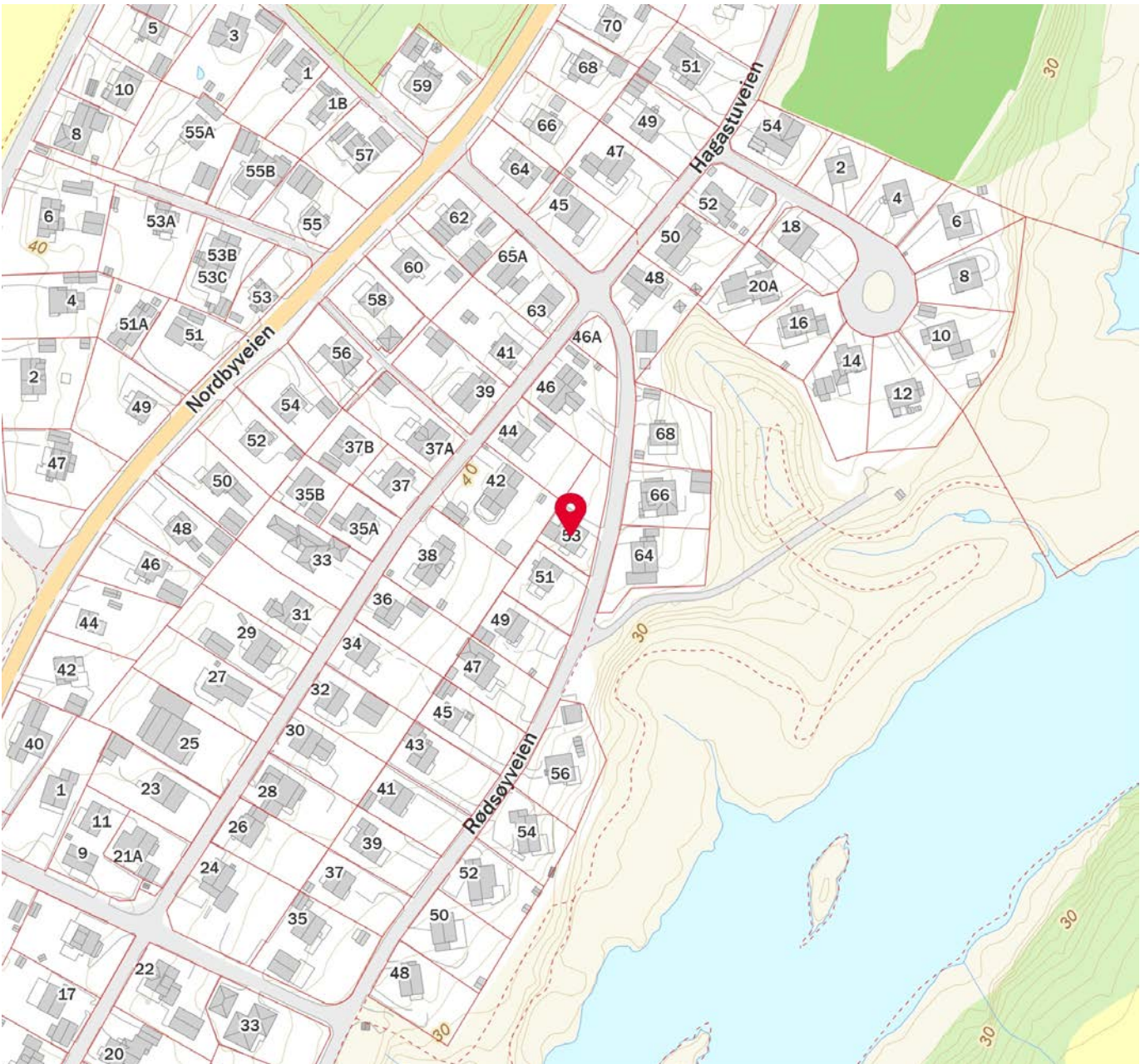
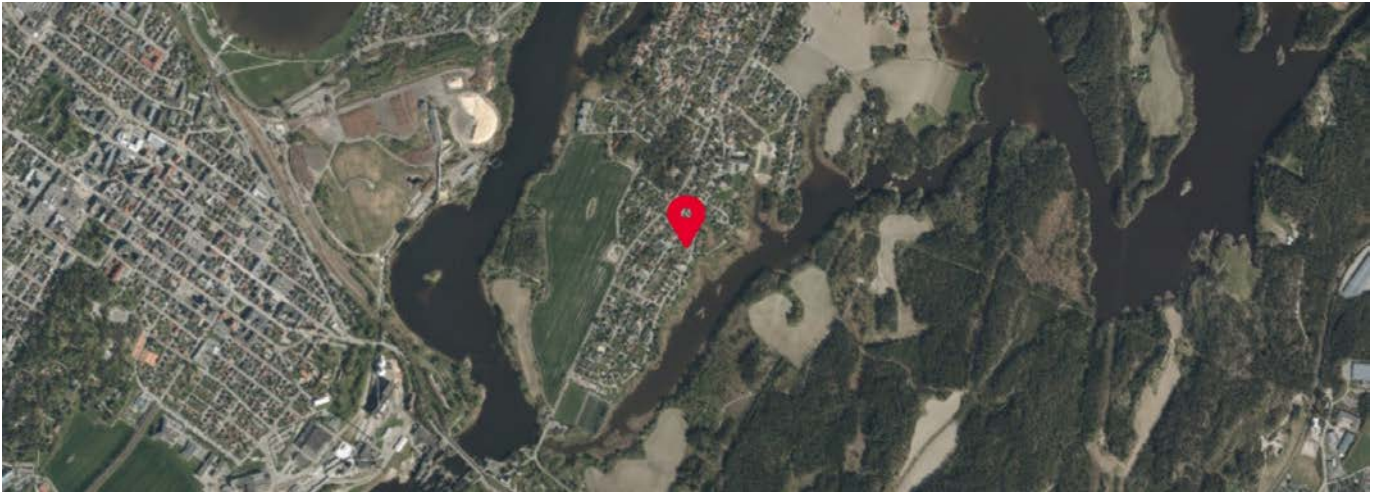


0% 43%

■ Rød  
■ Fredrikstad/Sarpsborg  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rødsøyveien 53  
1734 HAFSLUNDSØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen

**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre