

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 900 000,-
Omkostn.: Kr 248 890,-
Total ink omk.: Kr 10 148 890,-
Selger: Dronningensgate 45
Sarpsborg AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1909
BRA-i/BRA Total 240/287 kvm
Tomtstr.: 1446 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 975
Oppdragsnr.: 1109260011

Herskapelig enebolig med stort potensiale - Tomt på 1446 m² - rammetillatelse for 12 leiligheter

Herskapelig enebolig fra 1909 med sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum. Boligen går over tre plan og utgjør ca. 240 m² BRA med klassiske detaljer, peis, balkong og romslig tomt på ca. 1.447 m².

Eiendommen har moderniseringsbehov, men representerer en sjelden mulighet for den som ønsker å skape en staselig bybolig med særpreg.

I tillegg foreligger rammetillatelse for oppføring av 3 firemannsboliger med totalt 12 leiligheter - et attraktivt utviklingspotensial midt i et område med rolig men sentral beliggenhet og gangavstand til alt sentrum har å by på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	71
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 240 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 287 kvm

TBA: 6 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 kvm 5 boder

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, kjøkken, trapperom, stue og spisestue

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Trapperom, 2 bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

Bod 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Bod

Bod 3

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1446 kvm

Tomtebeskrivelse

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse av takstmann. Selger har fått gjennomført geoteknisk rapport 23.07.2020. Rapporten kan sendes ved forespørsel. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Ukjent drenering. Grunnmur av betong og tegelstein. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Beliggenhet

Dronningens gate 45 har en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet og betydelig utviklingspotensial midt i Sarpsborg sentrum. Eiendommen har rammetillatelse for oppføring av 12 leiligheter, noe som gir en attraktiv mulighet for fremtidig prosjektutvikling i et område med god beliggenhet og gangavstand til handel, restauranter, kollektivtransport og byens servicetilbud.

Samtidig står det i dag en eldre, herskapelig enebolig på tomten, en bolig med karakter og historisk preg. For den rette eieren kan dette bli en praktiseiendom i sentrum, hvor man kombinerer klassisk arkitektur med moderne standard og får en sjelden sentrumsbolig med egen tomt.

Her kan man velge retning: realisere et spennende utviklingsprosjekt eller skape et unikt og representativt hjem midt i byen. En eiendom med fleksibilitet og identitet.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år) - 6 min gange

Askeladden barnehage (0-5 år) - 11 min gange

St Olavs barnehage (0-5 år) - 11 min gange

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) - 6 min gange
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10...) - 20 min gange
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min gange
St. Olav videregående skole (Videregående) - 2 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Sandesundsveien barneskole og Kruseløkka ungdomsskole

Bygningssakkyndig

Sigurd Grydelnad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført over to etasjer med kjeller, med et byggeår datert til 1909.
Bygningen er generelt oppført i konstruksjoner som var vanlige for byggeperioden.

Bygningen er fundamentert på faste masser, men dette er basert på antagelser da det ikke er utført geotekniske undersøkelser.

Grunnmuren er konstruert av betong og tegelstein.

Dreneringen rundt boligen er av ukjent type og tilstand, og er antatt å være fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk fra byggeåret, med utvendig kledning av liggende trepanel som er overflatebehandlet.

Taket er en saltakskonstruksjon bygget med sperrer. Taktekingen består av takstein lagt på sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vinduer er trevinduer med koblede glass, mens kjellervinduene er av en nyere dato.
Ytterdøren og verandadøren er laget av tre.

Eiendommen har en balkong i trekonstruksjon med utgang fra gangen. I tillegg finnes en utvendig trapp i betong og stein.

Til eiendommen hører en garasje og flere boder, alle oppført i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe råte / sopp i undertak.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Sprekker i trapp.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Noe bruksslitasje / skade på overflater noe steder. Det er knirk i gulvene enkelte steder.

- 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.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Registrert noe knirk og brukstilatelse.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker. Tilstand settes med tanke på alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn

halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Vannbåren varme i gulv i stue og tv stue i 1.etg. Som energikilde til dette anlegget, benyttes solfangere som er plasert på tak. Det er plassert magasintanker og sirkulasjonspumper i kjeller. Anlegget benyttes også til forvarming av forbruksvann. Dette har ikke vært i bruk i eiers tid og det er usikkert om dette virker.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Noe settninger i grunnmur. Noe løs puss i tegelstein.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder.

- Våtrom > 2.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. Registrert sprekk i fuge.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Tildstand settes også med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Noe sprekk i fuge.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 - 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 > 2.Etasje > Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Baderom mangler tilluft.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10-20 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

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

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

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

Det er registrert noe råte og svertesopp i undertak.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er registrert noe råte i enkelte vinduer og utvendig belistning. Det er også noe kondens / svertesopp merker på noen vinduer.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er bruksslitasje på kjøkken. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg. Fuktmerker på innredning.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

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

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det opplyses under befaring at denne ikke virker.

- 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.

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere.

Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.

Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.

Det er registrert fukt i kjelleryttervegg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

Det er registrert spor etter stripeborebille i bjelkelag. Undertegnede kunne ikke finne aktivitet fra stripeborebille under befaring.

Generelt kan det nevnes at det er larven til Stripeborebille som gjør skade på treverk. Den kan gnage på treverk i 2-3 år før den blir borte. Stripeborebille må ha høy relativ luftfuktighet, 40-60% for å leve. Derfor trives den i kjellere.

Hovedbehandlingen bør være fuktreducerende tiltak.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Verditakst

Kr 11 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Trapperom, 2 bad og 4 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Entré, kjøkken, trapperom, stue og spisestue

Kjeller:

BRA-i 72 kvm: 5 boder

Garasje:

BRA-e 20 kvm: Garasje

Bod:

BRA-e 4 kvm: Bod

Bod:

BRA-e 11 kvm: Bod

Bod:

BRA-e 12 kvm: Bod

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre med nedfelt vaskekum og etthåndsgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1 i 2. etasje:

Det minste badet i 2. etasje har keramiske fliser på vegg og takplater i himling. Gulvet har keramiske fliser med varmekabel. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og WC. Det er mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Bad 2 i 2. etasje:

Det største badet i 2. etasje har keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulvet har keramiske fliser med varmekabel. Badet er utstyrt med badekar, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Malte furugulver og fliser.

Vegger: Panel og fliser.

Himling: Panel, plate og strukket tak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast og jern/soil.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.
- Varmesentral: Boligen har en varmepumpe. Det er opplyst at denne ikke virker.
- Vannbåren varme: Ifølge tidligere prospekt er det vannbåren varme i gulvet i stue og TV-stue i 1. etasje. Som energikilde til anlegget benyttes solfangere som er plassert på tak. Det er plassert magasintanker og sirkulasjonspumper i kjeller. Anlegget benyttes også til forvarming av forbruksvann. Det er opplyst at anlegget ikke har vært i bruk i eiers tid, og det er usikkert om det virker.

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.

Ingen hvitevarer følger ved salg.

Parkering

Boligen på Dronningens gate 45 i Sarpsborg har en garasje med et eksternt bruksareal på 20 m². Det foreligger ingen tegninger for garasjen. Det er ikke oppgitt ytterligere detaljer om parkeringsmuligheter i tilstandsrapporten.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om andre parkeringsmuligheter.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og peis. Det finnes en varmepumpe, men den er opplyst å ikke virke. Vannbåren varme er installert i gulvet i stuen, men det er usikkert

om dette systemet fungerer. Badene i 2. etasje har gulv med keramiske fliser og varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Boligen varmes opp med strøm og peis. Fant ikke noe relevant informasjon om spesifikt strømforbruk i dokumentene.

Energimerke

G

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 900 000

Omkostninger kjøper

9 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

247 500 (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))

248 890 (Omkostninger totalt)

265 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

268 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 148 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 165 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 168 590 (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 23 337 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

De kommunale avgiftene er det fakturerte beløpet i 2025 - prognosen for 2026 viser et langt høyere estimat på grunn av planlagt ny bebyggelse som ikke er gjennomført. Bygges det mer på eiendommen vil de kommunale avgiftene øke i forhold til bebyggelsen.

Eiendomsskatt

Kr 12 100 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 12 100,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 1, bruksnummer 975 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:

3105/1/975:

27.11.1916 - Dokumentnr: 900155 - Erklæring/avtale

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

22.05.2025 - Dokumentnr: 576836 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Sarpsborg AS

Org.nr: 934 500 512

Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 901574 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1837827 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:975

01.01.2024 - Dokumentnr: 681647 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:975

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger bygninganmeldelse for bolig oppført i 1909. Deretter foreligger byggeanmeldelse for bygning slik den står i dag i 1930. Søknad om garasje med tegninger i 1952. Søknad om lekestue fra 1982.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan sentrum 2019-2031, ikrafttredelse 20.06.2019. 1441 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn Urban-høy B.

Det er gitt rammetillatelse datert 09.02.2024 for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre firemannsboliger på eiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H310_01, som gjelder fare for ras og skred.

Berørte datasett:

Kommunedelplan, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Adgang til utleie

Hele boligen er i dag utleid.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert provisjon på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 950 Fotograf
- 1 683 Kommunale opplysninger
- 23 100 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 113 533

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

Ansvarlig megler

Karl Iversby

Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

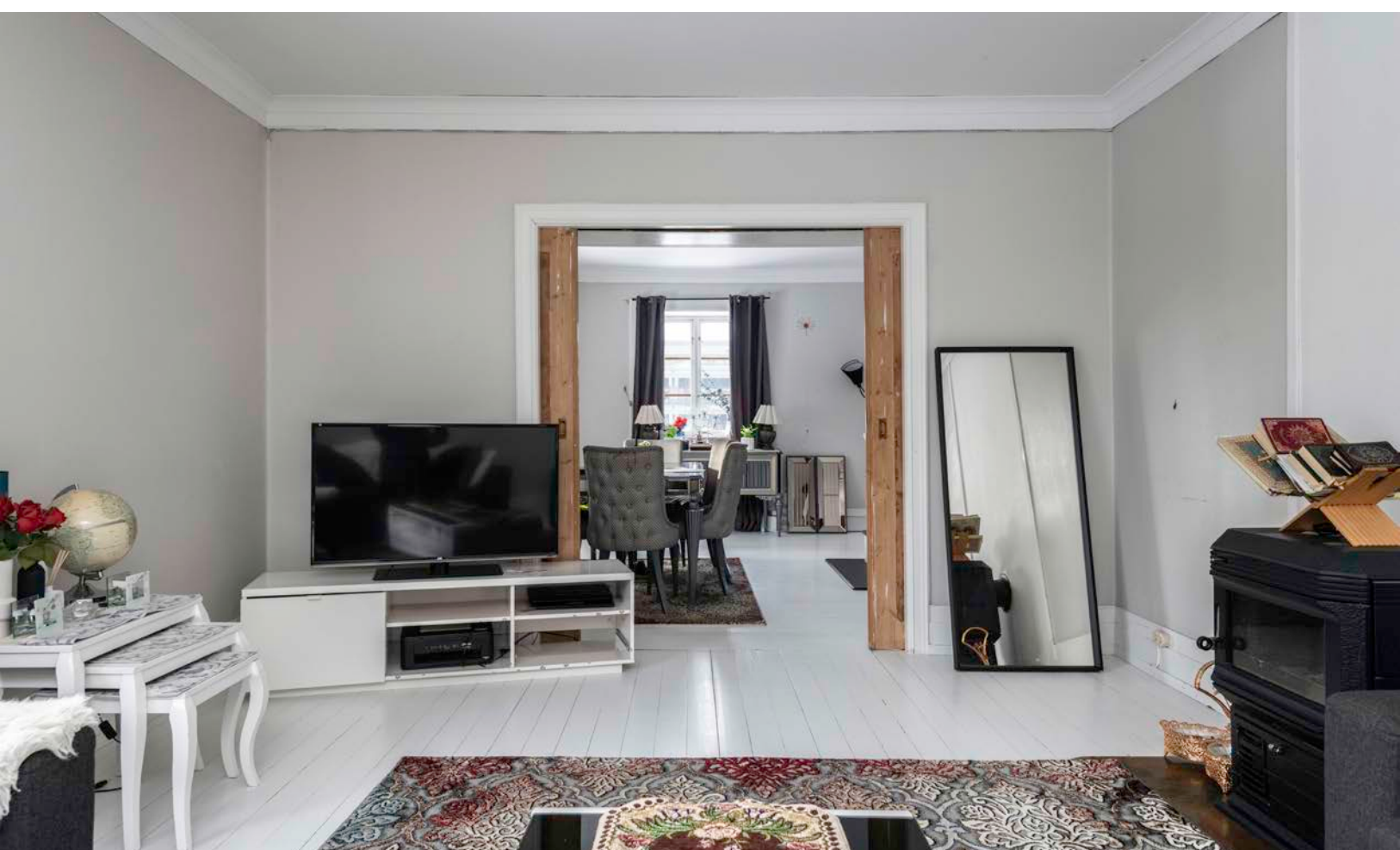
19.02.2026







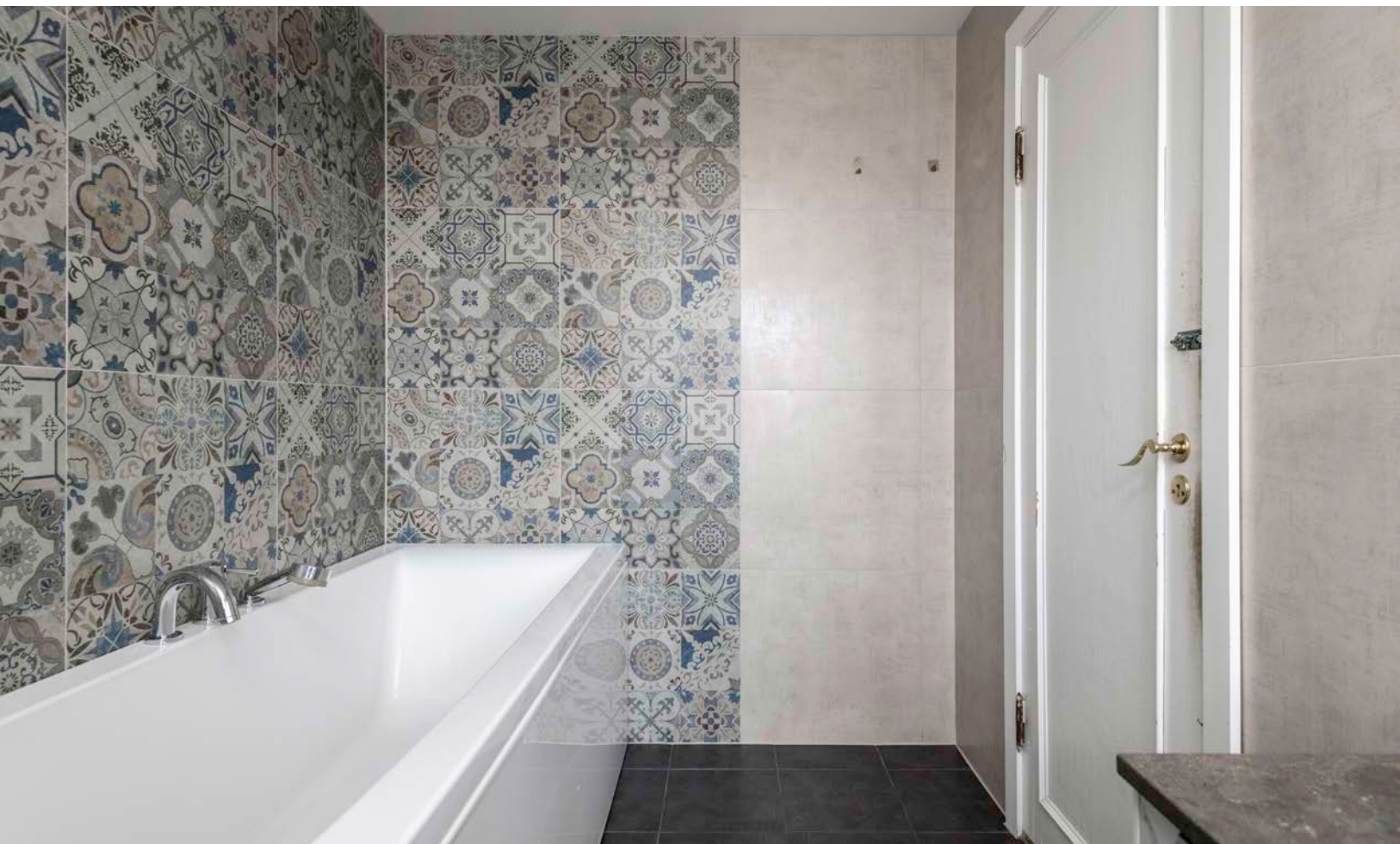




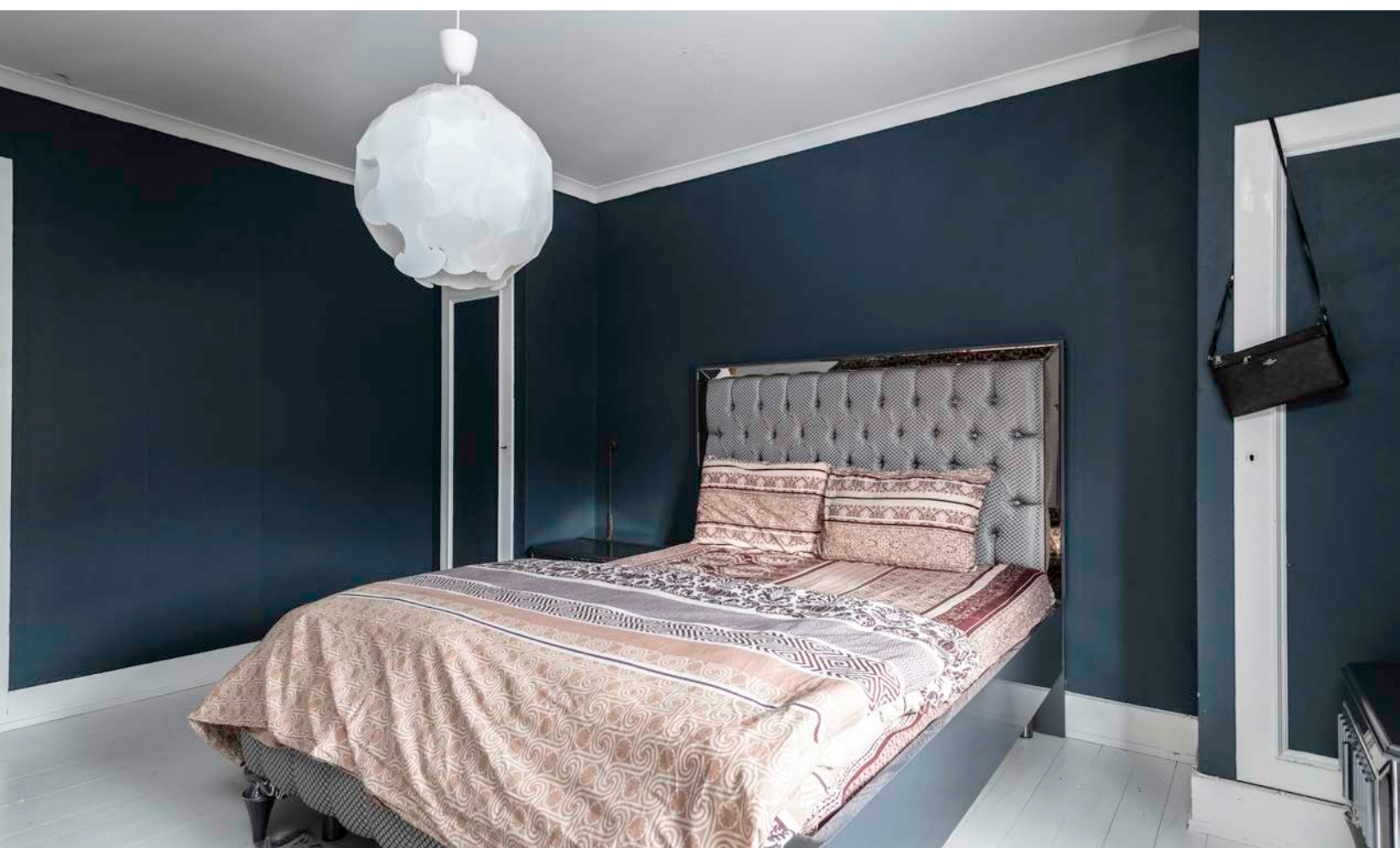


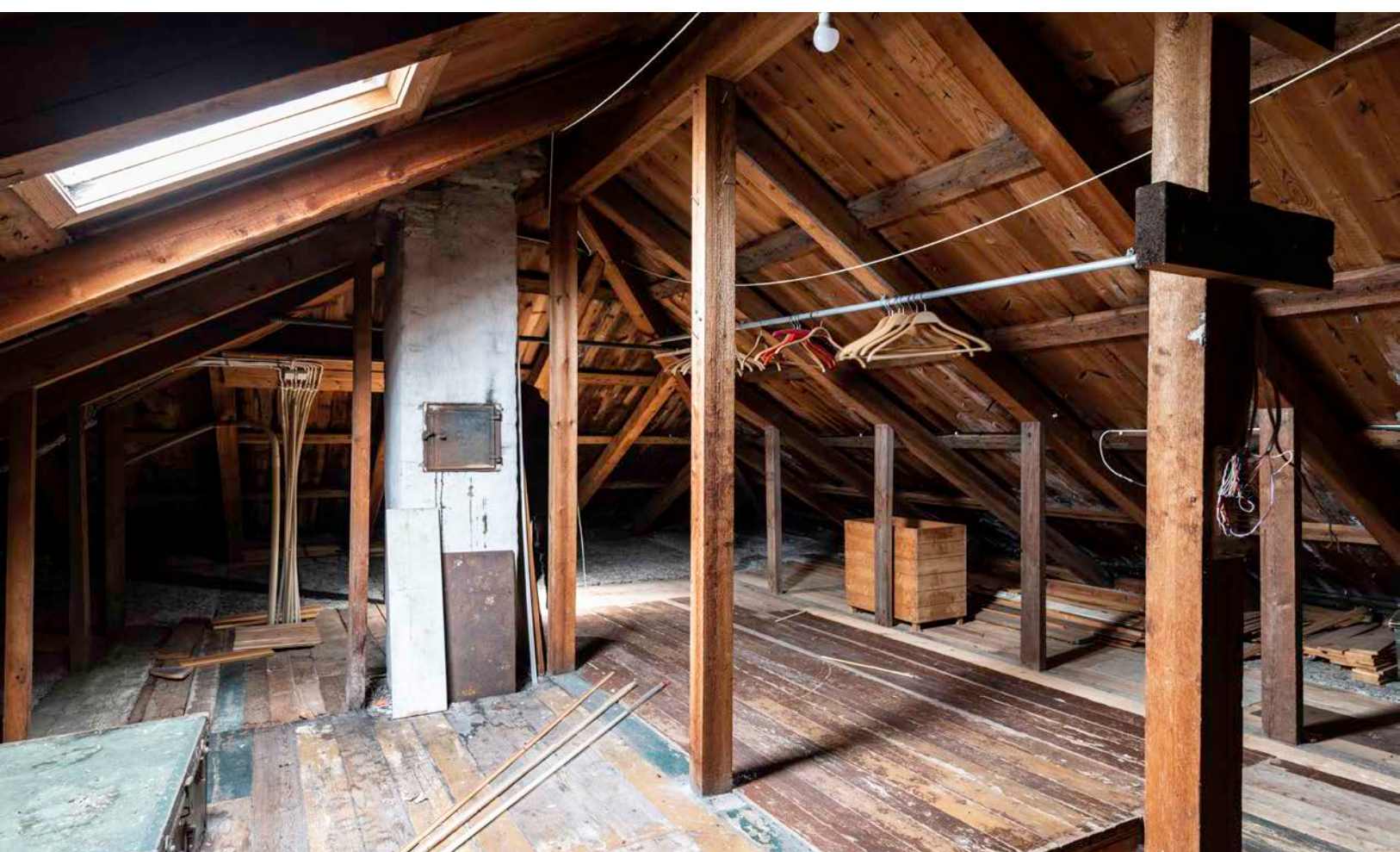


























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 975

Markedsverdi

11 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 11411-2894

Referansenummer: OG5761

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Grydeland Eiendom as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig på 2 etasjer med kjeller beliggende i Dronningsgate 45 . Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med strøm og peis.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2-3.

Det foreligger rammetilatelse på utbygging av eiendommen. Konferer megler mere ang dette.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med takstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Trevinduer med koblet glass.

Kjellervindu er av nyere dato.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre.

Fra gang er det utgang til en balkong på ca 6 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp i betong / sten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har malte furugulver og fliser på gulvene. Vegger er med panel og fliser.

Himling er med panel, plate og strukket tak.

Det er tatt målinger i stue og kjøkken i 1.etg.

Det er tatt målinger i gang og soverom i 2.etg.

Mursteinspipe med peis i stue.

Tretrapp med overflatebehandling.

Innvendige fyllingsdører / tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Det største badet i 2.etg:

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk. Ukjent membran / tettesjikt.

Baderomsinnredning består av badekar, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,9%

fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad

Det minste badet i 2.etg:

Keramiske fliser på vegg og takplater.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk. Ukjent membran / tettesjikt.

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vaskesum med et håndgrep blansebatteri.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Avløpsrør i plast og jern / soil.

Boligen har en varmepumpe.

Vvb i kjeller.

Ifølge tidligere prospekt er det vannbåren varme i gulve i stue i 1.etg.

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Ukjent drenering.

Grunnmur av betong og tegelstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	287 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m ²
Totalpris	11 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	11 100 000
---------------------------------------	------------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

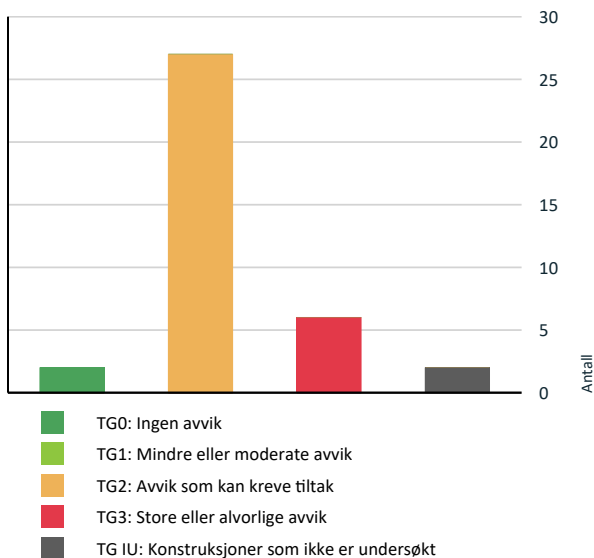
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

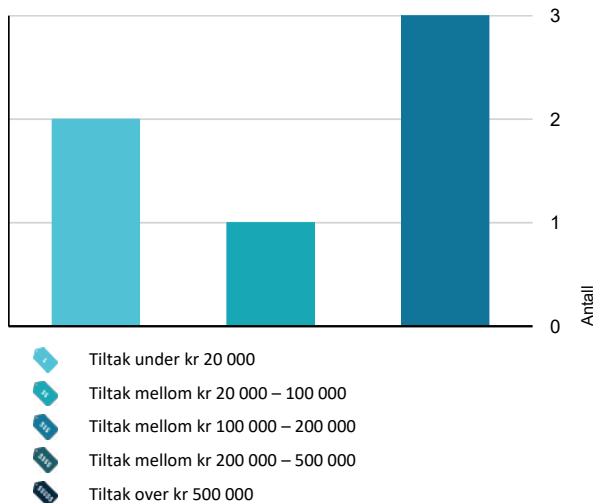
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1909

Kommentar
Ifølge eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

En konsekvens av et gammelt tak med takstein er at gamle takstein kan være sprukne, porøse eller ha mistet overflatebehandlingen. Regnvann eller smaltvann kan trenge gjennom takstein eller mellom steinen og føre til redusert levetid på undertak. Eldre tak har ofte dårlig lufting, noe som kan føre til kondens / fuktskader. Et gammelt tak krever jevnlig reprasjon og inspeksjon. Normal levetid for betong takstein er vanligvis 40-60 år.

Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

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.

Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

En konsekvens av råte i panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg. En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er noe råte / sopp i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

En konsekvens av at det er dårlig lufting på loft er at det kan oppstå følgeskader. Konsekvens av og ikke ha dampspærre er at man kan risikere at varm, fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen, møter kulde og kondenserer, slik at du kan få muggsopp og mulig råte i konstruksjonen.

TG 3 Vinduer

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekking med takstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det er registrert noe råte og svertesopp i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Trevinduer med koblet glass.
Kjellervindu er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er registrert noe råte i enkelte vinduer og utvendig belistning. Det er også noe kondens / svertesopp merker på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer har en alder som tilsier at de snart trenger vedlikehold / utskifting. Overvåk tilstand og pass på at oppholdsrom er godt ventilert

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra gang er det utgang til en balkong på ca 6 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong / sten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har malte furugulver og fliser på gulvene. Vegger er med panel og fliser. Himling er med panel, plate og strukket tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje / skade på overflater noe steder. Det er knirk i gulvene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.

Slitte overflater kan gi et utdatert eller uleiet inntrykk. Tiltak må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er tatt målinger i stue og kjøkken i 1.etg.

Det er tatt målinger i gang og soverom i 2.etg.

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.

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 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med peis i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe knirk og brukstilatelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører / tredører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvis merker. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:

Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.

Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.

Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut. Tiltak må påregnes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Det minste badet i 2.etg:

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av 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.

Registrert sprekk i fuge.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannslut utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membran / tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Tilstand settes også med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



2.ETASJE > BAD 2

Generell

Det største badet i 2.etg:

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekk i fuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av 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.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannslut utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membran / tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- 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. Overvåk tildstand.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av badekar, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Baderom mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,9%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blansebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er bruksslitasje på kjøkken. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg. Fuktmerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelse kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

Kjøkken har en alder som tilsier at det må foretas vedlikehold / utskifting innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator har en alder som tilsier at den trenger vedlikehold / utskifting innen rimelig tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og jern / soil.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft og økt fuktbelastning. Tiltak må påregnes.

TG 3 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det opplyses under befaring at denne ikke virker.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Estimert sum er for service.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Vvb i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Vannbåren varme

Ifølge tidligere prospekt er det vannbåren varme i gulve i stue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Vannbåren varme i gulv i stue og tv stue i 1.etg. Som energikilde til dette anlegget, benyttes solfangere som er plassert på tak. Det er plassert magasintanker og sirkulasjonspumper i kjeller. Anlegget benyttes også til forvarming av forbruksvann.

Dette har ikke vært i bruk i eiers tid og det er usikkert om dette virker.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tiltak må påregnes.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

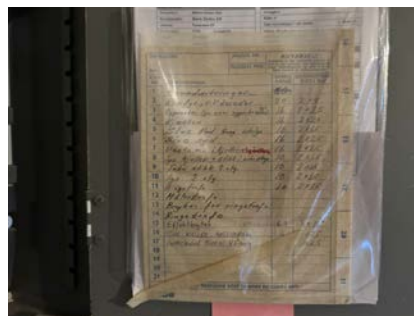
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Det er solcellepanel på tak. Disse er ikke undersøkt og det er uvist om de virker. Disse anbefales sjekket.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

1 TO 3 Fuksikring og drenering

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

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

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur. Det er registrert fukt i kjelleryttervegg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

Det er registrert spor etter stripete borebille i bjelkelag. Undertegnede kunne ikke finne aktivitet fra stripete borebille under befaring.

Generelt kan det nevnes at det er larven til Stripete borebille som gjør skade på treverk. Den kan gnage på treverk i 2-3 år før den blir bille å dør. Stripete borebille må ha høy relativ luftfuktighet, 40-60% for å leve. Derfor trives den i kjellere.

Hovedbehandlingen bør være fuktreducerende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke innneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):

ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.

Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.

Dårlig utført drenering har kortere levetid.

Årvåk drenering og iversett tiltak etter funn.

Konekvensen av ikke ha kontteplast og klemlis, er å hindre fukt og

komme inn til grunnmur / kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og tegelstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe settninger i grunnmur. Noe løs puss i tegelstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

TG IU Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Fri åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1909

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Standard

Bod har en normal standard.

Vedlikehold

Bod er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygg oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bod har en normal standard.

Vedlikehold

Bod er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygg oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Bod har en normal standard.

Vedlikehold

Bod er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygg oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Bod har en normal standard.

Vedlikehold

Bod er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygg oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

240 m²/240 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Bad, 4 Soverom, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, 5 Bod

Andre bygg: Garasje, Bod, Bod, Bod

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

11 000 000

Konklusjon markedsverdi

11 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 580 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	5 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	5 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 100 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

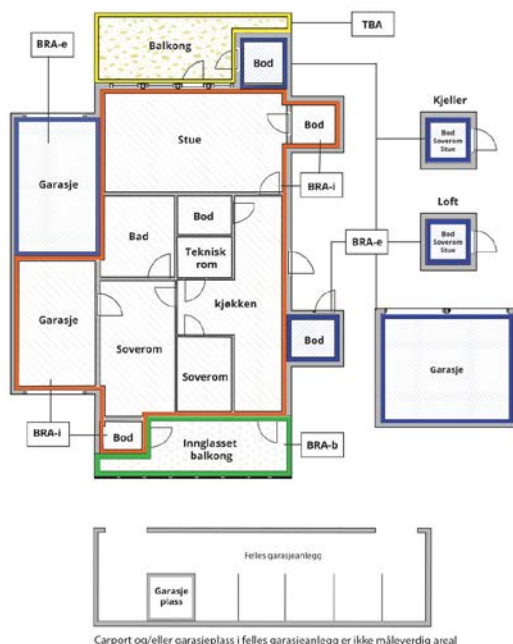
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2.Etasje	84			84	6
1.Etasje	84			84	
Kjeller	72			72	
SUM	240				6
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft			
2.Etasje	Trapperom, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entré, kjøkken, trapperom, stue, spisestue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Kommentar

325/ 169

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			

SUM BRA	12
---------	----

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Sigurd Grydland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	975		0	1447.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dronningens gate 45

Hjemmelshaver

Dronningensgate 45 Sarpsborg AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OG5761>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Kåre Rødningen

Boligen

Dronningens Gate 45
1723 Sarpsborg

3105-1/975/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Har aldri bebodd eiendommen

Nabolagsprofil

Dronningens gate 45 - Nabolaget Vesteng/Vingulmork - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sarpsborg bussterminal	4 min
Totalt 22 ulike linjer	
0.3 km	
Sarpsborg stasjon	13 min
Linje RE20	
1.1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)	6 min
430 elever, 37 klasser	
0.5 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	16 min
421 elever, 22 klasser	
1.4 km	
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)	19 min
129 elever, 8 klasser	
1.7 km	
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ...)	20 min
267 elever, 15 klasser	
1.7 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
553 elever, 38 klasser	
0.7 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
318 elever, 25 klasser	
2.8 km	
St. Olav videregående skole	2 min
860 elever, 42 klasser	
0.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	3 min
Kople Borregård Hovedgård	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

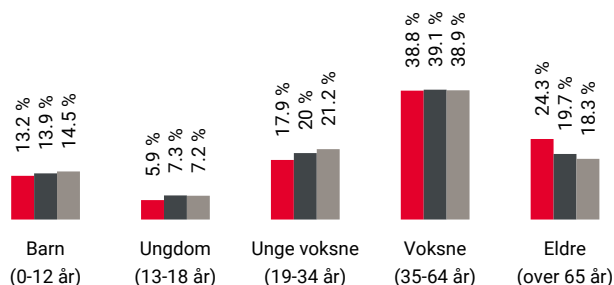
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vesteng/Vingulmork	1 503	757
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år)	6 min
63 barn	
0.5 km	
Askeladden barnehage (0-5 år)	11 min
39 barn	
0.9 km	
St Olavs barnehage (0-5 år)	11 min
101 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Meny Sarpsborg	5 min
Coop Extra St. Marie Gate	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 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. Gående



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



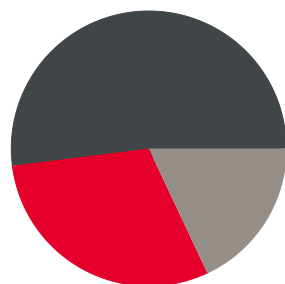
Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

⚽	Sarpsborghallen - flerbrukshall	4 min	🚶
	Aktivitetshall	0.4 km	
⚽	Sandesundsveien skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.5 km	
🚴	SATS Sarpsborg	4 min	🚶
🚴	SKY Fitness Sarpsborg	12 min	🚶

Boligmasse



30% enebolig
52% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



Storbyen

4 min



Apotek 1 Bjørnen

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



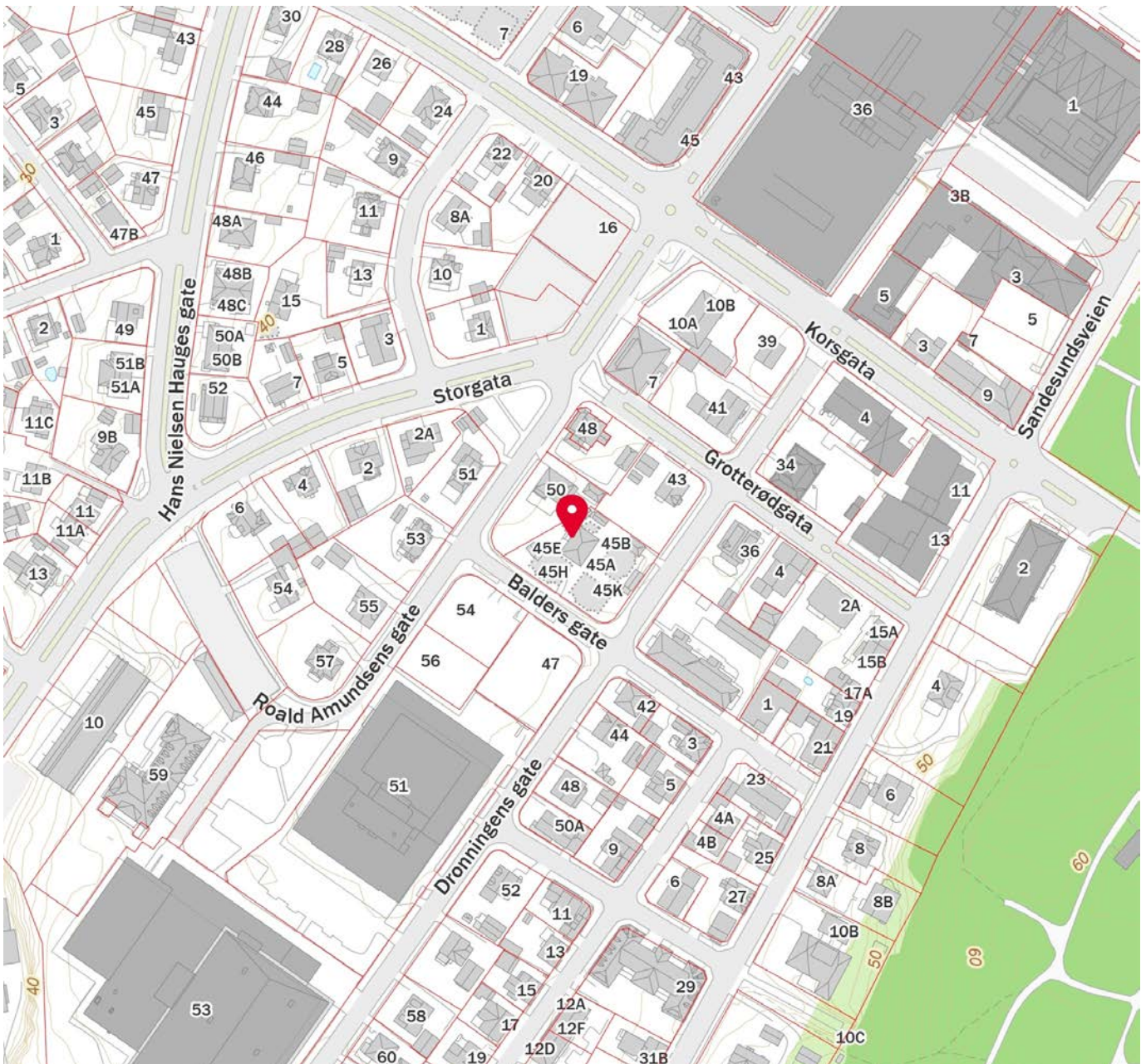
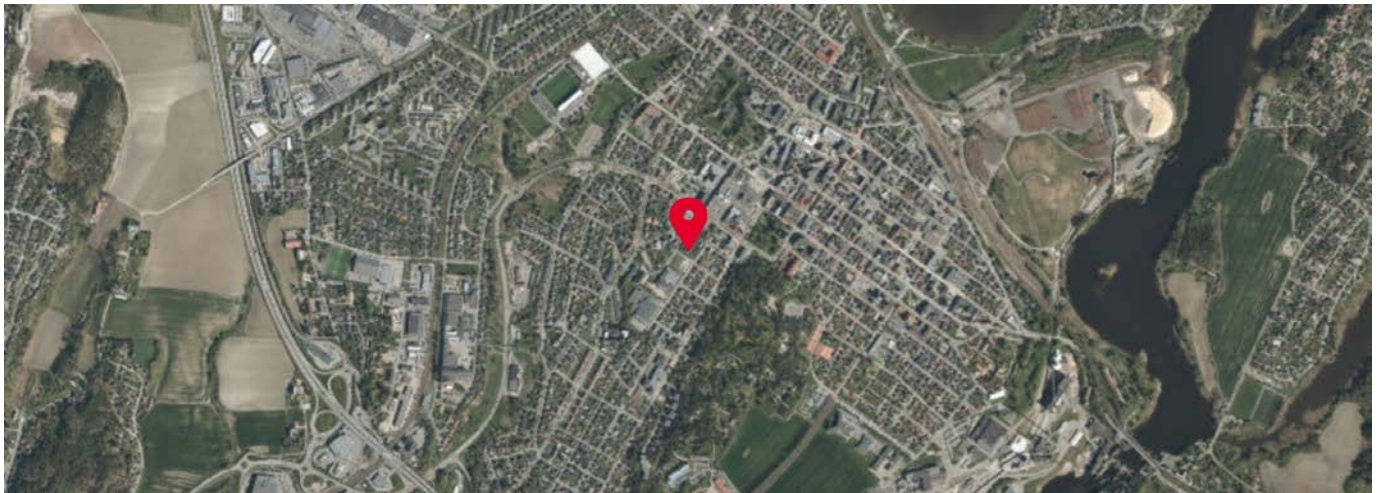
0%

47%

Vesteng/Vingulmork
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	975	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG								

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	10 969,20 kr
Eiendomsskatt	12 099,00 kr
Feiing	1 132,50 kr
Renovasjon	3 917,17 kr
Vann	7 318,09 kr
Sum	35 435,96 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	0,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	0,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	3361000 o/oo	3.60	1/1	0 %	12 100,00 kr	0,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	590.00	1/1	0 %	1 180,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	0,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	453 m3	24.32	1/1	0 %	11 018,09 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	453 m3	46.66	1/1	0 %	21 134,94 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	15%	453 m3	24.78	1/1	0 %	11 226,47 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	453 m3	41.33	1/1	0 %	18 722,94 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-150 m3	24.78	1/1	0 %	-3 717,37 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-150 m3	41.33	1/1	0 %	-6 199,65 kr	0,00 kr
					Sum	75 365,42 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	975	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26649791	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	345245	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	6	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Dovre AS	Dovre 1900 Cb
	Kombinert ildsted	Jøtul Vedovn	Jøtul Betha Kombi
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 1-40

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.08.2023	Tilsyn	06.12.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Tegl. Produsent: Standard. Modell: 1/1-Stein

Type avvik	Skorstein av tegl skal ikke dekkes med brennbart materiale. (brennbart materiale skal ikke komme nærmere yttersiden enn 100mm)
-------------------	--

Informasjon for bruksenhetId 26649791

BruksenhetId	6471218284	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301309558	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6471218284.

BruksenhetId	6471218282	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301309552	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6471218282.

BruksenhetId	6471218030	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301309549	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6471218030.

BruksenhetId	6471218028	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301309547	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6471218028.

BruksenhetId	6471216778	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301309538	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6471216778.

BruksenhetId	27038295	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145993946	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27038295.			

BruksenhetId	27038294	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145993938	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27038294.			

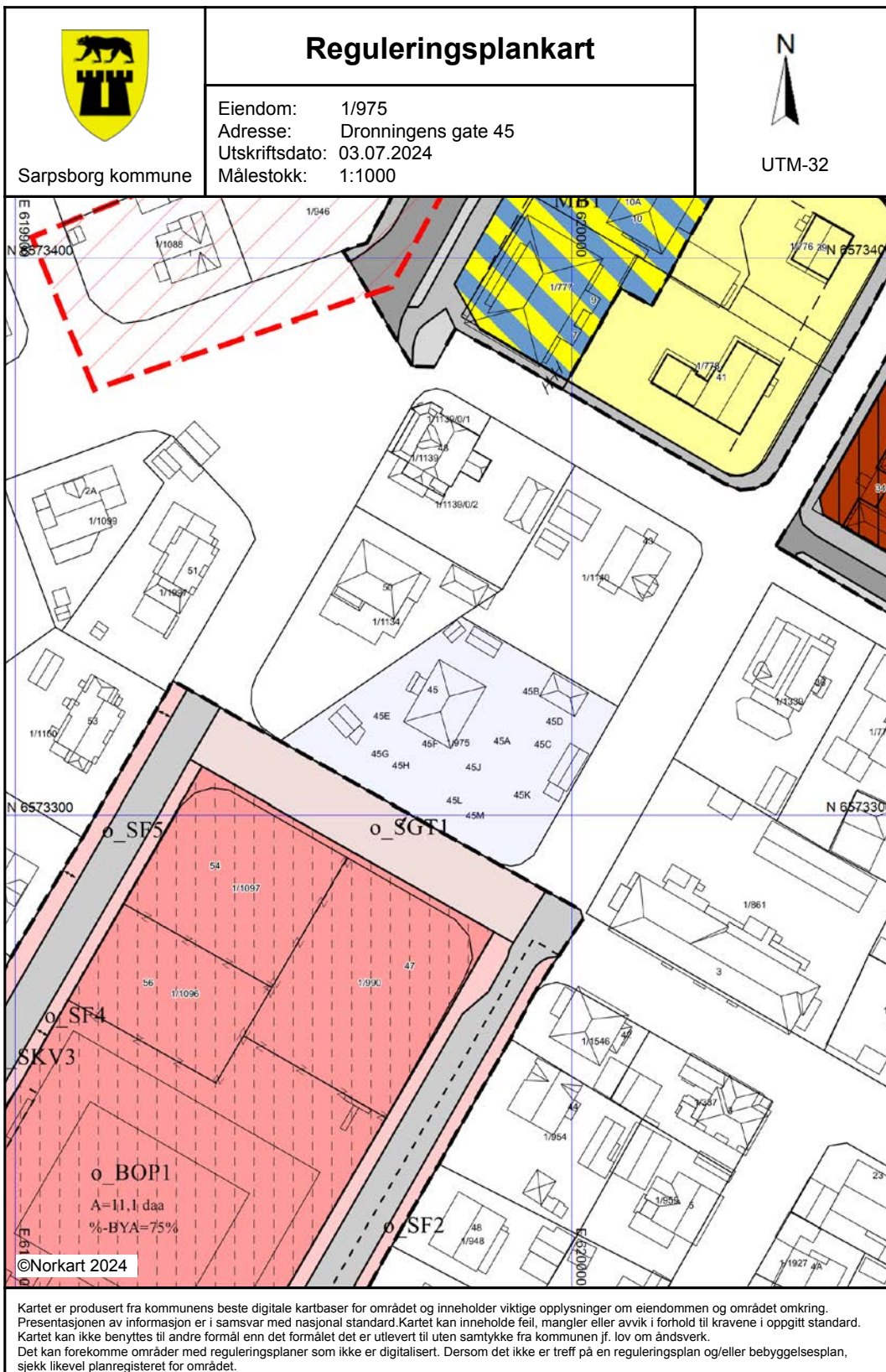
BruksenhetId	27038293	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145993911	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27038293.			

BruksenhetId	26923881	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	24325857	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26923881.			

BruksenhetId	26923880	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	24325849	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26923880.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

	Område for planforslag		Eiendomsgrense som skal oppheves
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)			Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Byggegrense
	Frittliggende småhusbebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Frisiktslinje
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål		Målelinje/Avstandslinje
	Almenntilleggs kirke		Avkjørsel
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)		Abc	Påskrift feltnavn
	Kjøreveg	Abc	Påskrift feltnavn
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift areal
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift utnyttning
	Parkeringsplass	Abc	Påskrift kotehøyde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 12)		Abc	Påskrift plantilbehør
	Bevaring av bygninger		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12)			
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 12)			
	Bolig/Kontor		
	Forretning/Kontor		
	Unyansert formål (kun for eldre planer)		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 12)			
	Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)			
	Sentrumsformål		
	Tjenesteyting		
	Kulturinstitusjon		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			
	Kjøreveg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)			
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 12)			
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg		
	Bestemmelseområde		
	Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg		
	Regulerthøyde		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtgrense		



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	975	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
11158988	2515	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	375

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Melding om administrativt vedtak

STIAN ALEXANDER MARTINSEN
Postboks 609
1704 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-23/01597-19

Dato
09.02.2024

Rammetillatelse er gitt - oppføring av tre firemannsboliger - riving av bolig og uthus - Dronningens gate 45 A til M

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 975 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	STIAN ALEXANDER MARTINSEN
Nabo:	Torbjørn Hagerup Nagelhus
Nabo:	Lars Sebastian Nagelhus-Arnesen
Nabo:	LIV JORUNN HOLTER
Nabo:	HELENE NYBORG
Nabo:	MATS CHRISTOFFER SYVERSTAD STENSHOLT
Tiltakshaver:	DRONNINGENSGATE 45 SARPSBORG AS

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknaden om riving av bolig og oppføring av 3 stk. firemannsboliger. Vi mottok søknad 1.3.2023 / komplett 18.1.2024. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 på følgende vilkår:
 - 1.1. Du endrer hovedfarge på boligene og innleverer fargekonsept med blant annet NCS-koder og materialbeskrivelse før vi kan gi igangsettingstillatelse. Vilåret er hjemlet i sentrumsplanen § 5.9. a..
 - 1.2. Høyde på boliger settes til kote 43,50 og boder til kote 43,28 (NN2000) målt på ferdig gulv. Toleransegrense settes til +10 / - 50 cm i forhold til heving/senking av høyde. Vilåret er hjemlet i pbl. § 29-4.
 - 1.3. Minsteavstand fra bolig til nabogrensene til gårdsnummer (gnr) 1 bruksnummer (bnr) 1134 og 1140 settes til 4,0 m. Avstand fra sportsbodene til nabogrensene settes til 1,0 m. Avstand fra bolig til grense mot Balders gate settes til 1,5 m. Toleransegrense settes til - 0 / + 50 cm i forhold til mindre/større avstand fra grensene. Vilåret er hjemlet i sentrumsplanen § 6.4..
 - 1.4. Dersom det under gravearbeid eller andre terrenginngrep avdekkes forurensede masser skal alt arbeid stanses for å hindre spredning av forurensning. Kommunen skal varsles, og eventuelle tiltak for å hindre forurensning skal iverksettes, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Videre arbeid med forurensede masser skal utføres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Vilåret er hjemlet i pbl. § 28-1.

- 1.5. Avtale om tilknytning til fjernvarme skal foreligge før vi kan gi igangsettingstillatelse. Vilkåret er hjemlet i sentrumsplanen § 5.1.

2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	5.12.2023	25.8.2023	BYGG-23/01597-7
Fasadetegninger	12.8.2023	25.8.2023	22/28525-18 (360 historisk base)
Plantegninger	12.8.2023	25.8.2023	22/28525-18 (360 historisk base)
Snitt	12.8.2023	25.8.2023	22/28525-18 (360 historisk base)
Illustrasjoner	12.8.2023	25.8.2023	22/28525-18 (360 historisk base)
Riveplan	12.8.2023	25.8.2023	22/28525-18 (360 historisk base)

3. Kommunen setter adressen for bygningene til: Dronningens gate 45 A til M.
4. Kommunen godkjenner adkomsten på vilkår om at den opparbeides som vist på situasjonskart mottatt 5.12.2023 med bredde: minimalt 2,5 m og maksimalt 4,0 m. Avkjørselen skal ha en frisiktsone i samsvar med håndbøkene utgitt av Statens vegvesen. Eksisterende sikthindringer må fjernes.
5. For alle søknadspåtlitte tiltak etter pbl. skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket kr. 300.000.

2023 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.1.	Grunngebyr	kr. 350
C.5.2.1.	Riving 6 stk. bygg	kr. 90.000
C.2.1.4.	2 boenheter	kr. 66.000
C.2.1.5.	10 boenheter	kr. 150.000
C.2.2.3.	Sportsboder	kr. 24.000
C.2.3.9.	Nedgravd renovasjon	kr. 2.000
C.5.1.1.	Stikkledninger	kr. 2.000
E.1.	Maksgebyr	kr. -34.350
	Gebyr	kr. 300.000

Saksopplysninger/utredning

Tiltaket gjelder oppføring av 3 firemannsboliger samt sportsboder og nedgravd renovasjon. Du vil rive alle bygninger på tomten. Videre vil du legge nye stikkledninger. I bakgården vil du anlegge 6 parkeringsplasser.

Tiltaket vil få totalt 642 m² bebygd areal og 724 m² bruksareal. Sportsbodene er fordelt på to bygninger. Den ene har 7 sportsboder, 35 m² bruksareal og 45 m² bebygd areal. Det andre bodbygget inneholder 5 sportsboder, 25 m² bruksareal og 32 m² bebygd areal. Bygningene du vil rive er registrert totalt med 290 m² bruksareal fordelt på 6 bygninger.

Ansvar

Du har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 4.1.2024 med versjonsnummer 3 (dokument BYGG-23/01597-9) til grunn for behandling av søknad om rammetillatelse.

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.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er i sentrumsplanen avsatt til sentrumsformål. Eiendommen ligger i bestemmelsesområde urban-høy bebyggelse kategori B. Eiendommen ligger i faresone ras og skred H310_01. Tiltaket er i samsvar med planen.

Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Kommunen har mottatt merknader til tiltaket.

Det er tre naboer som har merknader til søknaden. Naboer bor i Dronningens gate 41 og 43 og i Roald Amundsens gate 50. Merknadene er innsendt 7.12.2022, 19.7.2023, 14.9.2023, 27.10.2023 og 11.12.2023.

Du har kommentert nabomerknader i brevene av 28.2.2023 (dokument 22/28525-2), 24.8.2023 (dokument 22/28525-18) og 15.9.2023 (dokument 22/28525-24).

Vern

Naboene vurderer eksisterende bolig på tomten som bevaringsverdig. Den er lite ombygd og føyer seg harmonisk inn i kvartalet. Tidligere byarkitekt Svein Jacobsen støtter naboenes vurderinger. Han skrev artikkel om huset i Sarpsborg Arbeiderblad av 4.12.2022.



Figur 1 - Utklipp fra sentrumsplanens temakart - "Bygninger vurdert for gul liste" og "Gul liste"

Vi viser her til vurderingene når sentrumsplanen ble utarbeidet. Her ble alle bygningene som hadde vernegrad fra før vurdert på nytt. Disse bygningene er markert med svart punkt i temakart «Bygninger vurdert for gul liste», se figur 1.

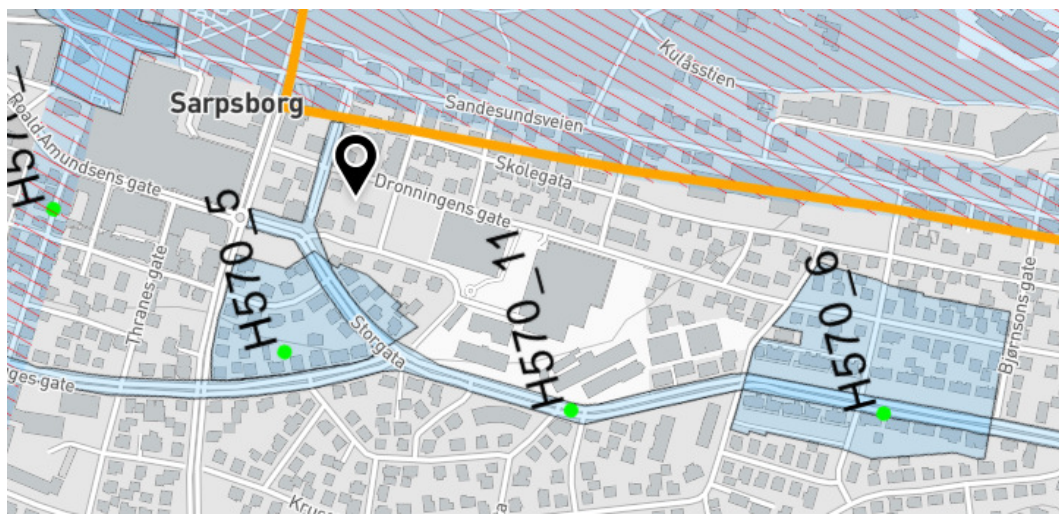
Vi er enig i at villaen er flott og at den har kvaliteter ved seg som burde bli tatt vare på. Samtidig ønsker vi en kompakt by og har et mål i sentrum om 1700 nye boenheter innen 2030.

Temakartet «Gul liste» viser bevaringsverdige bygninger med gul markering, se figur 1. Temakartene viser at vi har vurdert verneverdiene av tre boliger i kvartalet.

Vi fastsatte at bygningene utgår som bevaringsverdige bygninger. Under denne forutsetningen mener vi at det er feil med omkamp på bevaringsverdier i denne saken. Vi legger vurderingene gjort i forbindelse med vedtak av sentrumsplanen til grunn. Vi mener at sentrumsplanen åpner for å vurdere vern ved bygninger som ikke er vurdert fra før.

Naboene vurderer at også kvartalet har verneverdier. Alle fire boliger er lite ombygd, og kvartalet er utelukkende bebygd med småhus. Naboene viser til side 19 i planbeskrivelsen til sentrumsplanen. Der står det at Grotterød og Dronningens gate / deler av Storgata skal bevares som villaområder. Nybygg kan du innpasse når form og struktur er ivarettatt.

Vi viser til at denne henvisningen i planbeskrivelsen gjelder to hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, jf. H570_5 og H570_6. Berørt kvartal ligger utenfor disse hensynssonene, se figur 2.



Figur 2 – Oversikt over sentrumsplanens hensynssoner og bestemmelsesområder "Bevaring av kulturmiljø" på Grotterød

Videre viser vi til at verneverdivurderingen i sentrum av 2003 er erstattet av sentrumsplanens gule liste over bevaringsverdige bygninger. Hensynssonene og bestemmelsesområdene bevaring av kulturmiljø og bevaring av landskap som ble vedtatt med ny sentrumsplan 18.6.2019 erstatter denne utredningen fra 2003.

Utforming og tilpasning

Naboene er uenige med søker om at utformingen er tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. Her anfører naboene at eksisterende boliger går over to plan og har enten saltak eller valmet tak. Naboene vurderer omsøkte firemannsboliger på 3 etasjer som brudd med tomtens omgivelser. Naboene vurderer at tiltakene har dårlig visuell kvalitet i seg selv og vurdert opp mot omgivelsen. Naboene mener at prosjektet er i strid med pbl. § 29-2 og føringene i sentrumsplanen. Konkret nevner naboene at rettlinjede materialer og skarpe kanter er billige og effektive å bygge. Utformingen er, etter naboenes oppfatning kontrasterende til de myke linjene som de eksisterende bygningene har. Naboene mener at trangt og tett plasserte firemannsboliger står i uheldig kontrast til det eksisterende.

Du kommenterer at prosjektet er i tråd med sentrumsplanen og viser til at kvartalet er avsatt til urban høy bebyggelse. Videre viser du til avstander, bygningstype og tradisjonell takform. Du er av en oppfatning at prosjektet er i noe kontrast til omgivelsene.

Vi vurderer det som positivt å tilpasse seg området ved å dele opp bebyggelsen i tre volumer med saltak. Vi ser at innbyrdes plassering av boligene er noe trang. Likevel vurderer vi at boligene fremstår som tilpasset. Vi ser en kontrast til omgivelsen som følge av økt tetthet, men kontrasten er, etter vår vurdering, dempet. Likevel har vi stilt vilkår, se vilkår 1.1. avsnitt «Vedtak» om mer variasjon i fargebruken. Dette mener vi er viktig for få en enda bedre tilpasning til andre hus i kvartalet.

Flere boenheter enn omsøkt

Naboen anfører at omsøkt planløsning egner seg for oppdeling av 4-roms leilighetene. Disse leilighetene går over to plan. Du kan med enkle grep skille de to planene fra hverandre og dele opp i egne boenheter. Naboen legger da til grunn at prosjektet innehar 18 boenheter og ikke 12 som er omsøkt.

Vi er enige med naboen i at det er en mulighet for dette. Bygningsmyndigheten må imidlertid ta stilling til prosjektet slik det er omsøkt på tegninger og i innsendt dokumentasjon. Vi anser at omsøkte planløsning er tilpasset leilighetene. Den er hverken uvanlig stor eller har åpenbare avvik på størrelse eller romplassering. Gjøres det søknadspliktige endringer skal dette omsøkes.

Krav til regulering

Naboene mener at prosjektet gir større konsekvenser for miljø og samfunn og at det må stilles krav til reguleringsplan.

Du viser til at trafikken vil øke noe og videre til at du har prosjektert 6 plasser til biloppstilling. Plassene vil, etter din vurdering, redusere gateparkering.

Vi er av en oppfatning at vilkår om å behandle prosjektet som byggesak er til stede. Vi viser her til sentrumsplan §§ 4.1 a. ii) og b. iv) b) og c). Prosjektet ligger utenom bevaringsverdige kulturmiljøer, eller bygninger på gul liste, se figur 1 og 2. Nybyggene er plassert utenfor rød eller gul støysone. Videre vurderer vi at prosjektet er i tråd med sentrumsplanens bestemmelser om estetikk og utforming, jf. våre vurderinger ovenfor.

Vi vurderer at økt tetthet fra 1 til 12 boenheter gir en markant trafikkøkning. Likevel anser vi dette boligprosjektet med 12 boenheter som tiltak med moderat trafikk. Omsøkt adkomst og parkering er knyttet til ny bebyggelse.

Når det gjelder trafiksikkerhet viser vi til våre vurderinger nedenfor.

Uteareal

Naboene etterspør mer vegetasjon og i tillegg anser de lekeplassen som uheldig tett plassert mot nabotomten. Naboene kommenterer at naturhensyn ikke er ivaretatt. Naboen opplyser at det ikke er vist trær i utomhusplanen. Naboen viser til naturmangfoldloven og mener at konsekvensen ved nedbygging av grønne arealer er klart negative og svekker bokvaliteten. Naboen nevner at kvartalet består av 4 byvillaer med store hager og mange verdifulle trær.

Du mener at du vil opparbeide tilfredsstillende grønne arealer for uteopphold. Etter din vurdering, vil prosjektet ikke forringe bokvalitet verken for egen eller tilstøtende eiendommer.

Videre viser du til kommunens temakart for grønnstruktur. På dette kartet er eiendommen ikke berørt av grønnstruktur med høy verdi eller fremtidige grønne forbindelser.

Vi viser til situasjonsplan, se tabell punkt 2. avsnitt «Vedtak». Denne planen viser hekk, busker, overflater og lekearealer. Vi har vurdert at denne planen tilfredsstiller kravene om uteoppholdsareal som sentrumsplanen stiller. Når det gjelder plassering av lekeplassen mener vi at eventuell støy fra lekende barn/lekestativer i det omfanget som prosjektet og lekeplassen legger opp til bør være innenfor det som er påregnelig i et sentrumsområde.

Etter vår vurdering er det ikke bevaringsverdige trær på tomten. Dette tilsier at vi ikke bør nekte at du fjerner trær. Vi forutsetter imidlertid at du har vurdert eksisterende beplantning også sett opp mot håndtering av overvann. Videre viser vi til at det er en del av detaljprosjekteringen å vurdere om det er hensiktsmessig å bevare beplantning. Vi nevner særskilt at du bør se på å flytte busker midlertidig under bygging for så å reetablere.

Naboene anfører at prosjektet mangler uteoppholdsareal og anslår at det ler planlagt cirka 60 m² uteoppholdsareal for totalt 12 boenheter.

Du opplyser om 669 m² uteoppholdsareal. I denne utregningen ligger nok flere arealer som ikke er å anse som uteoppholdsareal som for eksempel inngangspartier fra parkeringsplassen og gangareal mellom bodene.

Vi legger til grunn at det er totalt minst 270 m² som egner seg til uteoppholdsareal. Vi regner her med cirka 100 m² lekeplass, 120 m² forhage mot Dronningens gate og 50 m² med private takterrasser. Sentrumsplanen krever 15 m² per boenhet, det vil her si et krav om totalt 180 m² uteoppholdsareal. Etter vår vurdering, er kravet oppfylt.

Trafikksikkerhet

Naboene viser til at søker ikke har opplyst hvor mange parkeringsplasser det er prosjektert og anfører at selv om det er 6 plasser vil det medføre mye støy. Naboene viser til at allerede i dag er det mye trafikk og høy fart i Roald Amundsens gate, ettersom den betjener både St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen.

Vi forstår bekymringen rundt sikkerheten som følge av økt trafikk. Dronningens gate og Balders gate er skoleveier. Vi har i forbindelse med sentrumsplanarbeidet og konkret i byggesaken vurdert trafikksikkerheten. Vi mener at gatene vil tåle den økte trafikken. Vi viser her til tosidig fortau og det utvidete fortauet i krysset Dronningens gate / Balders gate.

Parkering

Naboene viser til våre parkeringsvedtekter av 2006 og det at krav til parkering oppfylles ikke.

I dag har vi ikke gjeldende parkeringsvedtekter. Det er sentrumsplan § 5.3 som gjelder. Denne bestemmelsen krever kun sykkelparkering og ikke biloppstillingsplasser for boliger. Prosjektet har dermed flere parkeringsplasser enn sentrumsplanen krever.

Helhetlig utvikling

Naboene stiller spørsmål ved om utbygger ønsker bevaring og utvikling av kvartalet eller om utbygger kun har økonomiske interesser. Videre spør naboene hvordan det vil se ut dersom de tre andre tomtene fortettes tilsvarende. Naboene nevner at prosjektet forringer bokvalitet og hindrer områdets helhetlige utvikling.

Vi er enig med naboen. Dersom du ønsker å utvikle kvartalet helhetlig fra dagens åpne struktur til lukket kvartalsbebyggelse, så vil dette prosjektet hindre denne utviklingen. Denne utviklingen vil, etter vår vurdering, kreve at du regulerer hele kvartalet.

Her tar vi stilling til byggesaken. Forhagen mot Dronningens gate vil du kunne videreføre ved et prosjekt på nabotomten i Dronningens gate 43. Vi ser også muligheter til fortetting på de andre tomtene i kvartalet og da med tilsvarende avstander til naboer, høyder og bruk av saltak.

Vi mener at omsøkte boliger vil du oppleve med en viss åpenhet og ikke som lukket kvartalsbebyggelse. Dermed anser vi dagens åpne struktur i kvartalet som ivaretatt.

Tekniske krav

Naboene opplyser om dårlige grunnforhold i området. Naboene anfører at overvannshåndteringen ikke er utredet. I denne sammenheng viser naboene også til at nedgravd renovasjon er uheldig med sikte på overvann. Naboene mener at det mangler en passasje for brannbiler og den tette plasseringen er en dårlig løsning med sikte på brannsmitte. Videre mener naboen at boligene er tett plassert med noe over 4 m innbyrdes avstand, og utbygger har til tross for dette ikke søkt dispensasjon fra avstandskravet på 8 m i byggteknisk forskrift § 11-6, fjerde ledd.

Du viser til at prosjekteringen av overvann, grunnforhold og brannsikkerhet er ivaretatt av rådgivende ingeniører. Videre nevner du at brannkonsept er kontrollert av uavhengig foretak.

Ansvarlig brannprosjekterende anfører at de tre boligene er plassert i tråd med byggteknisk forskrift § 11-6. Brannprosjekterende mener da at 8 meters avstand gjelder til bygningene på nabotomtene. Videre mener de at innbyrdes avstand mellom de tre bygningene kan sikres med vegger som har 60 minutter brannmotstand.

Etter vår vurdering, tolker ansvarlig brannprosjekterende ordet «byggverk» i byggteknisk forskrift § 11-6 fjerde ledd slik at et «byggverk» kan bestå av flere bygninger.

Med bakgrunn i den tette plasseringen har vi vurdert at prosjekteringen av brannsikkerheten skal ligge i tiltaksklasse 2. Tidspunkt for kontrollen har vi krevd ved søknad om rammetillatelse. Dette er tidligere enn tidspunktet for den obligatoriske kontrollen. Den skal normalt være gjennomført ved søknad om igangsettingstillatelse. Både brannprosjekterende og uavhengig kontrollerende mener at et «byggverk» kan bestå av flere bygninger og at brannprosjekteringen er i tråd med byggteknisk forskrift. Vi legger brannrådgivers vurdering til grunn.

Når det gjelder håndtering av overvann og kartlegging av grunnforhold viser vi til foretakene som har erklært ansvar for prosjekteringen. Vi forutsetter at foretakene forholder seg til lov- og forskriftskrav.

Langvarig søknadsprosess

Naboene er kritiske til langvarige søknadsprosesser hvor bygningene blir dårlig vedlikeholdt underveis.

Vi er enig med naboene i at det er uheldig med langvarige byggesaker og det at bygninger forfaller mens saker pågår. Vi prøver å behandle byggesaker effektivt. Samtidig ser vi behov for forbedring sett i lys av prosessen om utvikling av denne tomten. Den varer nå allerede i cirka 3,5 år. Vi viser her at vi har avslått en søknad tidligere, og Statsforvalteren har behandlet klagen. Vi har ansvar for den tiden en søknad ligger klar for behandling og ikke den tiden du bruker.

Naboene viser til vårt mangelbrev 23.5.2023 og mener at søknaden burde vært avvist eller avslått.

Vi ser at vi burde varslet avslag. Søknaden hadde mange mangler. Et avslag ville muligens gitt en raskere behandlingstid på en ny og dermed bedre søknad.

Vi forhåndsvurderte imidlertid at prosjektet er i tråd med sentrumsplanen på viktige punkter. Dette gjaldt blant annet unntak fra plankrav, estetikk og plassering. Dermed anså vi det som riktig å opplyse om manglene og ikke å varsle avslag. Vi lar til grunn at med unntak av farge- og materialvalg gjaldt manglene ansvarsretter og teknisk prosjektering. Vi kan ikke se at vår behandling har ført til et annet utfall.

Plassering

Naboene opplyser at firemannsboligen er plassert for nært til tomtegrensene og dermed i strid med pbl. 29-4. Naboene anfører at mønehøyden på 11,35 m vil kreve 5,675 m avstand med andre ord halve byggehøyde. Videre anfører naboene at balkong og bod ligger nærmere enn 4 m til grensene og dermed må bygningene skyves inn over på tomten.

Vi viser til omprosjekteringen. Boden som lå ved gavl mot nabogrense gnr 1 bnr 1140 er sløyfet. Minsteavstand fra boligbygningene er opplyst til å være 4,0 m mot nabogrensene. Avstand fra sportsboder til nabogrensene er opplyst til å være 1,0 m.

Når det gjelder plassering mot nabogrense åpner sentrumsplanen for plassering i nabogrense i dette bestemmelsesområdet «urban-høy bebyggelse», jf. sentrumsplanen § 6.4. a. iv.. Krav til avstand i pbl. § 29-4 gjelder ikke. Her er det bestemt en annen plassering enn i plan etter kapittel 11. Dette kapitlet omhandler kommuneplaner. Sentrumsplanen er hjemlet i pbl. kapittel 11.

For ordens skyld vil vi opplyse at omsøkt plassering er i tråd med pbl. § 29-4. Ved fastsetting av avstand til nabogrense legges gesimshøyde mot nabogrense og ikke mønehøyde til grunn. Gesimshøyde av boligene er vist med cirka 7,6 m målt på brystningen ved altan i skrå flate.

Boder

Naboene ønsker at pulttak fra sportsbodene vendes om slik at takvann renner innover tomten. Videre etterspør naboene høyde av bodene.

Vi forstår innspillet og er enig i at det er mer naturlig å la et pulttak helle fra nabogrense og innover på egen tomt enn omvendt. På en annen side viser vi til at bodene er plassert 1 m fra grensene. Denne avstanden gjør det mulig å vedlikeholde fra egen tomt. Vi mener at ulempene bør være påregnelige. Vi anser det som vanlig at for eksempel garasjer eller boder med saltak har gesims 1 m fra grense.

Når det gjelder høyde så viser vi til snitt datert 18.11.2022 og at bodene er vist med gesimshøyde på 3,3 m. Vi går ut ifra at denne tegningen er nabovarslet ettersom den har samme filnavn. Denne tegningen manglet imidlertid kote som er 43,28 og den viser du på revidert snitt, se tabell punkt 2 avsnitt «Vedtak».

Kulturminner

Dersom du under anleggsarbeid treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal du stanse arbeidet øyeblikkelig og varsle Avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8.

Grunnforhold

Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire. Dette er leire som kan bli «kvikk» og ustabil under graving eller oppfylling. Oppstår det usikkerhet om grunnforholdene stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Geoteknisk prosjekteringsrapport datert 26.1.2023 er sendt inn (dokument 22/28525-2 - 360 historisk base). Det konkluderes i rapporten med at områdestabiliteten anses som god.

Det er utført boring ved to punkter på tomten med dybde på inntil 3 m. Det er påvist bløt leire med stor setningspotensiale fra cirka 2 m og ned. I rapporten anbefales fundamentering med pæler direkte til fjell. Det anbefales også supplerende sonderinger. Det er erklært ansvar for kartlegging av grunnforhold.

Vi forutsetter at dine geotekniske undersøkelser/vurderinger ligger til grunn for prosjektering og utførelse av tiltaket.

Grunnundersøkelsene meldes inn av ansvarlig foretak til NADAG, gjennom NVEs innmeldingsløsning, <https://kvikkleiresoner.nve.no>.

Forurensset grunn

Team miljø og landbruk viser til dokument 22/28525-2 (360 historisk base).

Tiltakshaver konkluderer med at det ikke er mistanke om forurensset grunn på eiendommen basert på eiendommens historie, bygningenes alder og tilgjengelig kartgrunnlag. Redegjørelsen er noe tynn og mangelfull, da det blant annet ikke er sagt noe om den sanerte oljetanken på eiendommen eller eventuell brannhistorikk.

Basert på den oversendte vurderingen konkluderer Team miljø og landbruk med at undersøkelser etter § 2-4 dermed ikke er nødvendig. Vi minner om at det er tiltakshaver som er ansvarlig dersom det likevel viser seg at grunnen er forurensset.

Team miljø og landbruk ber om at følgende avsnitt blir tatt med som et vilkår i vedtaket i byggesaken:

«Dersom det under gravearbeid eller andre terrenginngrep avdekkes forurensede masser skal alt arbeid stanses for å hindre spredning av forurensning. Kommunen skal varsles, og eventuelle tiltak for å hindre forurensning skal iverksettes, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Videre arbeid med forurensede masser skal utføres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2.»

Vi er enig og setter vilkår, jf. vilkår 1.4. avsnitt «Vedtak».

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Fremmede arter

Det er registrert fremmede arter i, eller nær tiltaket. Følgende art er kjent: parkslirekne.

Dette er en fremmedlistet art, som truer vårt stedege mangfold. Den har status i fremmedlisten som "svært høy risiko" med bakgrunn i at arten har stort invasjonspotensiale, jf. Artsdatabanken. Arten produserer et enormt strøfall som kveler alt annet og trenger ut undervegetasjonen som binder substratet. Den endrer struktur og næringssammensetning i jordsmonnet, og fører til at jordbunnen blir erosjonsutsatt. I henhold til forskrift om fremmede organismer, plikter tiltakshaver å treffe de nødvendige tiltak for å hindre at arbeidet fører til spredning av arten, som kan utgjøre en trussel mot det biologiske mangfoldet på stedet (jf. § 24 ledd 4). For å oppfylle kravet til aktsomhet i naturmangfoldloven og forskrift om fremmede organismer § 24 ledd 4, må rapport M-982 brukes som veiledning på hvordan man skal håndtere masser som er infisert av fremmede arter.

Overvann, vann og avløp

Byggene kommer ikke i konflikt med kommunal infrastruktur.

Før grunnarbeider/vann- og avløpsarbeider starter, - skal godkjent rørlegger/entreprenør søke om utvendig ledningsarbeid i Søknad om ny tilknytning til offentlig vann-/avløpsanlegg i webløsningen til Gemini Entreprenørportal. Alle påkoblinger som skal utføres på kommunale ledninger skal synes og registreres; kontakt kommunens VA-kontrollør på M: 908 61 316 for avtale.

Eksisterende bolig er tilknyttet kommunalt ledningsnett fra tidligere, og nye bygninger skal gjøre det samme. Eksisterende VA-trase og tilknytningspunkter skal benyttes videre. Det etableres separatsystem. Dersom det planlegges nye tilknytningspunkter et annet sted, så kreves eksisterende påkoblingspunkter varig avstengt på kommunale ledninger.

Tak-/overflatevann skal ivaretas på egen eiendom og på en slik måte at dette ikke fører til ulempe for naboer. Kommunen er ikke pliktig til å motta dette. Taknedløp føres til terreng. Regnbed med drenering kan tilknyttes kommunal overvannsledning. Overløp fra regnbed skal ikke tilknyttes kommunalt ledningsnett.

Sandfangkum skal monteres: Det skal etableres sandfangkum før tilkoblingspunkt på kommunal ledning. Kummen plasseres på egen eiendom og skal driftes av eier. Det gjøres oppmerksom på at alt av ledninger, utstyr/komponenter som etableres i forbindelse med kum/regnbed, er i privat eierskap fra og med påkoblingspunkt på kommunal overvannsledning og derfra inn på eiendommen. Sluk, kummer og dreneringsledninger fram til kommunal ledning skal driftes og vedlikeholdes av borettslaget/sameiet/eierne i fellesskap. Kommunen påtar seg ikke på noen måte driftsansvar, vedlikeholdsansvar eller vedlikeholdskostnader for sluk, kummer og ledninger.

Sandfang skal sjekkes og rengjøres minimum hver vår eller oftere dersom dette blir et behov.

Om vannforbruk:

Alt vannforbruk skal måles via vannmåler; før første avgrening til hver boenhet skal det monteres vannmåler med tilbakeslagssikring. Tappemulighet før måler tillates ikke.

Dersom det skal foretas vanning til utearealer, kreves montert separat vannmåler med tilbakeslagssikring. Eierne i fellesskap fordeler kostanden for vann og avløpsforbruket som blir registrert av vannmåler. Tappemulighet før måler er ikke tillatt. Vannmålere utleveres til godkjent rørlegger hos kommunalteknikk v/vannmålerkontoret, Torsbekkveien 10.

Ledningene skal innmåles. Det bes om at ledningene fotodokumenteres. Se under.

I godkjent rørleggermelding kan ytterligere spesifisering for trase-/påkoblingsdetaljer bli gitt.

For prosjektering og tilknytning av private stikkledninger til Sarpsborg kommunes ledningsnett vises til «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp» - administrative og tekniske bestemmelser.

Informasjon om priser på vann- og avløpstjenester og abonnementsvilkår gitt i «Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Sarpsborg kommune» finnes på nettsiden www.sarpsborg.com under byggesak og teknisk.

Eiendommen er registrert som abonnent for kommunal vann- og avløpstjeneste fra tidligere. Det blir endring i abonnementsforholdet på grunn av vannmålere.

Fjernvarme

Det er tilknytningsplikt til fjernvarme i området. Avtale om tilknytning skal foreligge før vi kan gi igangsettingstillatelse, jf. vilkår 1.5. i avsnitt «Vedtak».

Adkomst

Du søker om ny adkomst til ovennevnte eiendom. Kommunen legger til grunn at tomta er sikret lovlig adkomst, jf. veilovens §§ 40, 42 og 43.

Før fysisk oppstart må du melde arbeidene i portal www.ledningsportalen.no.
Eierne / brukerne av eiendommen forplikter seg til selv å vedlikeholde avkjørselen.

Renovasjon

Avdeling avfall og renovasjon har i e-post av 18.1.2024 godkjent renovasjonsteknisk plan datert 16.1.2024.

Estetiske krav

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

Vi har vurdert material- og fargevalgene. Vi er av en oppfatning at boligene skal fremstå mer varierte og mener at de tre boligene bør få forskjellige fargetoner på hovedfasaden og ikke være gråe. Detaljene som blant annet vinduskarmer kunne være like. Vi setter vilkår om dette, jf. vilkår 1.1. i avsnitt «Vedtak». Du må innsende reviderte fasader med opplysninger om material- og fargebruk senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Adresse

Firemannsbolig som ligger mot nord-øst, får adressene:

Bruksenhet i 1. etasje mot vest får adressen Dronningensgate 45A
Bruksenhet i 1. etasje mot nord får adressen Dronningensgate 45B
Bruksenhet i 2. etasje mot sør får adressen Dronningensgate 45C
Bruksenhet i 2. etasje mot nord får adressen Dronningensgate 45D

Firemannsbolig som ligger mot vest, får adressene:

Bruksenhet i 1. etasje mot vest får adressen Dronningensgate 45E
Bruksenhet i 1. etasje mot øst får adressen Dronningensgate 45F
Bruksenhet i 2. etasje mot vest får adressen Dronningensgate 45G
Bruksenhet i 2. etasje mot sør får adressen Dronningensgate 45H

Firemannsbolig som ligger mot sør, får adressene:
Bruksenhet i 1. etasje mot nord får adressen Dronningensgate 45J
Bruksenhet i 1. etasje mot øst får adressen Dronningensgate 45K
Bruksenhet i 2. etasje mot vest får adressen Dronningensgate 45L
Bruksenhet i 2. etasje mot øst får adressen Dronningensgate 45M

Boligene skal ha synlig husnummerskilt.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Hanne Cecilie Høgmo
teamleder byggesak

Du kan klage på vedtaket innen 3 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, eller per e-post til 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.

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

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.

Arbeidene tillates ikke igangsatt før:

Du har søkt om og kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Vilkår 1.1. i avsnitt «Vedtak» om farge- og materialbruk er dokumentert og godkjent av oss. Videre skal avtale om tilknytning til fjernvarme foreligge, jf. vilkår 1.5. avsnitt «Vedtak».

Viktig:

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

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, jf. pbl. § 21-9.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Christian Emmerich som kan treffes på telefon 481 51 039 eller på epost christian.emmerich@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/01597 ved alle henvendelser.

Sarpsborg kommune

Saksnummer
BYGG-23/01597Dato
09.02.2024

Med hilsen

Hanne Cecilie Høgmo
teamleder
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

ARK-2-0-01 Situasjonplan rev051223
fasadeetegninger-12-08-2023
plantegninger-12-08-2023
snitt-12-08-2023
illustrasjoner-12-08-2023
riveplan-12-08-2023

Kopi til:

DRONNINGENSGATE 45 SARPSBORG AS
Torbjørn Hagerup Nagelhus
Lars Sebastian Nagelhus-Arnesen
LIV JORUNN HOLTER
HELENE NYBORG
MATS CHRISTOFFER SYVERSTAD STENSHOLT

Eiendom	3105 1/975		
Utskriftsdato	03.07.2024	Antall datasett	19

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

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

2 Berørte datasett

❗ Kommunedelplan

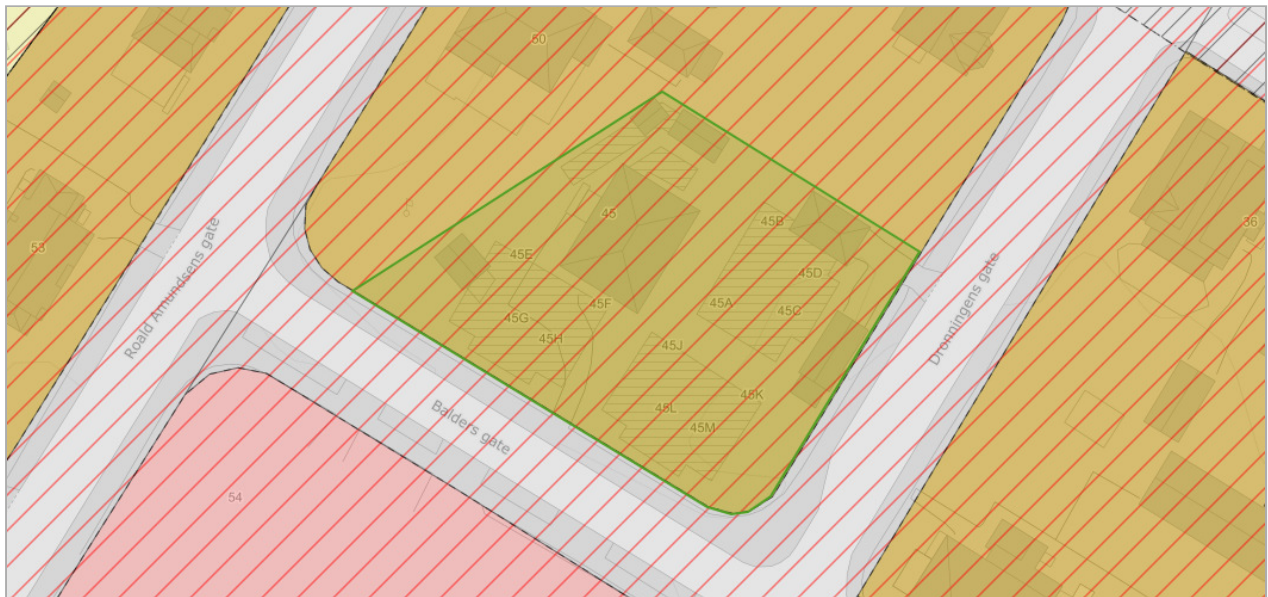
❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kommunedelplan

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



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Sentrumsformål - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFaresone	Rasfare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

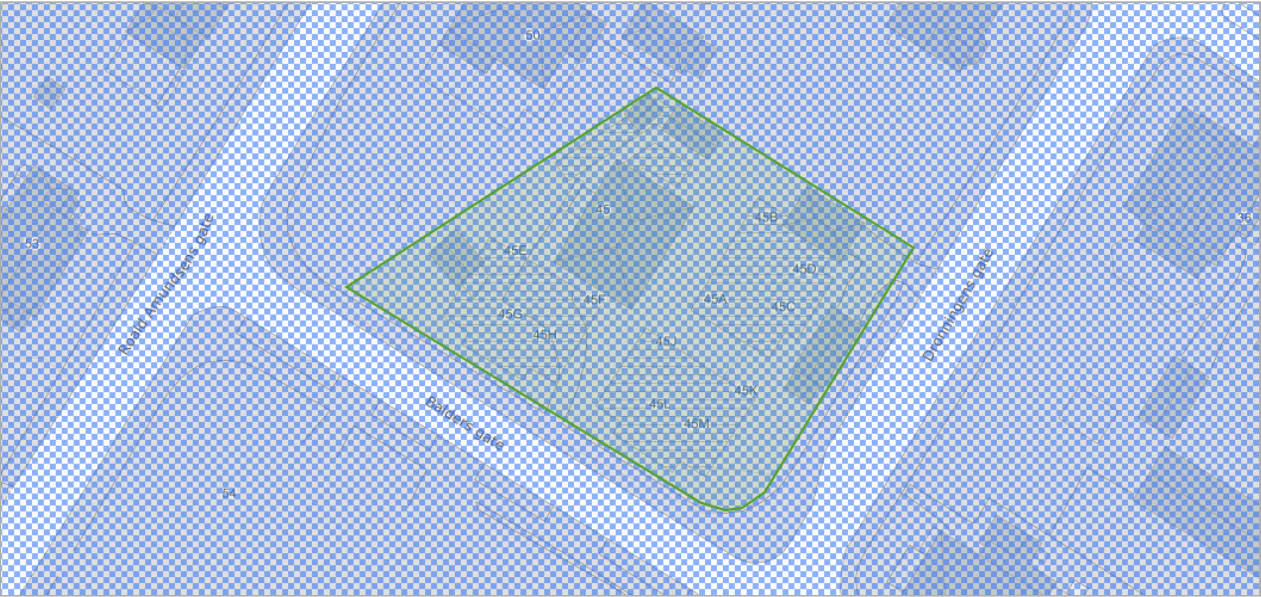
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy B

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

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

 Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	975	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 6 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 441 m ² BestemmelseOmrådenavn Urban-høy B KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 441 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	1 447 m ²
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

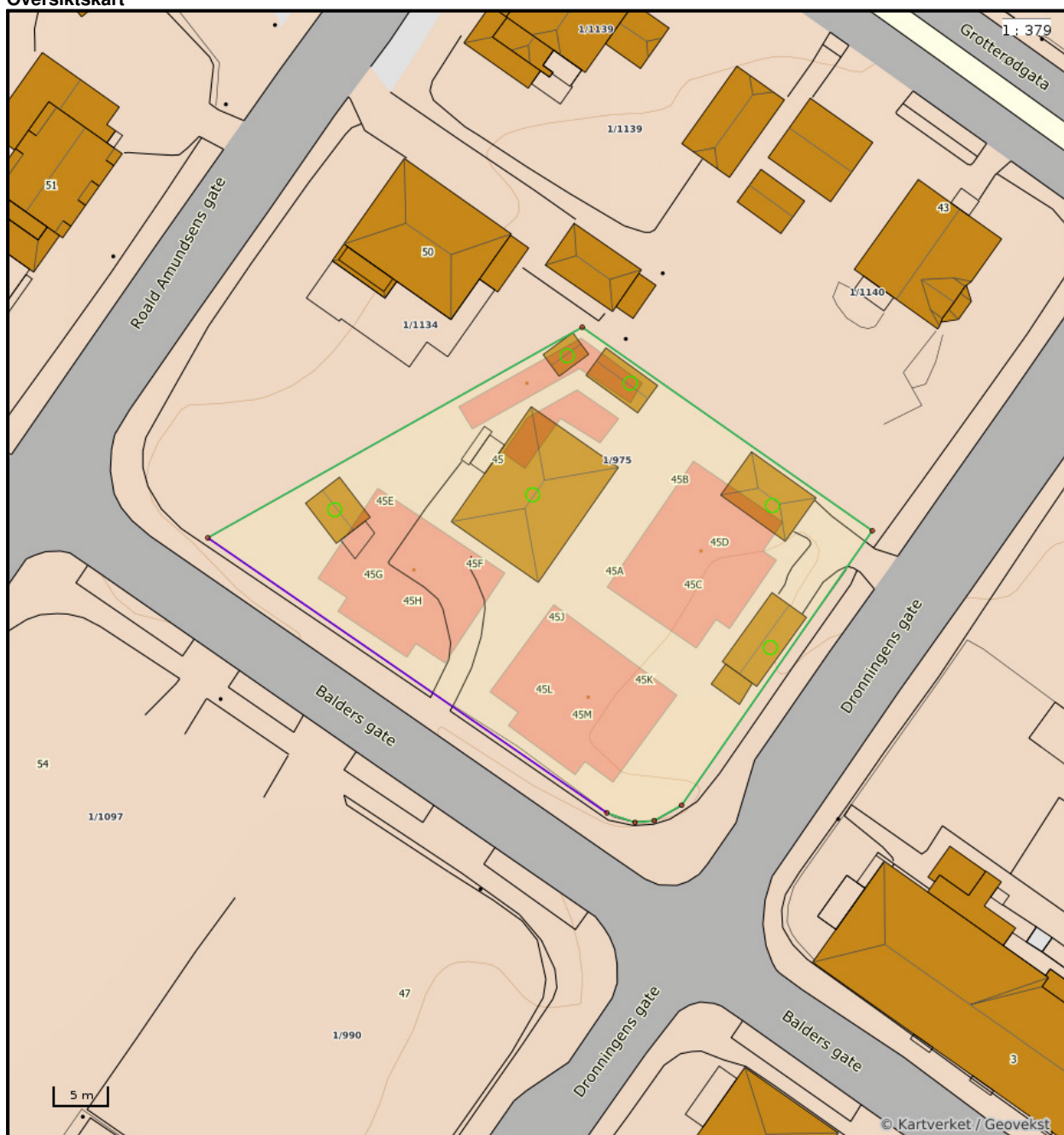


Tegnforklaring

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Sarpsborg KNR 3105 GNR 1 / 975 BNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

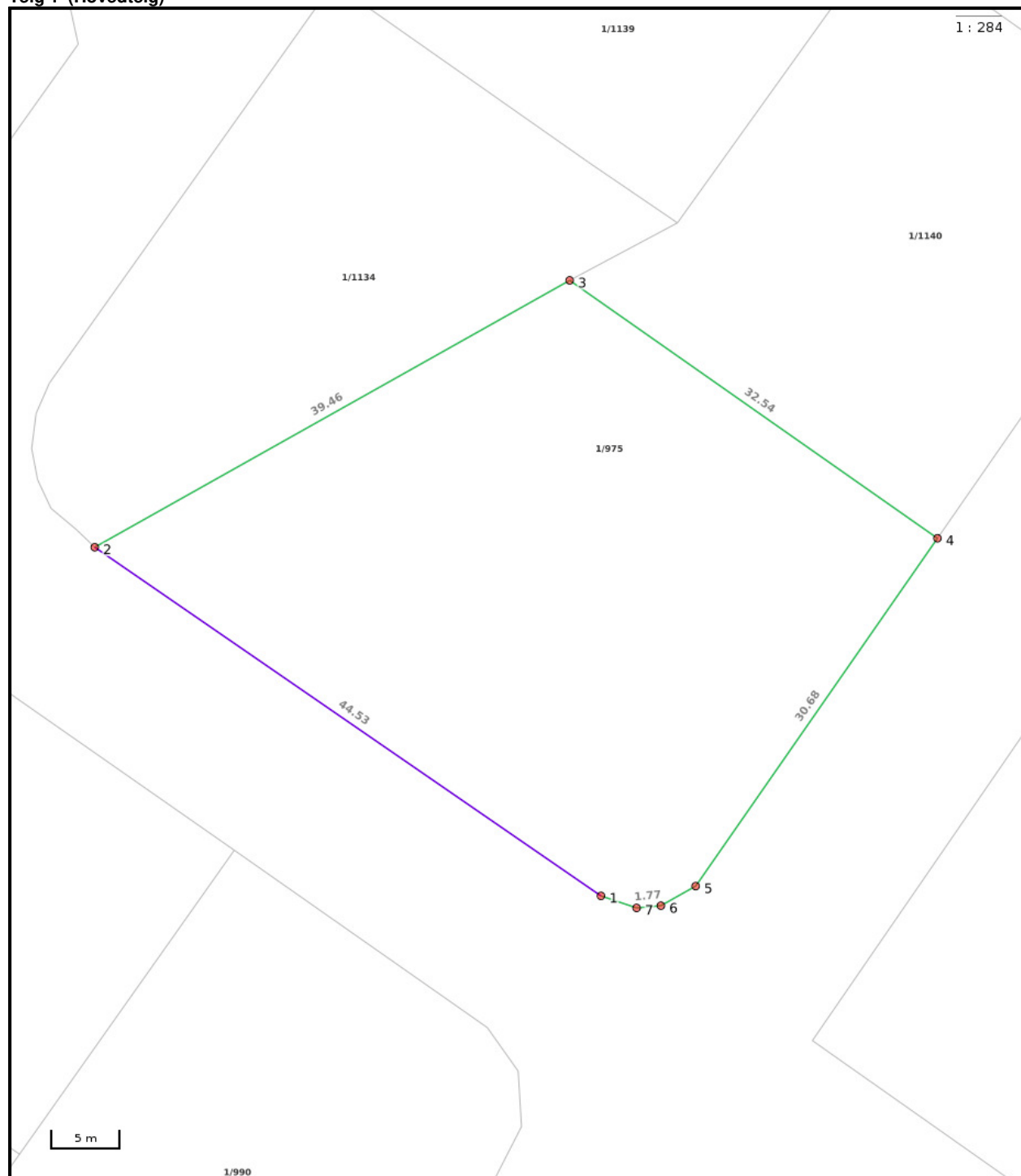
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 1 446,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 573 291,52	619 986,41	44,53m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 573 313,38	619 947,62	39,46m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 573 335,73	619 980,14	32,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 573 319,52	620 008,35	30,68m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 573 292,85	619 993,18	2,89m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 573 291,21	619 990,80	1,77m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 573 290,89	619 989,06	2,72m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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	1446.8
Etablert dato	18.06.1908	Historisk oppgitt areal	1441,3
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/975
Endre egenskaper Annen forretningstype	20.11.2023 20.11.2023	Sentralpunkt flyttet		1/975
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/975
Kartforretning Kartforretning	25.01.1980	AB/147		1/975 (1441,3)
Grensejustering Grensejustering	19.10.1916	C/62		1/975 (-557), 1/1140 (557)
Grensejustering mot umatrikulert grunn Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	19.10.1916	C/61		1/975 (403)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	18.06.1908	2/26		1/975 (1682)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573323.8	619983.1	0	Ja	1446.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DRONNINGENSGATE 45 SARPSBORG AS S924713747	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 110, Meny Begbyhallen 1638 1638 GAMLE FREDRIKSTAD	

Adresser

Vegadresse: Dronningens gate 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 G

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 H

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 J

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 K

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 L		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: Dronningens gate 45 M		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	345245		Enebolig (111)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	09.02.2024
2	301309538		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Rammetillatelse (RA)	09.02.2024
3	301309547		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Rammetillatelse (RA)	09.02.2024
4	301309549		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Rammetillatelse (RA)	09.02.2024
5	24325849		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	22.02.2019
6	24325857		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	22.02.2019
7	145993911		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	22.02.2019
8	145993938		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	09.02.2024
9	145993946		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	09.02.2024
10	301309552		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	09.02.2024
11	301309558		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	09.02.2024

1: Bygning 345245: Enebolig (111), Bygning godkjent for riving/brenning 09.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	232
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	232
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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1909	15.06.1909
Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dronningens gate 45	H0101	1/975	232	7	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	80	0	80	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
K01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 301309538: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	166
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/975	-	-	-	-	-

3: Bygning 301309547: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	166
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/975	-	-	-	-	-

4: Bygning 301309549: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	166
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/975	-	-	-	-	-

5: Bygning 24325849: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 22.02.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	25.07.2007
Bygningsnummer utgått	22.02.2019	22.02.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/975	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

6: Bygning 24325857: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 22.02.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	25.07.2007
Bygningsnummer utgått	22.02.2019	22.02.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/975	-	-	-	-	-

Etasjer

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

7: Bygning 145993911: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 22.02.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	14.06.1909	05.11.2007
Bygningsnummer utgått	22.02.2019	22.02.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/975	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	5	5	0	0	0
-----	---	---	---	---	---	---	---

8: Bygning 145993938: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 09.02.2024

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1909	05.11.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Dronningens gate 45	-	1/975	-	-	-	-	-

Etasjer

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

9: Bygning 145993946: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 09.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1950	22.11.2004
Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Dronningens gate 45	-	1/975	-	-	-	-	-
------------	---------------------	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

10: Bygning 301309552: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	45
Vannforsyning		BTA Totalt	45
Avløp		Bebygd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/975	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	45	45

11: Bygning 301309558: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	32
Vannforsyning		BTA Totalt	32
Avløp		Bebygd areal	32
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/975	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	32	32





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Dronningens gate 45
1723 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre