Bodals vei 9B, 1743 KLAVESTADHAUGEN



PROPR.NO

Selger
Adrian Owren Dahlstrøm
98481078

Prisantydning
4 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3105 Gnr. 1028 Bnr. 56

Innholdsrik enebolig i barnevennlig område med dobbel garasje og stor praktisk tomt. Gode solforhold!

PRISANTYDNING
kr 4 500 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 31 158 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
190kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
236kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 561kvm

EIET TOMT
Ja



Velkommen til Bodals vei 9B



1. etg: Trappegang



1. etg: Kjøkken Kjøkkenet er godt utstyrt med en stor kjøkkenøy. Her finner du kombiovn og ovn med fjernstyring via app, kaffemaskin med melkeskummer, side by side kjøleskap med skuffer, oppvaskmaskin, 80cm bred vask og koketopp med temperaturkontroll.



1. etg: Kjøkken Vitrineskapene gjør det lettvint å dekke bord samtidig som fint service kan stå til pynt samtidig som det inkluderes til hverdags bruk. Samtidig er dette plassert sentralt i forhold til håndtering av oppvask og utrydding av oppvaskmaskin.



1. etg: Kjøkken og spisestue Kjøkkenet er plassert slik at matlagingen er en sosial del av huset og et eventuelt selskap.



1. etg: spisestue mot veranda

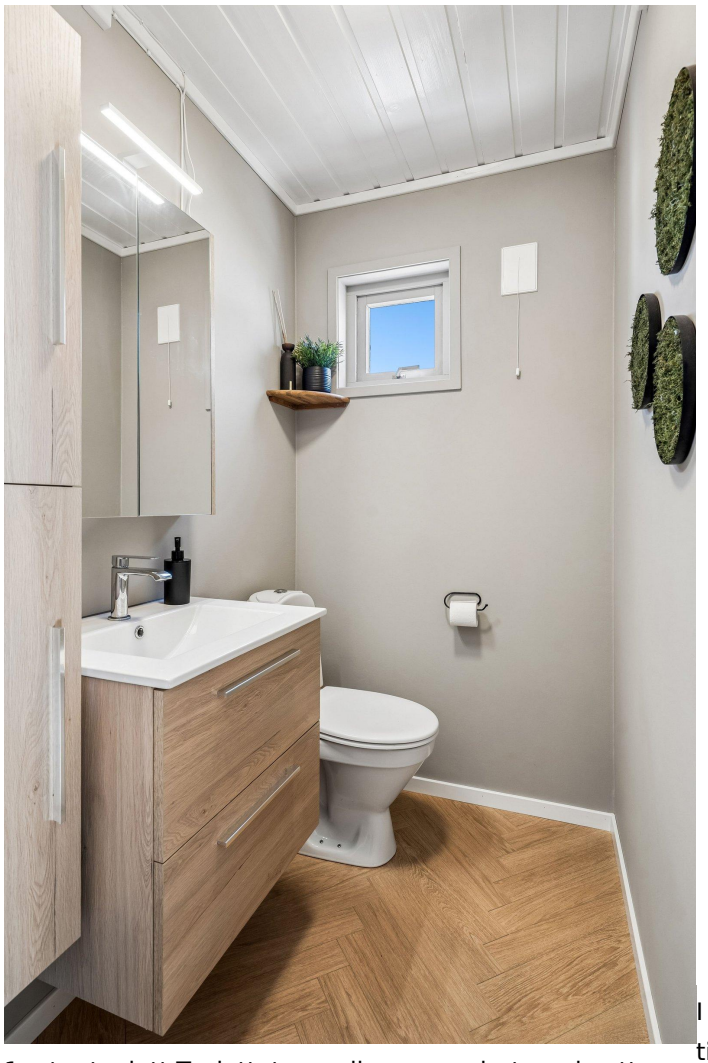


1. etg: Spisestue mot kjøkken

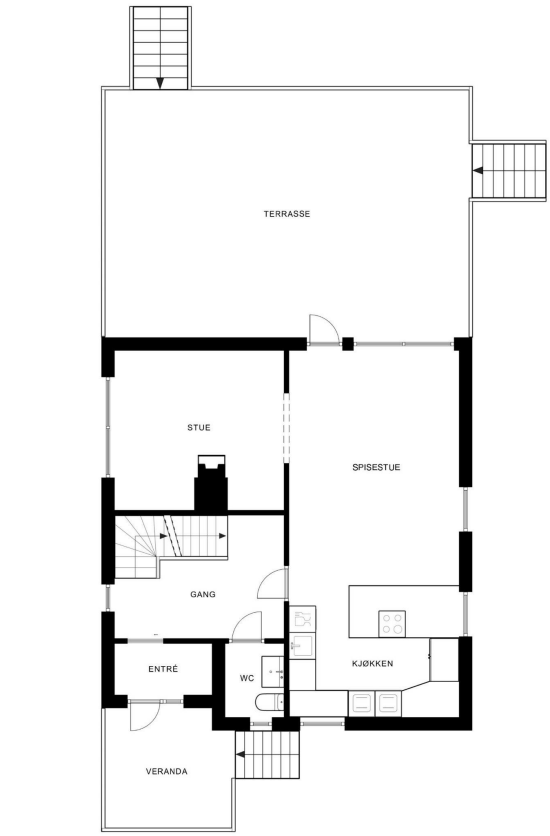


1. etg: TV/Peisestue En rolig romslig TV krok er plassert rett ved siden av spisestuen. Plass til en stor sofa og enkel planløsning for plassering av TV møbler. Her kan det nytes mye peiskos gjennom vinteren. Her finner du også fibernett tilgang.





1. etg: toalett Toalettet er nylig oppgradert med nytt servant, skap og oppdaterte overflater.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

I første etasje finner du alle oppholdsrom som brukes til hverdags og besøk. Rommene er praktisk fordelt og gir god flyt i hverdagen. Med tilknytning til verandaen i hagengjør det lett å inkludere hagen og uteområdet i hverdagen.



2. etg: Hovedsoverom Rommer en stor seng og har en skyvedørs garderobe løsning.



2. etg: nordvendt soverom I dette rommet er det også takluke til loft. Det er også trekt kabel for nettverkstilgang på dette rommet.



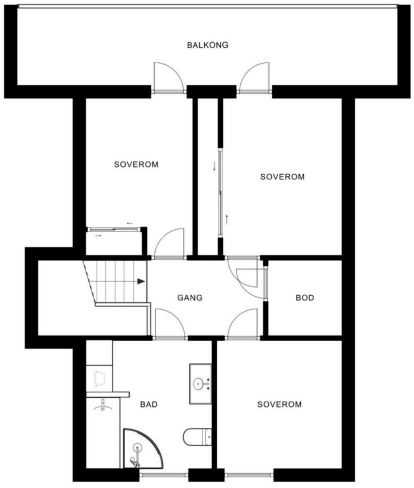
2. etg: sørvendt soverom Dette rommet har egen dør til balkong



2. etg bad



2. etg bad



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

I andre etasje er det soverom, bad og bod. 2 av soverommene har balkong i solretning med utstrakt

tak over balkongen. Her er det god utsikt over uteområdene og egnes bra til tørking av klær.



Kjeller: Bod Rommet er innredet og benyttet som kontor samt lekestue og filmrom for barn.



Kjeller: Bod



Kjeller: Bod Rommet er benyttet som gjesterom/kontor/treningsrom med en sovesofa. Det er også lagt opp kabel til nettverkstilkobling på dette rommet ved kontoret.



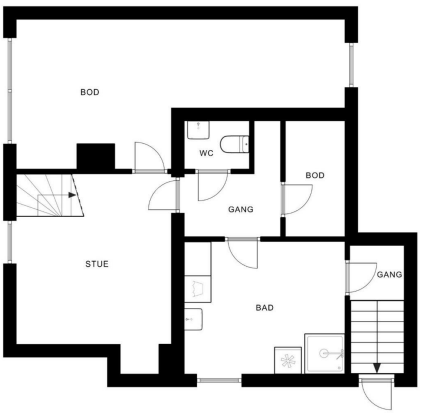
Kjeller: Toalett



Kjeller: Vaskerom



Kjeller: Vaskerom Vaskerommet har egen inngang fra innkjørselen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

I kjelleren vil du legge merke til at denne er fult innredet. Rommene krever bruksendring for å være godkjent som oppholdsrom.



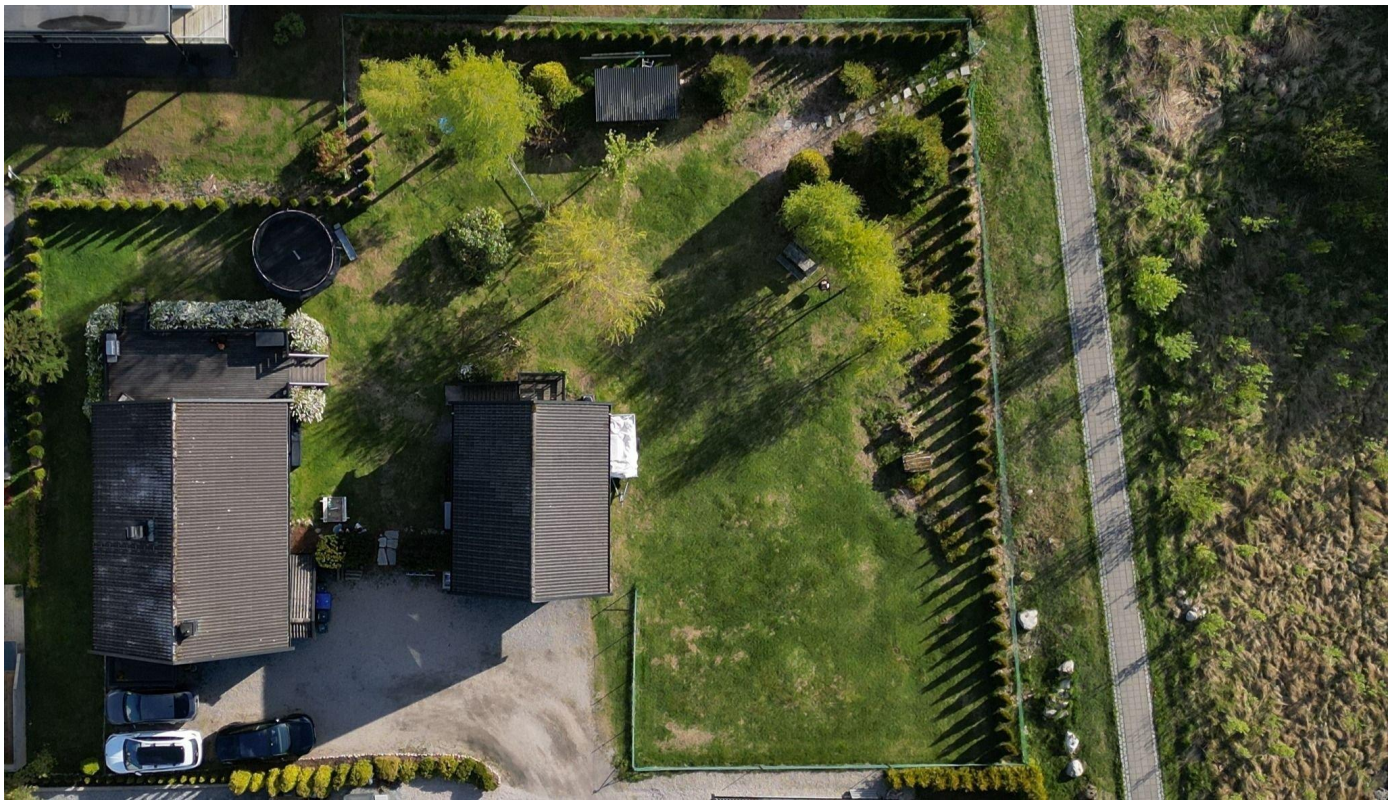
Veranda 1



Veranda 2







Eiendommen er stor og flat. Huset og innkjørselen er plassert mot nord-øst på eiendommen. Dette gjør at hele resten av tomtearealet har store anvendelige arealer og står med gode solforhold hele dagen. Bildet er tatt på ettermiddagen.



Via hage og gangsti er det en en lekeplass til vest for eiendommen. Her kan man finne frodige blåbær-, rips- og solbærbusker. Det er også epletrær og moreller.



Verandaen er praktiskt plassert i hagen. Gode solforhold og høyt plassert gjør det mulig å følge med på aktivitet over store deler av hagen fra verandaen.



580m i nordøst retning finner du bodals stranda. Her finner du en lekker badeplass med ferskvann, strand, grill fasiliteter med ved og pene toaletter. En usedvanlig godt vedlikeholdt lokal stolthet.



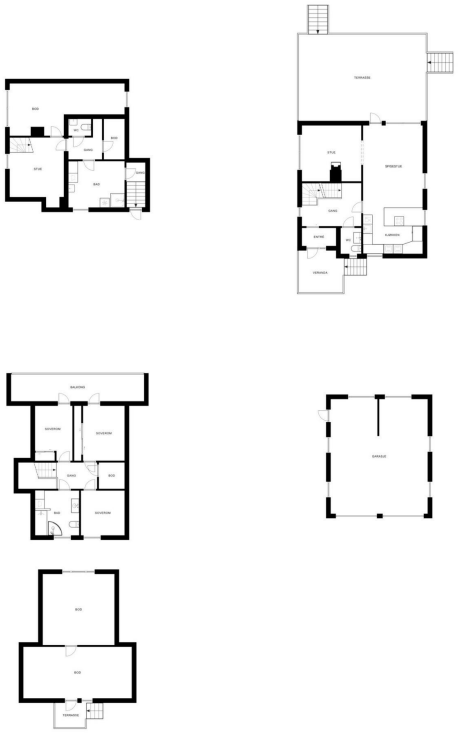
Stor åpen hageplass. Bjørketrær er beskjært for å ikke begrense sikt til solnedgang samtidig som de gir naturlig skjærming fra sol på benkeplassen. En favorittplass å grille på i vinter mens det lekes med snøballkrig i hagen.



Garasje og hage

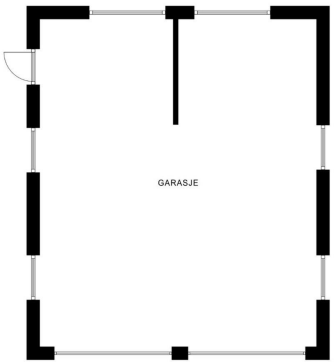


I hagen finner du ville blåbær, bjørnebær, tyttebær og pærer. Det er også plantet hvite- & røde rips, rabarbara og mynte. Trær og beplanting i hage inviterer til lek samtidig som det gir ly for sol uten at det står i veien for solnedgangen.



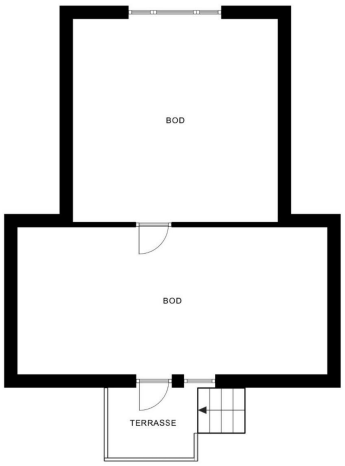
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planløsning total



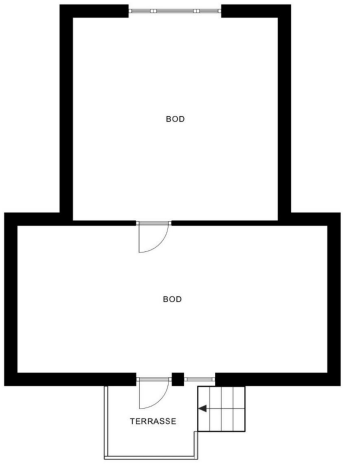
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Garasje plantegning Det er komfortabel plass til å bruk av biler i garasjen selv når begge biler er parkert.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Garasje 2. etg planteging Det er også en isolert del over garasjen som har vært brukt som TV stue og



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Garasje 2. etg planteging Det er også en isolert del over garasjen som har vært brukt som TV stue og kontor. Det er trekt nettverkskabel i rør til garasjen.

Om tomten

Stor, flat og solrik tomt
Gode solforhold fra morgen til kveld
Stor sørvestvendt veranda med gode uteplasser
Romslig innkjørsel med plass til flere biler
Dobbel garasje
Elbillader i garasje
Innredet rom over garasje, benyttet som kontor

Beliggenhet

Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet
Kort gangavstand til Sandbakken skole
Nær barnehage
Kort vei til butikk
Nær idrettsplass
Egen gangsti direkte til lekeplass
Nær skjermet gangvei langs Sandbakken
Kort vei til natur og turområder
Gangavstand til Bodalsstranda med gode bade- og friluftsmuligheter

Annet

Stor bolig over to etasjer med kjeller og loft
Loft med gulvplater og enkel adkomst via loftsluke
Svært gode oppbevaringsmuligheter

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
112 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

130 490 kr (Omkostninger totalt)

---

4 630 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Bodals vei 9 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
SARPSBORG kommune
gnr. 1028, bnr. 56

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1841 **Eiendomsverdi ref nr:** TV6885

Autorisert foretak: Boligconsult Takst 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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

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 eksemplarfremstilling 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.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen er oppført i 1986, og er over to etasjer + kjeller.
Kjelleren er ikke bruksendret i hht dagens bruk.
Boligen har behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig, se beskrivelse for nærmere opplysninger.
Tomten er flat, og er opparbeidet med gårdsplass og store plenarealer.
Det er stor terrasse.
Det er en frittstående garasje på eiendommen.
Garajsen har behov for oppgraderinger. Dete r observert noe fuktskade i nedre del av garasjevegg.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Taksteinen er fra byggeår.
Det er montert nedløp og takrenner i plast.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.
Ytterveggene har stående tømmermannskledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er luke til loftet til deler av takkonstruksjonen.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget.
Det er derfor ikke mulig å sjekke takkonstruksjonen, og ikke satt TG for dette.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Malt ytterdør med sidefelt i glass
Malt terrassedør med tolags glass.
Terrassen og balkongen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.
Trappene er utført i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Målt i stue/kjøkken og gang, samt i to soverom i andreetasje.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
I kjelleren er det flere utforede yttervegger mot mur.
Det ble ikke observert fukt på ytterveggene på befaringen, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.
Malte innvendige trapper med åpne trinn.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eier opplyser at badet oppgradert i 2016
Det er fliser på gulvet med sokkelflis og malte plater på veggene, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett, badekar, uttak for vaskemaskin og naturlig avtrekk.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er fliser på veggen rudt badekaret.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader på befaringen.
Rommet har naturlig ventilasjon (ventil i himling).
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Vaskerom
Eier opplyser at rommet er fra byggeår.
Det er malte murvegger og malt betonggulv.
Det er montert utslagsvask, uttak for vaskemaskin, dusjkabinett, varmtvannsbereder og utgang til terreng.
Rommet har tilstøtende murvegger

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og

Beskrivelse av eiendommen

andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.
Nedfelt avtrekksvifte.

SPESIALROM Gå til side

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.
Det er laminat på gulvet.
Eier opplyser at rommet er oppgradert i 2025.
Eldre klosett.
Det er montert gulvklosett, servant og laminat på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Stoppekran på vaskerom.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Boligen har naturlig avtrekk, og har ventiler i vegger i enklete rom.
Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 200 liter.
Berederen er fra byggeår.
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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

I hht kart fra NVE, ligger tomten i et område med aktsomhet for kvikkleireskred.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår.
Det er synlige drensplater over terreng ved grunnmuren.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.
Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.
Tomtens terreng er flatt, og er opparbeidet med plen, og beplantning.

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radontiltak eller målinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

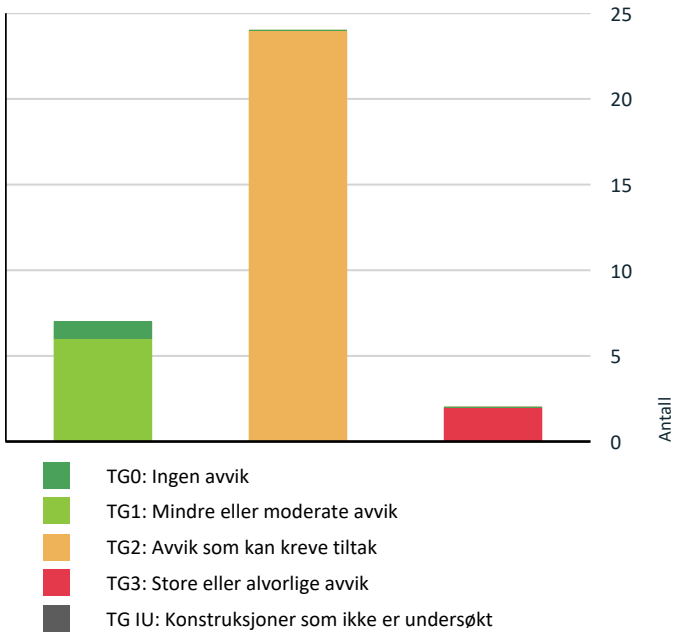
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger av boligen, men det er avvik fra disse.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

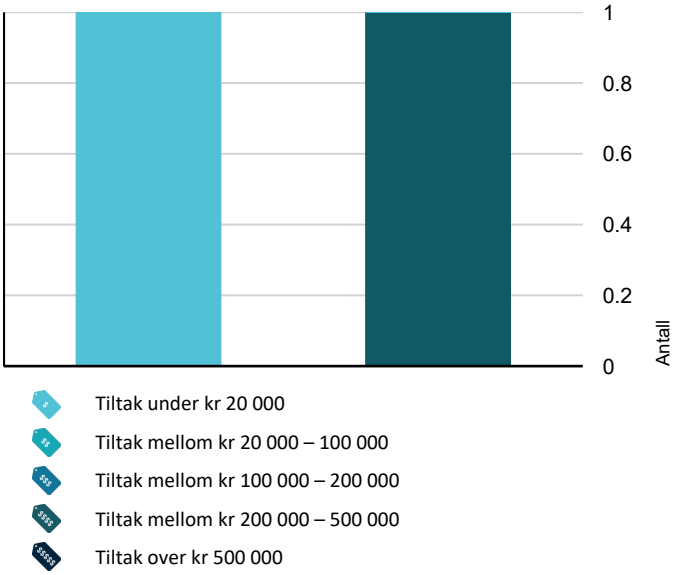
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.
Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Mekaniske installasjoner er ikke funsjonstestet, men i hht eiers opplysninger.
Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	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
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	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 > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Standard
Boligen har en noe eldre standard.

Vedlikehold
Bygget har behov for oppgraderinger både utvendig og innvendig.
Se nærmere beskrivelse i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på svekkelser med overflateslitasje som tilsier at det kan være behov for tiltak i henhold til NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann. Dette kan føre til fuktskader på undertaket.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i plast.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og takrenner har overgått mer enn halvparten av normal levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har stående tømmermannskledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er foretatt stikktaking, og ikke observert musebånd.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Manglende musebånd kan føre til at mus/skadedyr kommer letter inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er luke til loftet til deler av takkonstruksjonen.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og mesteparten av takkonstruksjonen er innebygget.
Det er derfor ikke mulig å sjekke takkonstruksjonen, og ikke satt TG for dette.

Vurdering av avvik:

• Undertaket er misfarget.

Luftekanal fra undereetasjen er avsluttet på loftet.
Dette har fører til at varm luft kommer inn på et kaldt loft, og det har derfor ført til fuktmerker på undertaket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Luftekanalen bør føres over yttertaket for å hindre at varm og fuktig luft slippes ut på kaldt loft. Dette vil redusere risikoen for kondens og fuktskader på undertaket, som igjen kan føre til råte og muggdannelse i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 settes fordi vinduene har oversteget mer enn halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader. Vinduer bør kontrolleres jevnlig, og nødvendig overflatebehandling bør utføres for å forlenge levetiden og redusere risiko for råte, varmetap og funksjonssvikt. Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for skader på vinduene, redusert isolasjonsevne og potensielt høyere kostnader ved utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med sidefelt i glass
Malt terrassedør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen og balkongen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er slitte verflater på gulvene.
Der er svikt i terrassegulvet som skyldes underdimensjonering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at trevirket trekker mer vann noe som kan føre til fukt- og råteskader.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappene er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er slitte overflater på trappene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at trevirket trekker mer vann, og det kan oppstå råteskader.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Målt i stue/kjøkken og gang, samt i to soverom i andreetasje.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren er det flere utforede yttervegger mot mur.
Det ble ikke observert fukt på ytterveggene på befaringen, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Utforde vegger anses som en risikokonstruksjon vedr fukt, og spesielt ved en eldre drenering.
Det er målt forøyece fuktverdier i utforet vegg i hjørne på boligen i kjelleren. Dette i utforet vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dreneringen har en eldre årgang, noe som kan begrense effekten på dreneringen.
Dette fører til et større vanntrykk på boligens grunnmur.
Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom, og spesielt etter større nedbørsmengder.
Det er foretatt hulltaking i utforet vegg, uten at det er målt forhøyede fuktverdier. Det er kun foretatt en skikktakning, og det kan ikke utelukkes at det kan være fuktskader andre steder i konstruksjonen.
Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader i utforede vegger.

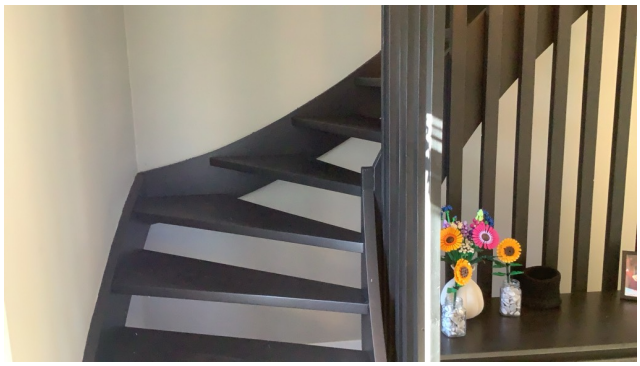


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte innvendige trapper med åpne trinn.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene er ettermalte, og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene fungerer til tross for avviket, men det anbefales å overflatebehandle dørkarmene for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på service for varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpen har overgått normal levetid, og bør derfor sjekkes av fagperson.
Om mulig, bør det fremskaffes dokumentasjon på utført service.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet oppgradert i 2016
Det er fliser på gulvet med sokkelflis og malte plater på veggene, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett, badekar, uttak for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier







Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er fliser på veggen rudt badekaret.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vindu i våtsone kan føre til fuktopptak i foringer, lister og selve vinduet, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på materialene. Det bør benyttes fuktbestandige materialer i denne sonen, eller vurderes andre tiltak for å beskytte vinduet mot fuktpåvirkning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet til sluk i hht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert 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.

Lite fall til sluk vil kunne føre til større vannbelastning ved en eventuell lekkasje, da vann blir liggende på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

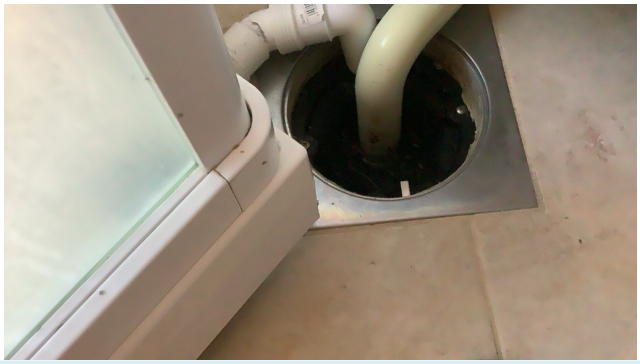
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Det er ikke synlig slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon for membran.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader på befaringen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon (ventil i himling).

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Naturlig ventilasjon vil føre til at luftutskifting ikke blir tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at rommet er fra byggeår.
Det er malte murvegger og malt betonggulv.
Det er montert utslagsvask, uttak for vaskemaskin, dusjkabinett, varmtvannsbereder og utgang til terreng.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet.
Det er sprekk i betonggulvet.
Sluket er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å renovere rommet for å oppgradere tettesjikt og våtsoner i henhold til dagens krav. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til plutselige og omfattende skader på grunn av lekkasjer eller vanninntrengning

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har tilstøtende murvegger

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.
Nedfelt avtrekksvifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.
Det er laminat på gulvet.
Eier opplyser at rommet er oppgradert i 2025.
Eldre klosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende mekanisk avtrekk eller kan føre til dårlig luft, og kondensproblemer.





KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er montert gulvklosett, servant og laminat på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke avtrekk i rommet

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

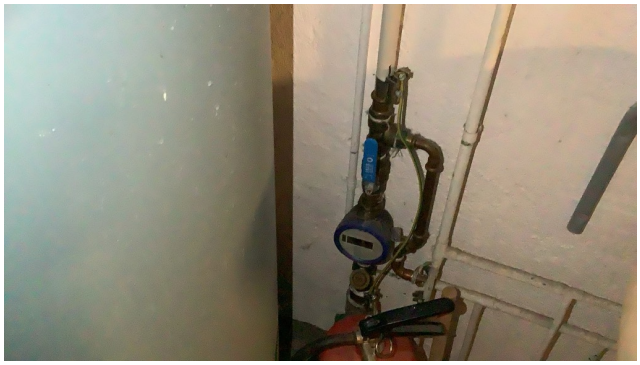
Manglende avtrekk kan føre til dårlig luft, og kondesproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Stoppekran på vaskerom.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det ble registrert irr på kobberrør på vaskerommet. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg.
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales jevnlig kontroll av vannrør og koblinger for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og redusere risikoen for omfattende skader. Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

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.

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.

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.

Pga gamle rør anbefales det rørinspeksjon.
Gamle rør kan lettere tettes innvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og har ventiler i vegger i enklete rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen rom som ikke har veggventiler, stue, gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende lufteventiler fører til dårlig inneklima. Det bør monteres veggventiler i brukssom.
NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, og er på 200 liter. Berederen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldre bereder som har overgått normal levetid.

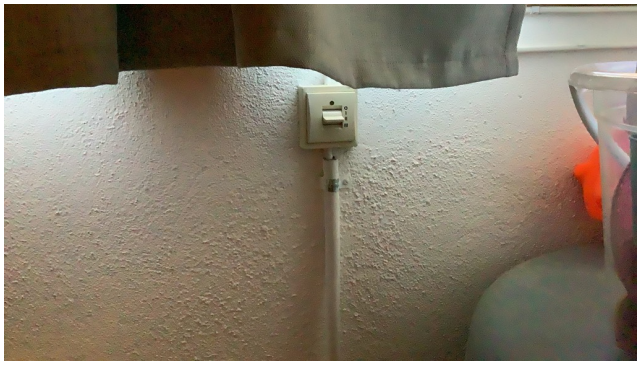
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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





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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 I hht eiers opplysning.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei I hht opplysning så har eier har selv fornyet åpent anlegg ved oppussing. Eiers opplysning, men også oppgitt i el kontroll gjort av Slevik elektriske 07.04.2026.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eiers opplysning. Denne bør fremskaffes.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Eiers opplysning.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ingen synlige tegn. kun foretatt stikkontroll i stue, kjøkken og kjellerstue.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

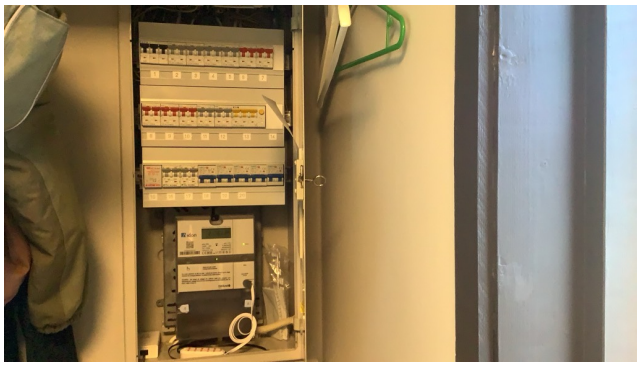
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

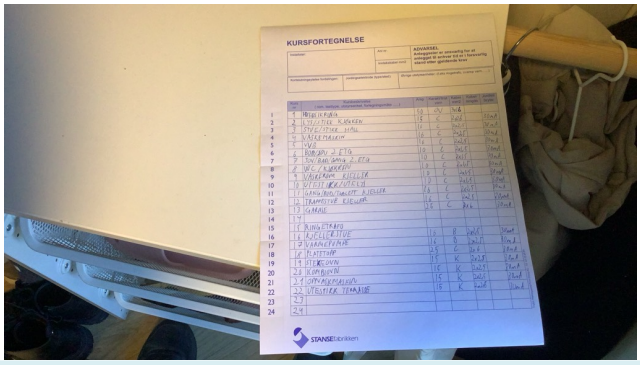
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

I hht eier opplysning: Ved el kontroll 07.04.2026 ble alle punkter kontrollert, avdekket svidd støpsel på kjøkkenet tilkoblet oppvaskmaskin på grunn av svikt på waterguard komponenten. Skaden ble umiddelbart rettet av elektrikeren på stedet og enheten er byttet. Det er gjennomført el kontroll 07.04.2026 av Slevik elektriske, denne bør fremlegges.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I hht kart fra NVE, ligger tomten i et område med aktsomhet for kvikkleireskred.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår.
Det er synlige drensplater over terreng ved grunnmuren.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert topplist på drensplatene ver terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontrollere innvendige utforede vegger for tegn til fukt. Dersom det oppdages fukt, bør drenering og tettesjikt utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon. Manglende topplist på synlig drensplate bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak platen, noe som kan øke risikoen for fuktskader. Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det var ingen tegn til fukt på de innvendige veggene på befaringen, men dette kan garanteres at dreneringen kan ha avvik under bakkenivå, og påvirke det ytre påkjenningene på boligen.
Svikt i dreneringen kan føre til fuktskader på boligen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg i kjellere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ta jevnlig fuktsjekk av utforede vegger under bakkenivå. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, og vurdere tiltak på dreneringen.
Forhøyede fuktverdier i konstruksjonen kan føre til fukt og råteskader.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er flatt, og er opparbeidet med plen, og beplantning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomtens terreng er tilnæmet flat.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Flatt terreng kan føre til større press på drensløsningen.
Det bør foretas terrengjusteringer slik at det blir fall fra bygningen.









FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radontiltak eller målinger.

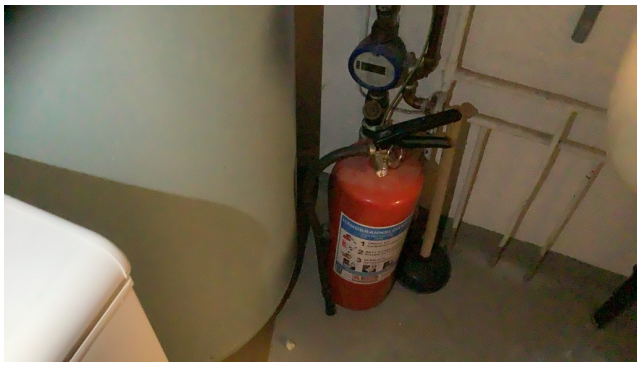
Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Manglene bør utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Dagens avvik fra forskriftskrav kan medføre økt fare for personskade.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje.
Støpte guv.
Ringmur i betong.
Bindingsverk med utvendig stående bordkledning.
Saltak konstruksjon tekket med takstein.
Takrenner og nedløp.
Snøfanger montert.
Det er to leddporter med elektriske portåpner.
Det er montert seks vinduer.
Det er observert fuktmerker på vegg innvendig i garasjen i nedkant av vegg mot ringmuren
Ukjent årsak, og det anbefales ytterligere undersøkelser.
Det er fuktmerker i undertaket.
Garasjen er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en visuell
gjennomgang. Enkel beskrivelse av garasjen er kun for å synliggjøre
eventuelle bruksmuligheter.
Garasjen har generelt et behov for oppgraderinger.

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

160 m²/160 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Toalettrom, 3 Gang, Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 76 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 5 100 000

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	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkholts vei 20B ,1743 KLAVESTADHAUGEN 133 m² 2021 4 sov	20-04-2026	4 950 000	**4 900 000**		4 900 000	**35 507**
2	Vekterveien 27 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 172 m² 1987 4 sov	25-09-2025	5 000 000	**4 900 000**		4 900 000	**27 841**
3	Bjerkholts vei 19 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 173 m² 1971 3 sov	29-10-2025	4 650 000	**4 500 000**		4 500 000	**25 140**
4	Nedre Langgate 138 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 142 m² 1974 2 sov	27-05-2025	3 500 000	**3 710 000**		3 710 000	**23 481**
5	Åsenveien 2 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 160 m² 1952 3 sov	04-06-2025	4 300 000	**4 400 000**		4 400 000	**21 891**
6	Nordlitoppen 3 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 170 m² 1982 3 sov	16-02-2025	4 150 000	**3 970 000**		3 970 000	**20 570**
7	Bodals vei 14D ,1743 KLAVESTADHAUGEN 181 m² 1982 3 sov	25-09-2025	4 600 000	**4 400 000**		4 400 000	**20 091**
8	Lensmann Pedersens vei 6A ,1743 KLAVESTADHAUGEN 146 m² 1955 4 sov	23-04-2024	3 750 000	**3 700 000**		3 700 000	**16 444**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**430 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 080 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 100 000**

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

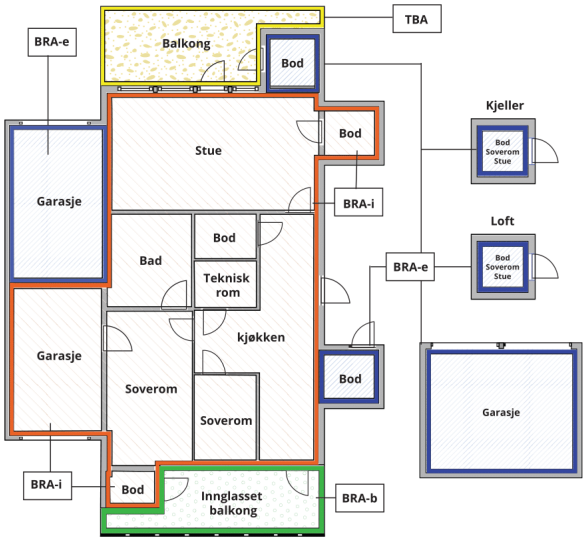
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	55
2. Etasje	42			42	10
Kjeller	54			54	
SUM	**160**				**65**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, vaskerom, toalettrom, kjellerstue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger av boligen, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Rommene i kjelleren er ikke bruksendret og har ikke tilfredsstillende lysforhold og rømningsvei.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		46		46	
Etasje	30			30	
SUM	**30**	**46**			
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Garasje		
Etasje	Bod, bod 2		

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1028	56		0	1561.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bodals vei 9 B

Hjemmelshaver
Dahlstrøm Bjørn Adrian Owren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er gkort vei til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Eiers opplysning.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I hht opplysninger fra Sarpsborg kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Tomten er flat.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det er adkomst via privat vei, og tinglyst veirett på naboens eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TV6885

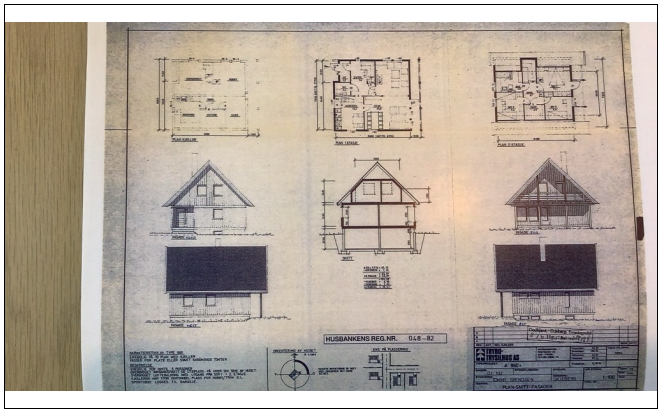
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder









Det er fuktmerker på vegg i garasje.



Trapp til loft på garasjen.



Fuktmerker i undertaket på garasjen.

Egenerklæring

Bodals vei 9B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bodals vei 9B	Bodals vei 9B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har kjøpt i 2018 med tidligere samboer og kjøpt ut boligen i 2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 33310839

Informasjon om selger

Selger

Dahlstrøm, Bjørn Adrian Owren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet blandebatteri til badekar, gjort på egeninnsats

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet blandebatteri i dusjkabinett.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Overflate oppusset toalett i 1 etasje. Ny innredning, vask og blandebatteri. Gjort på egeninnsats.

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Overflate oppusset toalett i kjeller. Malt vegger og lagt linoleumsfliser på gulv. montert hyller. Gjort på egeninnsats

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktskade på sørvendt vegg i garsje.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt opp utlufting fra kjøkkenventilator.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet varmepumpe, nytt kabeltrekk. Lagt underfasadeplank for å å slippe sjenerende kanal utenpå hus.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

fjernet og byttet en fasadeplanke

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Påvist høye fuktnivåer i sørvest ved hullprøvetakning.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, utført elkontrol 07.04.2026 med TG 2 og TG 1 feil avdekket.
Rettet flere av disse nå.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

El kontrol

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

- Byttet innmat i sikringsskap. - Byttet hovedsikringen. - Rettet alle punkter som gjaldt sikringsskapet. - Fjernet lampe i trappegang i kjeller og montert stikk. - Fjernet lampe på vaskerom og montert stikk. - Byttet ujordede stikkontakter i trappestue i kjeller. - Festet boks og kabler over skaper på kjøkken. - Montert boks på kabler under skaper på kjøkken. - Tilkoblet jording til kurs til wc på nytt. - Byttet boks og reparert manglende jording i stikk til vaskemaskin. - Dokumentasjon/ ny kursfortegnelse.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse med oppussing av rom ble gammel åpent anlegg fjernet og fornyet. Gjort på egeninnsats

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektroarbeider i forbindelse med nytt kjøkken. Elektroarbeider i TV- stuen.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2023

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert elbil lader i garasje

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrikker tjenesten

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny utekran og tilkobling av kjøleskap

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørhjelpen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet varmepumpe og utført service

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i betong i gulv på vaskerom.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fornyet pakninger på peis.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sett mus i garasje i 2023 på grunn av oppbevaring av gressfrø i garasje

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

På vannskadet garasjevegg.
Feil av utføring av ventilasjon fra bod har ført til liten grad med svertesopp på del av tak.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Verandaer bør byttes.
Gammel hagekran drypper.
Blandebatteri på vaskeromm bør byttes.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62710266

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Adrian Owren Dahlstrøm	**2026-04-28**

Identification

Adrian Owren Dahlstrøm

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Adrian Owren Dahlstrøm	28/04-2026 22:42:49	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1028, Bruksnummer 56 i 3105 SARPSBORG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.04.2026 kl. 20.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.04.2026 kl. 20.22

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1467811-1/200 23.05.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 880 662
Omsetningstype: Skifteoppgjør ved samlivsbrudd
DAHLSTRØM BJØRN ADRIAN OWREN
FØDT: 27.09.1993

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1481600-1/200 27.05.2024 20:12 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS
ORG.NR: 837 884 942
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/308559-1/3 28.09.1984 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3105 GNR: 1028 BNR: 5
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2020/949057-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0105 GNR: 1028 BNR: 56

2022/599959-1/200 03.06.2022 21:00 **AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 200 000

Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3105 GNR: 1028 BNR: 18

2024/212824-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3003 GNR: 1028 BNR: 56

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1028	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bodals vei 9B, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 348 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 556 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 562 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	1 361 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	6 m^2
Arealbruk	Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal	1 556 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27034
Navn	Bodalsjordet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3862/27034%20Bestemmelser%2C%20datert%2001.09.2014%2C%20revidert%2029.02.2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_U2
	Delareal 3 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK5

Id	27006
Navn	Værnåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11364/Reguleringsbestemmelser%20V%c3%a6rn%c3%a5sen.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 335 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 218 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 286 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

VÆRNÅSEN

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligstrøk
- Servicebebyggelse
- Trafikkområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 28.10.1966

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **20.05.1976, 25.05.1984**

(Se også reguleringsbestemmelser for reguleringsendring for del av Værnåsen – Ekvang)

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggelinjer. Bygningenes plassering fastsettes av bygningsrådet.
Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt inn i:
A. Boligstrøk
B. Servicebebyggelse

A. Boligstrøk

3. Bebyggelsen skal være åpen villamessig våningshus på fortrinnsvis 1 og 1 ½ etasje, dog ikke over 2 fulle etasjer.

4. Hus i samme gruppe eller rekke skal ha ensartet høyde og takvinkel.
Gesimshøyden for hus i en etasje skal ikke overstige 4,5 m, for hus i to etasjer 7 m. med mønehøyde maksimum 9.

5. Våningshusets bebygde areal må ikke overstige 15% av tomtens nettoareal.

6. På hver tomt kan oppføres 1 våningshus og 1 garasje (uthus).
Garasjen som plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse må ikke ha større grunnflate enn 30 m^2, og ikke oppføres i mer enn 1 etasje.

7. Bygningsrådet kan samtykke i takoppbygg på 1-etasjes hus.
Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takuker, tillates ikke.

8. Inngjerdinger av tomtene må anmeldes til bygningsrådet. Gjerde mot veg og nabo må ikke være over 0,8 meter. Sammenhengende gjerder skal utføres av ensartet konstruksjon og høyde.

9. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

B. Servicebebyggelse

10. Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, kontorer og bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.
Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.l. som antas å ville medføre ulemper kan henvises til industristrøk.

11. Bebyggelsen plasseres i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

12. Bebyggelsen skal være åpen og skal ikke føres opp i mer enn 2 fulle etasjer.
Bebyggelsen kan, innenfor rammen av bygningsloven, oppføres av tre.

13. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne både gjerdenes plassering og høyde, konstruksjon og farge.

14. De ubebygde deler av tomten skal holdes i ryddig stand.
bygningsrådet kan i forbindelse med approbasjon av byggeanmeldelsen bestemme at utvendig lagring på tomten ikke tillates.

C. Fellesbestemmelser

15. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrensen uten brenngavl og med lysåpninger i denne veg, når det er enighet mellom naboene herom og det kan være tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.

16. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får harmonisk utforming.

17. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

18. Etter reguleringsbestemmelsens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider imot disse bestemmelser.

D. Gjerdebestemmelser

19. Tomtene i den nyere bebyggelsen i Værnåsen skal mot veg innhegnes med busk- eller hekkplanter alene, eventuelt i kombinasjon med kantstein eller lave steingjerder.

For tomter i vegkryss må innhegningen ikke hindre sikten i krysset.

Porter og portstolper bør så vidt mulig unngås, og får i tilfelle ikke være høyere enn 80 cm

Gjerde/innhegning mot veg er søknadspliktig og får ikke utføres uten bygningsrådets tillatelse. Mot nabo skal gjerder utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelser – reguleringsendring for del av Værnåsen – Ekvang

1. Det regulerte området er på planen vist med stiplet reguleringsgrense.

2. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje.
Maks :0,15

3. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for 1. etg. og 6,0 for 2. etg.-hus over ferdig planert terreng.

4. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, om forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.
Garasje kan bare oppføres i 1 etg.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil.

5. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

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

7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
Gjerdehøyden må ikke overstige 1,10 m inklusiv eventuell sokkel.

8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

9. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1028	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26700917	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6347037	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bodals vei 9B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Peisovn Nr.8

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
03.02.2025	Tilsyn	09.10.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26700917

BruksenhetId	26776232	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	11934773	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bodals vei 9B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26776232.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1028	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bodals vei 9B, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58277627	1051	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	139

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1028	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bodals vei 9B, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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	11 535,24 kr
Eiendomsskatt	6 774,00 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 635,00 kr
Vann	7 619,06 kr
Sum	**31 129,58 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	1 116,69 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	1 025,00 kr
Papirbeholder 360-370 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
Forbruk vann i fjor	25%	69.5 m3	26.94	1/1	0 %	1 872,16 kr	1 872,15 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	69.5 m3	44.92	1/1	0 %	3 122,29 kr	3 122,29 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1881900 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 775,00 kr	2 822,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	245,85 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	737,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 275,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-91.19 m3	26.94	1/1	0 %	-2 456,43 kr	-2 456,35 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-91.19 m3	41.70	1/1	0 %	-4 096,71 kr	-4 096,54 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	156 m3	24.32	1/1	0 %	3 794,31 kr	1 567,97 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	156 m3	46.66	1/1	0 %	7 278,26 kr	3 007,69 kr
Forbruk vann i fjor	15%	69.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 722,39 kr	1 722,38 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	69.5 m3	41.33	1/1	0 %	2 872,50 kr	2 872,50 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-91.19 m3	24.78	1/1	0 %	-2 259,91 kr	-2 259,84 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-91.19 m3	41.33	1/1	0 %	-3 768,98 kr	-3 768,81 kr
					Sum	**25 914,88 kr**	**9 014,29 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	1561.7
Etablert dato	01.08.1984	Historisk oppgitt areal	1166,6
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.09.2024 08.10.2024	24/13589 OPPM-24/00963	Tinglyst 10.10.2024	1027/15 (-1789,8), 1027/154 (1789,8) 1028/5, 1028/18, 1028/56
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1028/56
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	11.05.2022 01.06.2022	21/35188		1027/15, 1028/5, 1028/18, 1028/56
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	11.05.2022 01.06.2022	21/35188	Tinglyst 08.06.2022	1028/18 (-400,7), 1028/56 (400,7)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1028/56
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.07.2019 04.07.2019	19/01041	Tinglyst 21.08.2019	1028/62 (-485,7), 1028/70 (485,7) 1027/15, 1028/18, 1028/56
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.07.2019 04.07.2019	19/01041		1027/15, 1028/5, 1028/17, 1028/18, 1028/56, 1028/62
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.07.2019 04.07.2019	19/01041	Tinglyst 21.08.2019	1028/62 (-488,2), 1028/71 (488,2) 1028/5, 1028/17, 1028/56, 1028/70
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.09.2018 02.10.2018	18/05607		1028/5, 1028/18, 1028/56
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.09.1984			1028/5 (-489,5), 1028/56 (489,5)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.09.1984			1028/18 (-677,1), 1028/56 (677,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6569896.73	624722.7		Ja	1561.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHLSTRØM BJØRN ADRIAN OWREN F270993*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BODALS VEI 9B 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bodals vei 9 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1310 Værnåsen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	6 Sandbakken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6347037		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	29.05.1985
2	11934773		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1990

1: Bygning 6347037: Enebolig (111), Tatt i bruk 29.05.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.09.1984	10.09.1984	
Tatt i bruk	29.05.1985	29.05.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bodals vei 9B	H0101	1028/56	174	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0

2: Bygning 11934773: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	59
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	59
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	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1990	02.11.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bodals vei 9B	-	1028/56	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	39	39	0	0	0

Sarpsborg kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 5: 09.10.2025

Endringslogg:

Dato	
29.09.2024	Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling
10.10.2024	Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24)
14.11.2024	Versjon 3: Oppretting av mindre feil: • § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11» • § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg» • § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9».
15.09.2025	Versjon 4: Mindre endring sendt til sluttbehandling: • Retningslinje til § 3.9 pkt ii tatt inn.
09.10.2025	Versjon 5: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 72/25)

Innhold

Innhold 3

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 4

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

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

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8) 5

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

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

§ 3.3 Flom 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1) 10

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

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

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

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

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

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven 12

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

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

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

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

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

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6) 16

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

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2

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

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

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

a) Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019

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

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

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

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

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

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

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

b. Følgende gjelder uansett:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 3.1

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

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

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

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

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

v) Se også § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag.

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

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

Retningslinje til § 3.2

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.

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

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

b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:

   i. H350_01a Indre hensynssone

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

   ii. H350_01b Midtre hensynssone

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

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

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

   Retningslinje til § 3.4 b. ii.

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

   iii. H350_01c Ytre hensynssone

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

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

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

   Retningslinje til § 3.4 b. iii.

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

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

Retningslinje til § 3.5

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

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

Retningslinje til § 3.8

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

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

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

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

Retningslinje til § 3.9

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

ii) Bestemmelsen viser restriksjoner som gjelder etter energiloven. Det er netteier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som gjelder avvik fra bestemmelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 3.11

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

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

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

a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål, kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav[1] a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

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

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

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

a. Følgende er unntatt fra plankravet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.2

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder ikke for:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

    i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.

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

    iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.

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

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

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

Retningslinjer til § 4.11

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

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

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

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

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

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

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

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).
Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

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

Retningslinje til § 4.13

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

Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.

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

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

    v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 4.13

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

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

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

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

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

   i. Ytterkant E6, 65 meter ut

   ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut

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

Retningslinjer til § 4.14

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:

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

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

Retningslinje til § 4.15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.16

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

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

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

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

b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.

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

Retningslinje til § 4.17

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.18

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.19

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

a. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold.

b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m^2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

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

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

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

Retningslinje til § 4.21

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.22

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

ii) Bestemmelsesområdene omfatter:

a) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)

b) Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.

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

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

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

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

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

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

Retningslinje til §4.22.1

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

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

§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta

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

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

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

Retningslinje til § 4.22.2

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

§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

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

§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

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

§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

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

§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

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

§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

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

§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

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

§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

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

§4.22.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

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

§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Retningslinje til § 4.22.13

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

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

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner

Retningslinje til § 4.23.1

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

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

§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

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

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

Retningslinje til § 4.23.2

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.24

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

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

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

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

Retningslinje til § 4.24.1

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

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

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

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

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

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

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

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

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

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

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

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø 07 Moseveien

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

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

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

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

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

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

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

§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

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

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

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

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

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

§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

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

Retningslinje til § 4.24.14

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

§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskjold

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

§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

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

§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

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

§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

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

§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

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

§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

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

§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

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

§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

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

§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

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

§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

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

§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

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

§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

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

§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

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

§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

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

§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

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

§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

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

§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

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

§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

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

§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

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

§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

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

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

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

Retningslinje til § 4.25

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.26

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

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

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

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

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

iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området.

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

Retningslinje til § 4.27

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

ii) Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.29

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Føringene fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
    i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
    ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18
    iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29
    iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30
    v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31

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

Retningslinje til § 5.1

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

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

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

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

definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1.1

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

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

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

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

Minste uteoppholdsareal:

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

Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter	Minst 40 m^2 per boenheter	60 m^2 per boenhet

Lekeplasser/møteplasser:

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

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

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

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

f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1.1.1

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

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

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

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

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

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

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

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

   i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 5.1.2

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

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

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

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

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

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

    i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

    ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

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

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

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

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

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

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

    i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

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

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

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

k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vi) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

vii) Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

viii) Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

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

b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.

b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.

c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.

d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

Retningslinje til § 5.1.5

i) Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.

ii) Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.

iii) Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.

b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.7

i) Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.

ii) Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.

1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.

2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.

3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.

4. *Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.*

iii) Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.

b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og

lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.

e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:

   i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,

   ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,

   iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.

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

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

a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:

   i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark

   ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser

   iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom

   iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m^2

b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

i) I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.

ii) Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

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

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.

b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

§ 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

a. Fasadeendringer,

b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,

c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser,

d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,

e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,

f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,

g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,

h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.3.2

i) Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.

ii) Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.

iii) For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.

iv) Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.

§ 5.3.3 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr.1)

a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.

c. Riving og gjennoppføring av kårbolig er tillatt.

d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m^2.

e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.

g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.

h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

Retningslinje til § 5.3.3

i) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.

ii) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.

iii) I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.

5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
    i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
    ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
    iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
    iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
    v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.3.1

i) Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.

ii) Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m^2.

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

a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m^2 BYA.
b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.

c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.

d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3
Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

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

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

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

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

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

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

    i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

    ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

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

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

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

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

i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

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

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

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

j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

vi) Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vii) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

viii) Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Følgende tillates på næringseiendommer:

i. Fasadeendringer

ii. Riving og gjennoppføring

iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m^2 tilbygg/påbygg.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)

a. Følgende tillates ikke:

i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.

ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.

iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

i) Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).

ii) Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.

Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007 *(planendring 28.10.2022)*
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009 *(planendring 14.09.2023)*
13015	Tunejordet, Obs/Stopp	18.02.2010
13016	Hundskinn	28.10.2010
33006	Furuholmen	11.04.2013
13017	Lilletuneveien 6B og 8	07.05.2014
26029	Kampenes vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenesmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbykollen, Varteig	15.11.2018
22075	Østfoldkorn	15.11.2028
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021
22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022

26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023
21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	15.06.2023
23023	Ravneberget Fengsel	21.09.2023
27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	21.09.2023
21070	Bjergås	21.09.2023
22081	Ugleveien - Gaupefaret	21.09.2023
37014	Sarpsborg Pukkverk AS	14.11.2023
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	14.12.2023
22082	Yvenveien	28.02.2024
13024	Fosby næringsområde	23.05.2024
22087	Vesterheim	12.09.2024

Nasjonal planID: 0105 27034

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Bodalsjordet

Gnr./bnr 1027/15 og 1028/5 m. fl



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.03.2015

Datert: 01.09.2014 Revidert: 29.02.2016

Planen er utarbeidet av Faveo Prosjektledelse AS

Innholdsfortegnelse

1 REGULERINGSFORMÅL 3
1.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1: 3
1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2: 3
1.3 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6. 3
2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 3
3 FELLESBESTEMMELSER 4
3.1 Kulturminner 4
3.2 Universell utforming 5
3.3 Overvann 5
3.4 Tilrettelegging for el-bil 5
3.5 Plan for infrastruktur 5
3.6 Topplag/matjord 5
3.7 Luftkvalitet 5
3.8 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet. 6
3.9 Tilrettelegging for gående og syklende i anleggsperioden. 6
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG 6
4.1 Utomhusplan 6
4.2 Omsorgsboliger/Boliger med service – o_B 7
4.3 Konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK6. 7
4.4 Uteoppholdsarealer (f_U1 - f_U2) 8
4.5 Renovasjonsanlegg (f-R) 8
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 8
5.1 Kjørevei (o_V1 - o_V2) 8
5.2 Kjørevei (f_V5) 8
5.3 Kjørevei (f_V4) 9
5.4 Gang- og sykkelvei (G/S) 9
5.5 Fortau(F) 9
5.6 Parkeringsplasser 9
6 HENSYNSSONER 9
6.1 Frisiktsone 9

1 REGULERINGSFORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger og omsorgsboliger, og å sikre beboerne et stimulerende og attraktivt bomiljø der unge og eldre får felles møteplasser.

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

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

- Eksisterende boligbebyggelse B, 1110
- Boliger, konsentrert småhusbebyggelse (BK), 1112
- Omsorgsboliger/Boliger med service(B), 1163
- Uteoppholdsareal (U), 1600
- Renovasjonsanlegg (R), 1550

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

- Kjørevei (V), 2010
- Fortau (F), 2012
- Gang- og sykkelvei (GS), 2015
- Parkering(P), 2082
- Annen veigrunn - grøntareal (AV), 2019
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (AV), 2018

1.3 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.

- Frisiktsone mot vei

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) f _ U1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i område BK3-BK6

b) f _ U2 skal være opparbeidet, eller sikret gjennomført, før det gis brukstillatelse til nye boliger i BK1 – BK6

c) Parkeringsplass f_P1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny

bebyggelse i område BK1 og BK2.

d) Parkeringsplass f_P2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i BK3 og BK5

e) Parkeringsplass f_P3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i BK5

f) o _ V2 og tilliggende GS vei skal være opparbeidet, eller sikret gjennomført, frem til f_U2 før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i BK1 og BK2.

g) o _ V2 og tilliggende GS vei skal være opparbeidet eller sikret gjennomført, frem til og tilknyttet Fromholt veien før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i område BK3-BK6

h) f_V4 inkl planting av trær langs den nordvestre siden av veien skal være opparbeidet, eller sikret gjennomført, før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i område BK3-BK6

i) o_V1 inkl fortau F2 skal være opparbeidet, eller sikret gjennomført, øst for krysset med o_V2 før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i område o_B.

j) o_V1 inkl fortau F1 og kryssområet med o_V2 skal være opparbeidet, ellet sikret gjennomført, vest for krysset med o_V2 før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i område BK1-BK6

k) Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

l) Før det gis tillatelse til tiltak etter kapittel 20 i PBL skal det foreligge en godkjent plan for etablering av teknisk infrastruktur for hele planområdet, jfr. pkt. 3.5.

m) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal alle tiltak beskrevet i infrastrukturplanen være opparbeidet eller sikret gjennomført.

n) For eksisterende dyrket areal som inngår i planen gjelder jordlovens bestemmelser inntil utbygging finner sted.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.2 Universell utforming

Fellesområder, offentlige arealer og uteoppholdsområder skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. NS 11001 B og NS 11005legges til grunn for videre detaljprosjektering av veier, plasser og bebyggelse. Veilederen «Universell utforming av uteområder ved flerbolighus» utgitt av Hageselskapet og Husbanken skal legges til grunn ved opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser.

3.3 Overvann

Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Maksimalt tillatt påslipp til kommunalt overvannsnett fra hele planområdet er 5 l/s.

3.4 Tilrettelegging for el-bil

I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 20 % av gjesteparkeringsplassene skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

3.5 Plan for infrastruktur

Det skal utarbeides en samlet plan for teknisk infrastruktur (plassering av en evt. ny nettstasjon samt veier og kabeltraseer for strøm osv.) for planområdet som skal godkjennes av kommunen. Planen skal bl.a. redegjøre for løsninger for vann, avløp og overvann. Planen skal dokumentere hvordan kravet til maksimalt utslipp av overvann til kommunalt nett er ivaretatt

3.6 Topplag/matjord

Topplag/matjord skal benyttes til forbedring av annen overflatedyrket jord (dvs. jord med lavere vekstvilkår enn fulldyrket jord), og tillates ikke henlagt eller dumpet på fylling. Kommunens landbruksavdeling avgjør hvor, og til hva, eventuell overskuddsmasse skal benyttes.

3.7 Luftkvalitet

Luftkvalitetsgrenser angitt i «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» (T-1520, Miljødirektoratet) skal tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

3.8 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012).

3.9 Tilrettelegging for gående og syklende i anleggsperioden.

I forbindelse med bygging av V2 og omlegging av trase for gang- og sykkelveien må det gjøre tiltak for ivareta sikkerheten for gående og syklende i anleggsperioden. Før oppstart skal utbygger utarbeide en plan for hvordan dette skal ivaretas til kommunens trafikkavdeling. Trafikkavdelingen skal godkjenne planene før anleggsarbeidene starter

3.10 Geoteknikk og terrenginngrep

Før utbygging igangsettes skal anvisningene som foreligger i geoteknisk vurderingsrapport, datert 25.10.2013 ivaretas og følges opp.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Planen skal minimum omfatte ett delområde. Denne bør blant annet vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Lekeplasser med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering.
- Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon
- Plassering av belysning

b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 1, Formålsparagrafen.

c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Jord som brukes på lekeplassene skal tilfredsstille kravene stilt i «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler»(TA-2261, Miljødirektoratet).

4.2 Omsorgsboliger/Boliger med service – o_B

a) I felt o_B kan det oppføres omsorgsboliger/bofellesskap med tilhørende funksjoner.
b) Det tillates en mønehøyde/gesimshøyde på 10 meter over gjennomsnitt planert terreng.
c) Tekniske rom over tak tillates ikke.
d) Trapperom ifm adkomst til tak og ventilasjonssjakter tillates inntil 3 m over høyden på 10 m.
e) I området er maksimal BYA 70 %. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
f) Bebyggelsens hovedform skal plasseres lang byggegrensen mot Bodalsvei, primært slik at det skjermes mot nord og danner atrium/uteplasser mot sør og vest.
g) Bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.
h) Bebyggelsen skal oppføres i tradisjonelle kvaliteter som tre, tegl og puss.
i) Høye, tette eller ensartede sokler bør unngås. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.
j) Felles uteområder skal anlegges slik at de knytter seg til fU2.
k) Detaljering av bebyggelsen skjer som del av søknad om byggetillatelse.
l) Parkeringsareal inngår i BYA og dimensjoneres etter normkrav: Minimum 0,25 plasser og maksimum 1 plass pr. boenhet.
m) Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak og være låsbare.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK6.

a) I feltet BK 1-BK6 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.
b) I området er maksimal BYA 40 %.
c) Innenfor områdene BK1-BK2 tillates det etablert maksimalt 12 boenheter
d) Innenfor områdene BK3, BK4 og BK6 tillates det etablert maksimalt 24 boenheter
e) I område BK5 tillates etablert totalt 8 leiligheter i to bygg som knyttes sammen med felles heis og svalgang
f) Bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrenser. Boder med en grunnflate på maks. 12 m² kan plasseres utenfor byggesonene.
g) Bebyggelsens hovedform skal ha pulttak/saltak med maksimal takvinkel på 30º. Det tillates etablert takterrasser på inntil 50 % av det bebygde arealet.
h) Alle bygg innenfor et delområde (BK1-BK6) skal ha samme takform og samme utførelse på takflater, kledning og detaljer.
i) Gavlbredder skal ikke overskride 15 m.
j) Der det oppføres rekkehus skal være variasjon i antall sammenhengende enheter. Maksimalt tillates 5 sammenhengendeenheter. Det skal være 8 m avstand mellom hver gruppe.
k) Maksimal mønehøyde (øvre høy gesims pulttak) er 9 m, maksimal lav gesimshøyde er 8 m. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
l) Frittliggende boder kan bygges inntil 5 meter fra senterlinje vei.
m) Carporter/garasjer og boder skal ha samme utforming og detaljering som

tilhørende boliger. Maksimal mønehøyde (høyeste gesims) 5 m – målt til gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

n) Parkeringsareal inngår i BYA for BK4 og BK6 og dimensjoneres etter normkrav: Minimum 1 plass pr boenhet.
o) Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet Sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak og være låsbare.
p) Sandkasselekeplasser skal opparbeides i feltene BK1-2

4.4 Uteoppholdsarealer (f_U1 - f_U2)

a) Uteoppholdsarealene skal opparbeides med høy kvalitet med vekt på utforming, møblering og soneinndeling. Arealene skal utstyres, arronderes og beplantes slik at de innbyr til lek og sosialt fellesskap.
b) Arealene skal opparbeides med en kombinasjon av harde og myke overflater, beplantning og møblering.
c) f_U1 er felles uteoppholdsareal for BK3-BK6.
d) f_U2 er felles uteoppholdsareal for BK1-BK6 og o_B
e) Minimum 150 m² av område f_U1 skal opparbeides med sandlekeplass og møbleres slik at det fremmer sosialt samvær. Arealet skal ha parkmessig opparbeidelse. Området skal gjerdes inn.
f) Langs f_V4 skal det plantes oppstammede trær.
g) Minimum 500 m² av område f_U2 skal opparbeides som nærlekeplass og møteplass for alle beboere innen planområdet. Arealet skal inneholde benker og bord, samt minimum 3 lekeredskaper (huskestativ, klatrestativ og sandkasse), og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4. Hele arealet skal ha parkmessig beplantning med busker og trær.
h) Den smale kilen i f_U1 opparbeides som en gangsti frem til grensen til f_U2

4.5 Renovasjonsanlegg (f-R)

a) Areal benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere.
b) Arealet er felles for BK3-BK6

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei (o_V1 - o_V2)

a) Kjørevei o_V1 er offentlig vei, Jf. § 12-7, 1 ledd nr.14.
b) Kjørevei o_V2 er offentlig vei. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 14.

5.2 Kjørevei (f_V5)

a) Kjøreveien f_V5 er privat felles adkomst til ny bebyggelse på Fromholttunet.

5.3 Kjørevei (f_V4)

a) Kjøreveien er privat felles adkomst for område BK3-BK6. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 14.
b) Det skal plantes oppstammede trær langs BK3 i «annet veiformål – grøntareal». Omfang og type skal fremgå av utomhusplanen. Trærne må ikke ha grener så lavt at de hindrer sikt.

5.4 Gang- og sykkelvei (G/S)

a) Gang- og sykkelvei o_GS er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 14.

5.5 Fortau(F)

a) Fortau o_F1 og o_F2 er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 14.

5.6 Parkeringsplasser

a) Parkeringsplass f_P1 er felles for bebyggelsen i område BK1-BK2.
b) Parkeringsplass f_P2, er felles for bebyggelse i område BK3 og BK5
c) Parkeringsplass f_P3 er felles for bebyggelse i område BK5
d) Det skal opparbeides plasser for bevegelseshemmede i samsvar med norm NS 11001 B og NS 11005

6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone

a) Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1028/56		
Utskriftsdato	29.04.2026	**Antall datasett**	52

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.

4 Berørte datasett

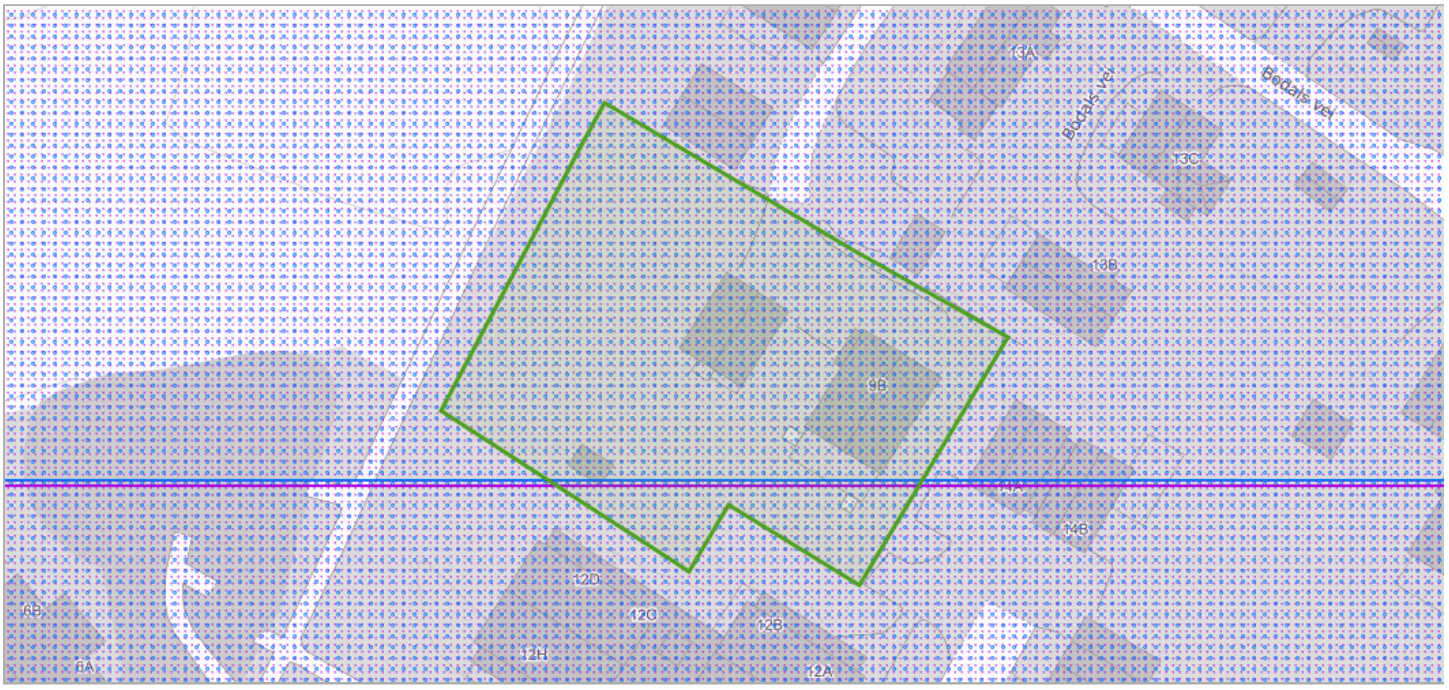
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- RADON aktsomhet (NGU)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- VA-LEDNINGER

48 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

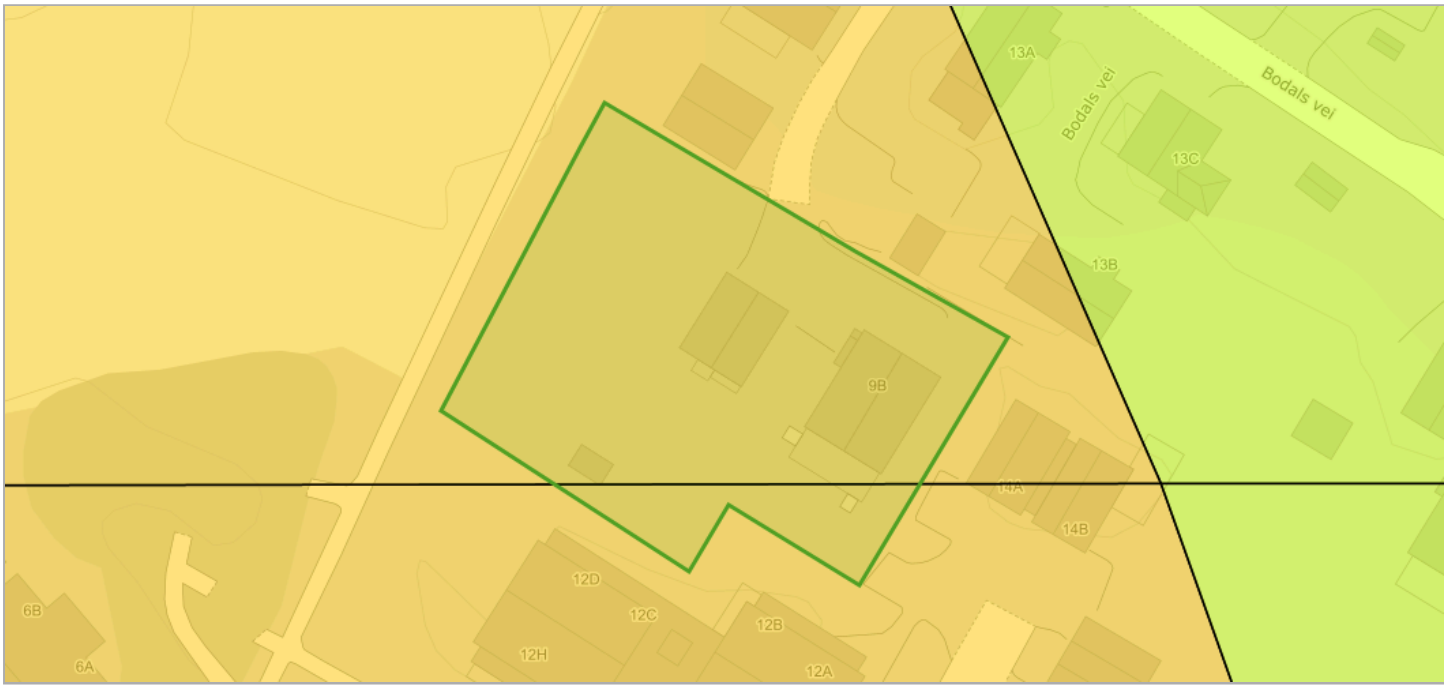
Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Middels

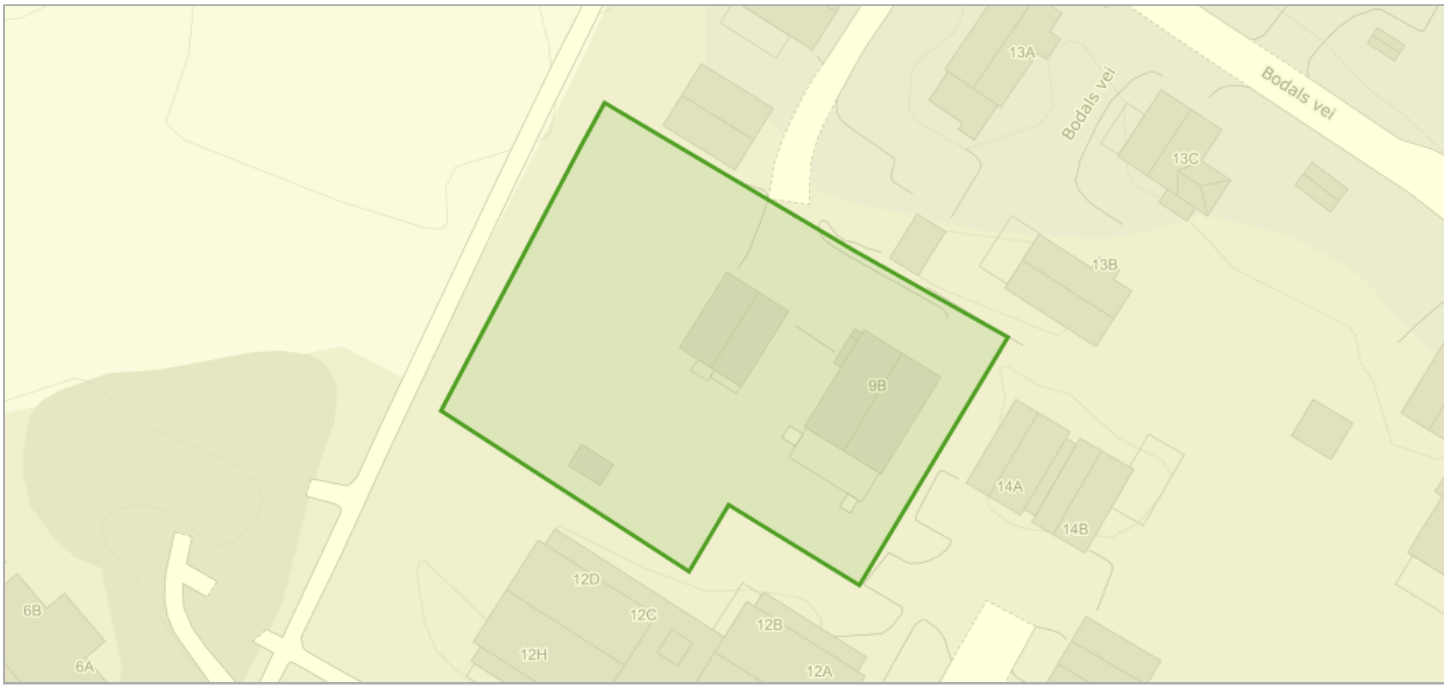
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype	Antall
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	2

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype
Spillvannsledning
Vannledning

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1028/56
Adresse: Bodals vei 9B
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

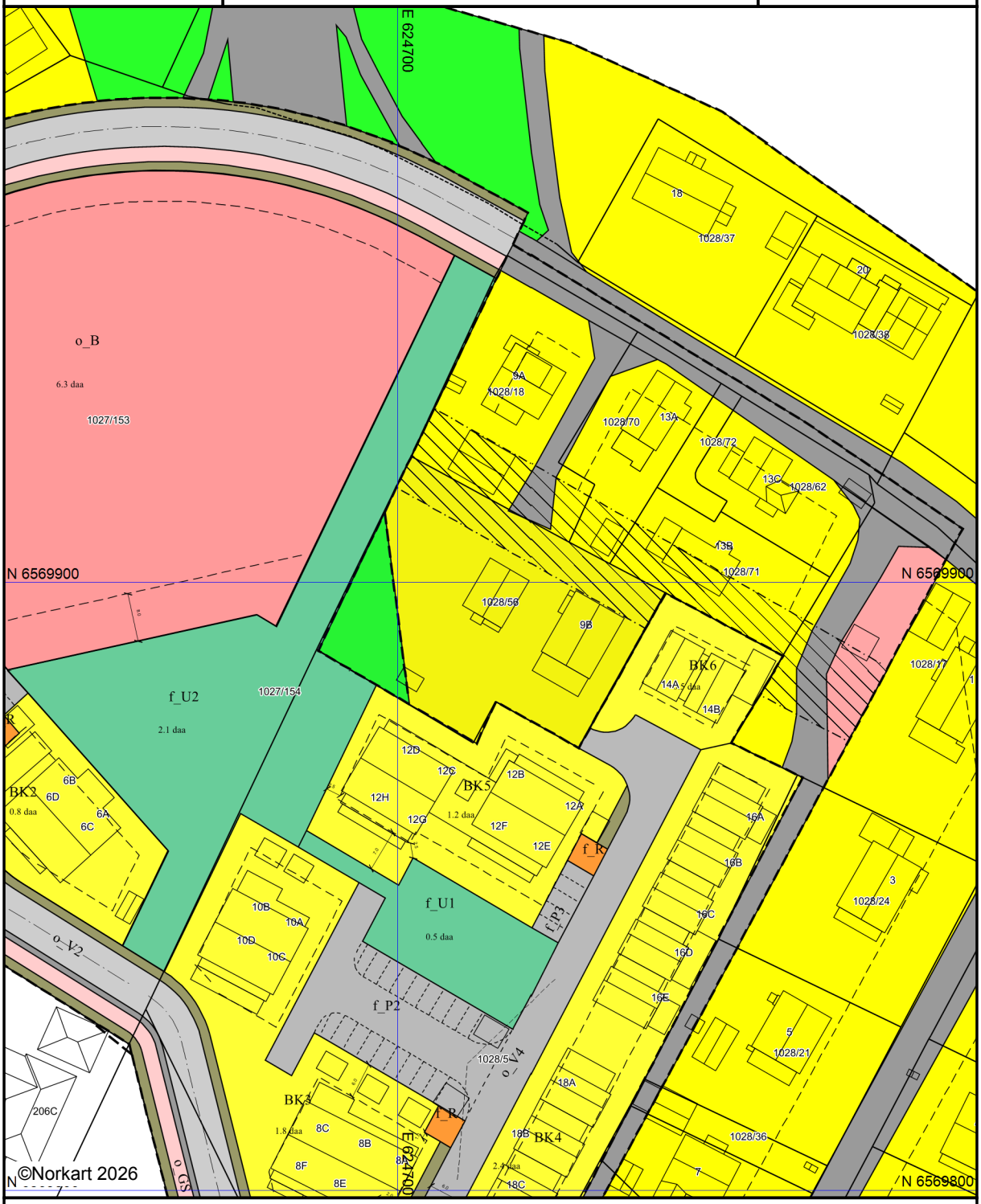
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1028/56
Adresse: Bodals vei 9B
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Institusjon
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

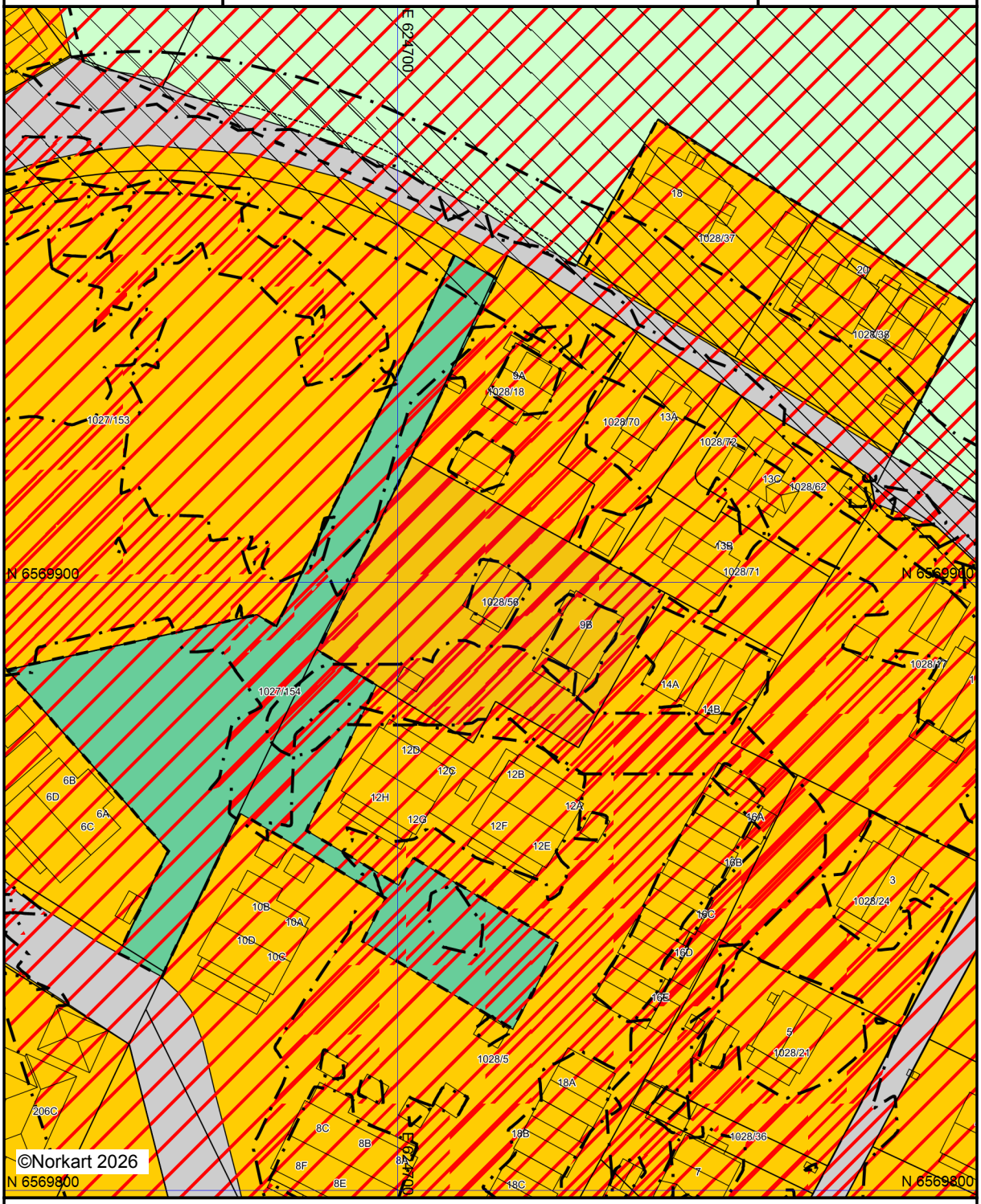
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1028/56
Adresse: Bodals vei 9B
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

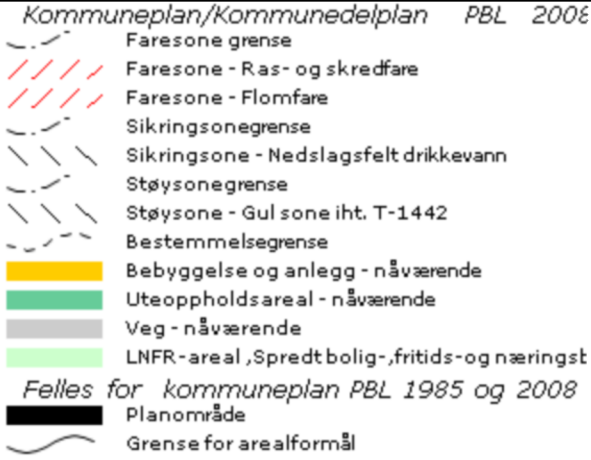
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr. B.nr.	Parsell nr.
Bodalsvei 9B, 1742 Klavestadhaugen		28/56	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	enebolig	25.5.1984	dato 8.6.84 sak x288/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tommy Svendsen	St.Mariegt. 41,1700 Sarpsborg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Trysilhus A/S	Brochsgt. 2, 1600 Fredrikstad	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

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

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Innvendig: Mekanisk avtrekk fra toalett i 1 etg.
Div. kompletteringsarbeider,i kjeller gjenstår noe innredningsarbeider.

Utvendig: Hovedtrapp, terrasse ved stue, div. kompletteringsarbeider, arrondering av terreng med fall fra huset.

Fra feiermesteren:
Fjerne treverk ved feierluke i kjeller og erstatte med murverk, stige på tak.

Dette arbeid må være fullført innen

Rådhuset den 29.5.1985

Sendes:

☒ byggherren
☒ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ avg. registeret
☐ x feiermester
☐ (1 leil. 1 pipe)

for bygningssjef
Thorbjørn Olsen
avd.ing.

Svenn G. Wallin
avd. ing.
bygningskontrollør

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

Sarpsborg kommune

Se mottakerliste

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/35188-6	23.03.2022

Vedtak om deling av gnr 1028 bnr 18 - Arealoverføring til gnr 1028 bnr 56 - Bodals Vei 9B - Tillatelse er gitt

Vi viser til søknad om arealoverføring, mottatt 28.12.2021. Med hjemmel i delegert myndighet er det fattet følgende

VEDTAK:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir vi dispensasjon fra regulert formål – *offentlig friområde,* i reguleringsplan med plan-ID: 27006, navn *Værnåsen*.

2. I medhold av pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m) godkjenner vi arealoverføringen fra gnr. 1028 / bnr. 18 til gnr. 1028 / bnr. 56, som vist på vedlagt situasjonskart.

Saksopplysninger:
Saken gjelder arealoverføring av *Parsell nr. 1*, som vist på vedlagt situasjonskart, fra gnr. 1028 / bnr. 18 til gnr. 1028 / bnr. 56, og søknad om dispensasjon fra regulert arealformål i reguleringsplan *Værnåsen*.

Søknaden var klar til behandling 28.12.2021. Beregnet saksbehandlingsfrist er 22.03.2022 jf. pbl. § 21-7.

Nabovarsel
Søknaden er varslet naboer. Det foreligger ingen nabomerknader som angår arealoverføringen.

Plangrunnlag
Omsøkt areal*, Parsell nr. 1*, er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2015-2026, vedtatt 18.06.2015, og er regulert til arealformål *offentlig friområde* i reguleringsplan med plan-ID: 27006, navn Værnåsen, vedtatt 28.10.1966. Mindre endringer av reguleringsplanen er vedtatt i 1973, 1984 og i 1985.

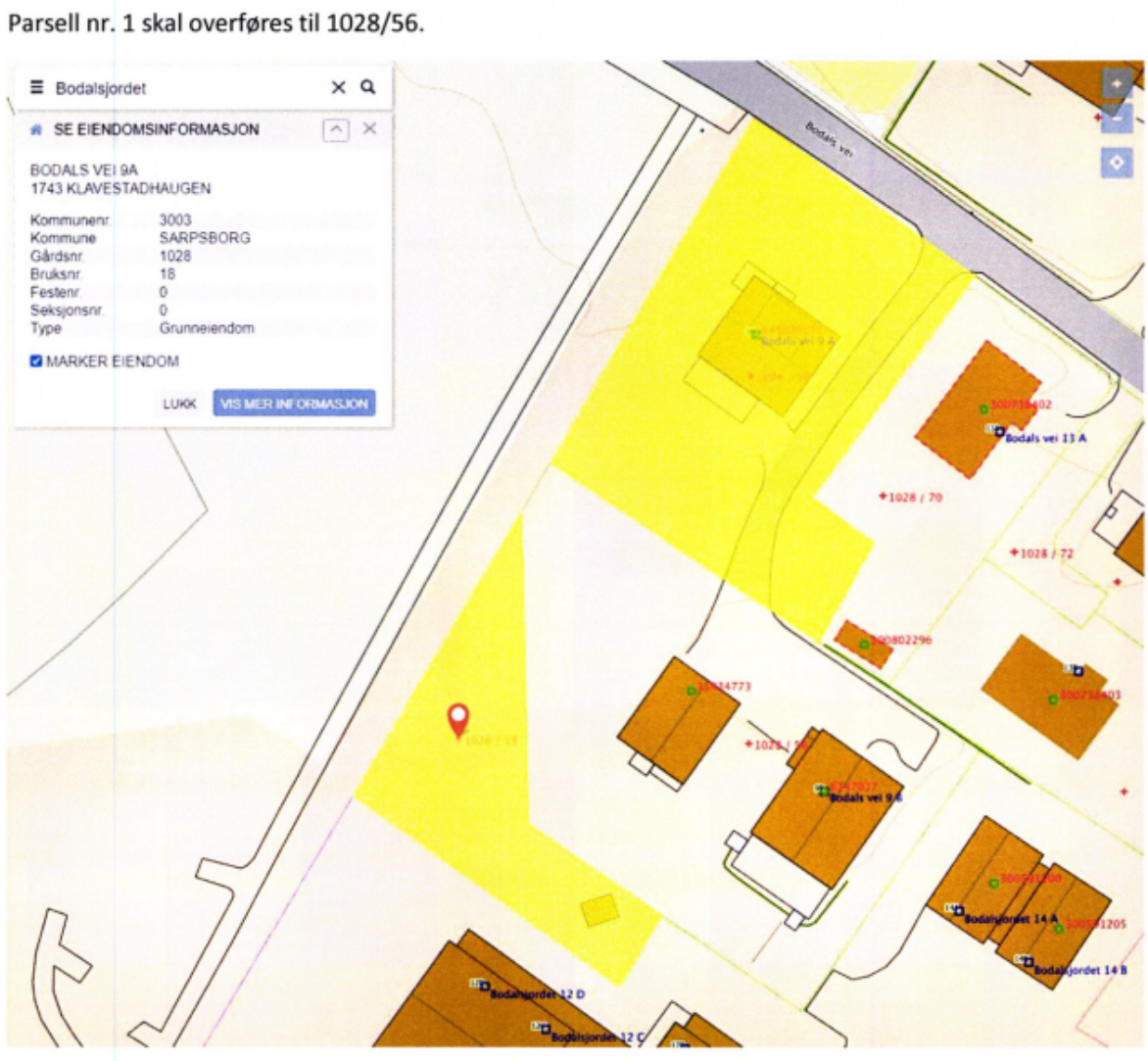
Kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen gjelder side og side, og legges begge til grunn for behandling av saken, jf. pbl. § 1-5.

Org.nr: 938 801 363
Postadr: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadr: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Sarpsborg rådhus: Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
tlf: 69 10 80 00 / faks: 69 15 00 13 / e-post: postmottak@sarpsborg.com

Dispensasjon
Omsøkt fradeling medfører at areal fra gnr. 1028 / bnr. 18 (*Parsell nr. 1*), som er regulert til *offentlig friområde,* overføres til gnr. 1028 / bnr. 56, som er regulert til *boliger*. Overføring av areal mellom eiendommer som ikke har samme arealformål, kan tillates på bakgrunn av godkjent dispensasjon.

Etter pbl. § 19-2 kan vi gi dispensasjon dersom hensikten det gis dispensasjon fra, ikke blir satt vesentlig til side. I tillegg skal fordelene ved en dispensasjon være klart større enn ulempene.

Søkers argumenter for dispensasjon
Parsell nr. 1 er eiendomsteig 6574071 2825 (32633) på 393,7 m² tilhørende gnr. 1028 / bnr. 18, og er området med markør på bildet nedenfor.

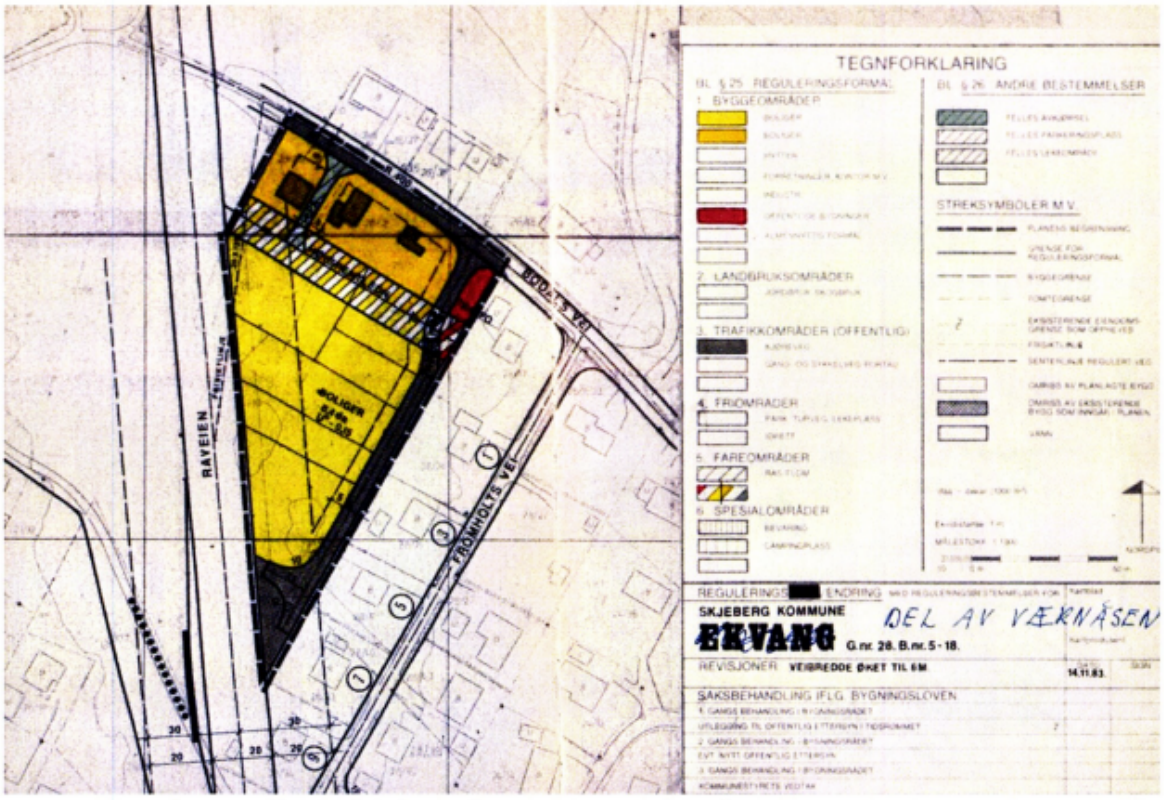


Beskrivelse:
Endring av formål for del av eiendomsteig fra offentlig friluftsområde til boligformål.

Begrunnelse:

Gammel reguleringsplan er utdatert og ikke i bruk.

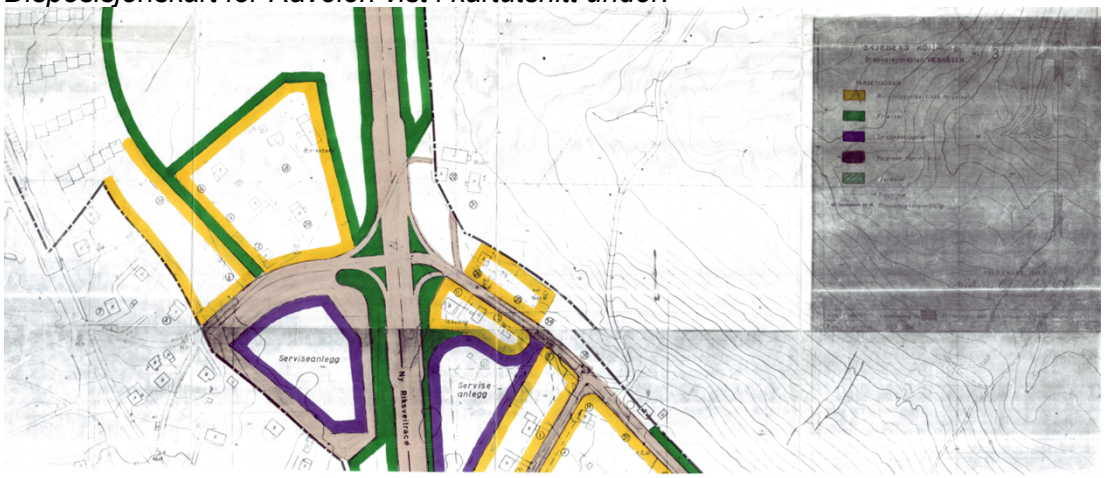
Bodals vei 9A og 9B har blitt omregulert til boligformål 25.05.1984 (1984/4340). Arealet som er endret til boligformål ender ved skille ved planlagt fylkesvei 118 – Raveien (se kartutsnitt under).



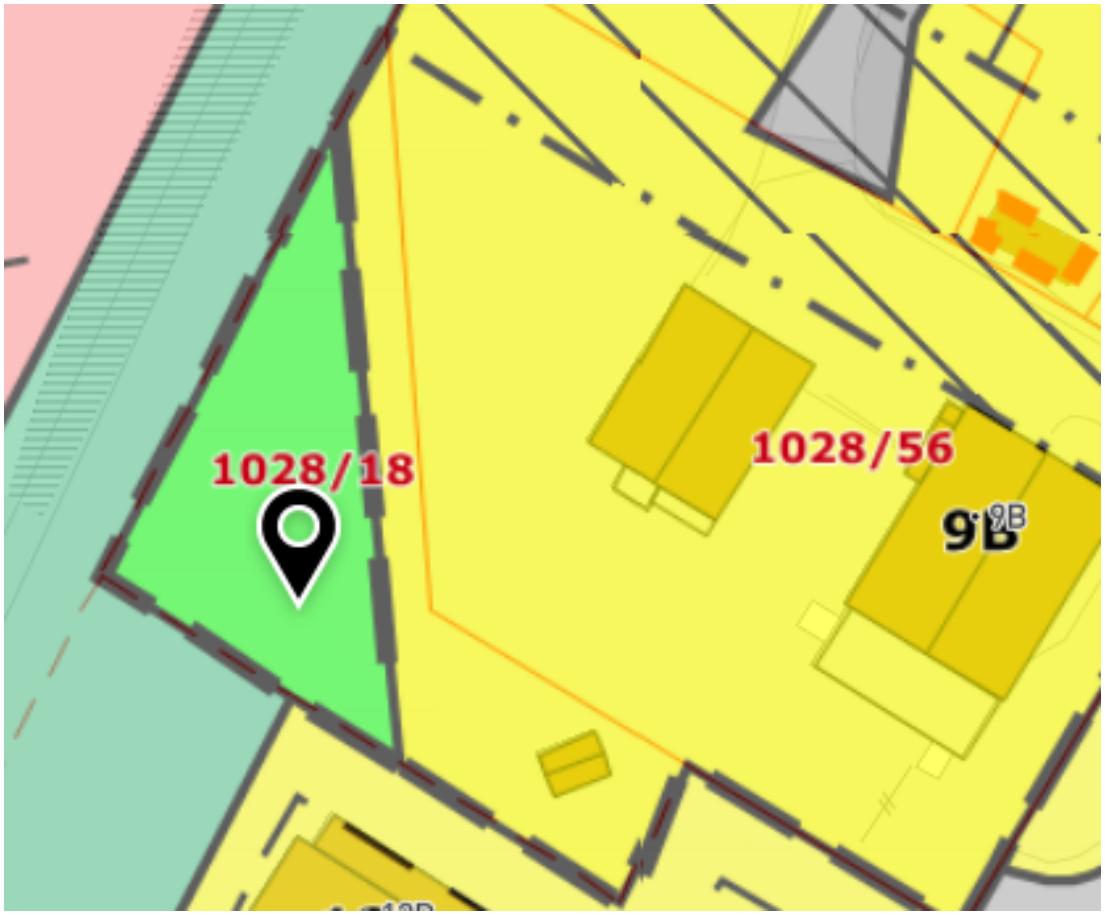
Det som gjenstår som offentlig friluftsområde er et lite område på ca. 200 kvm. Tilhørende gnr. 1028 / bnr. 18 med en triangulær fasong i kanten av tomten der veien skulle ligge.

Det offentlige friluftsområdet ble regulert som en del av plan for Raveien og skulle omfatte et område rundt og ved siden av veien. Når veien ble slettet har det offentlige friluftsområde blitt værende.

Disposisjonskart for Raveien vist i kartutsnitt under.



Nåværende tilstand vist i kartutsnitt under.



Kartene viser at offentlig friluftsområde opprinnelig er fra planen om å bygge Raveien og skulle ligge til siden av veien, imellomtiden har det skjedd en feil ved digitalisering og istedenfor å være regulert som planlagt kjørevei ble det omdiskuterte arealet regulert som offentlig friluftsområde.

Planene for Raveien er skrinlagt av kommunen, og uavhengig om området skulle vært regulert som offentlig friluftsområde eller kjørevei, er planen utdatert og ikke i bruk.

Arealet ligger brakk og uten vedlikehold. Det er i dag ikke benyttet som offentlig friluftsområde og var aldri ment til å være offentlig friluftsområde, men et reservert areal for fylkesvei 118, Raveien.

Området er bedre benyttet som boligformål, og det vil få bedre behandling og tilsyn som en del av boligen for Bodals vei 9B.

Kommunens vurdering av omsøkt dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål som i dag er offentlig friområde, slik at *Parsell nr. 1* kan overføres fra boligeiendom gnr. 1028 / bnr. 18 til boligeiendom gnr. 1028 / bnr. 56 som del av uteareale til boligen på eiendom 1028 / bnr. 56.

Kommunen stiller seg bak tiltakshavers begrunnelse om at gjeldene reguleringsplan har gjennomgått flere endringer for å innpasse nødvendig arealbruk i området, og at *Parsell nr. 1* som i dag er regulert til offentlig friområde, var ment som enten kjørevei eller grøntareal til riksveien som ikke ble bygget.

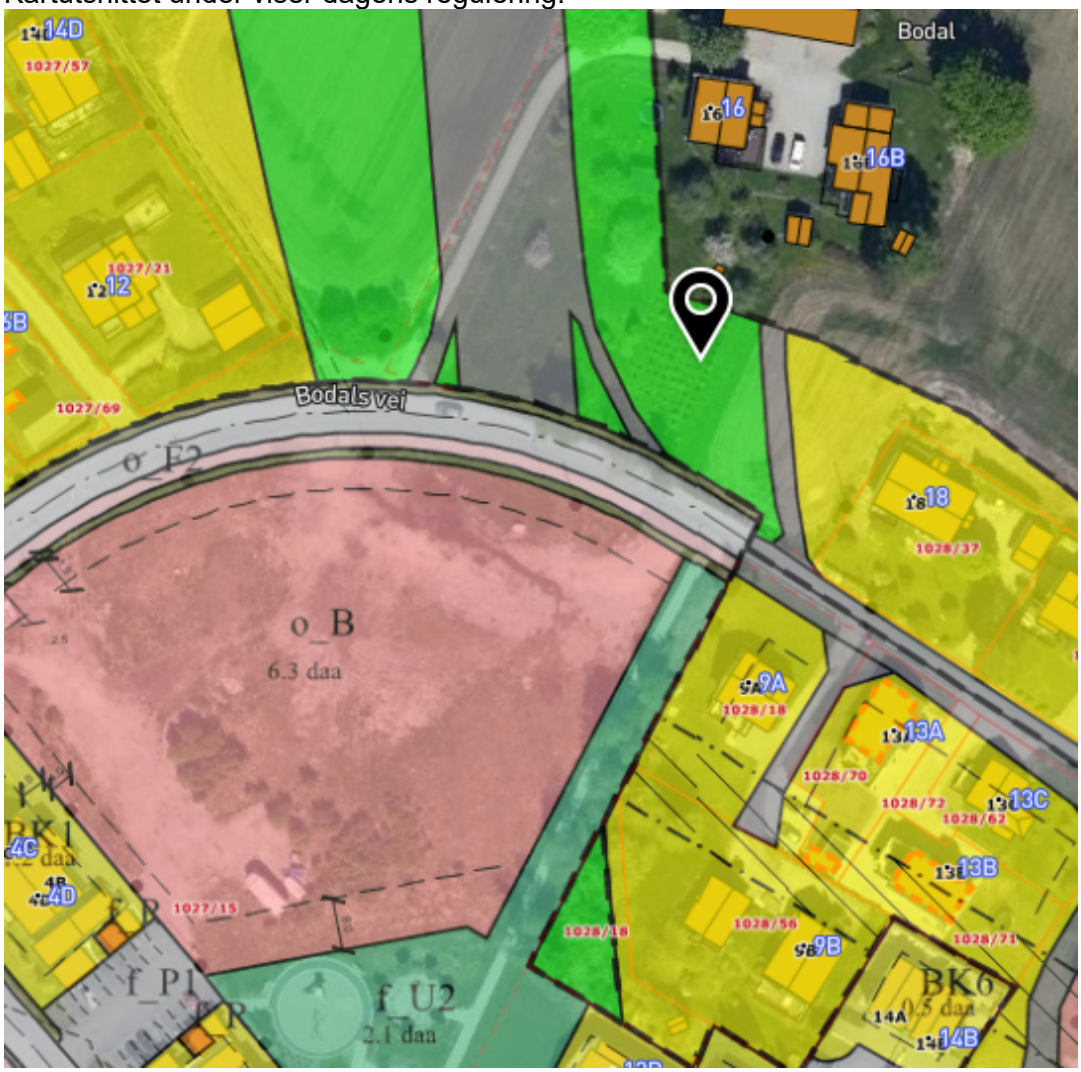
Opprinnelig reguleringsplan – *Værnåsen*, er vedtatt 28.10.1966, og har gjennomgått planendringer 21.12.1973, 25.05.1984 og 21.03.1985.

Reguleringsplanen er delvis erstattet av planene: *Værnåsen/Tveter*, *Værn*, *Fv. 599 Gang- og sykkelvei*, *Tveterveien – Sandbakken*, *Bodalsjordet* og *Fromholttunet*.

I tillegg er reguleringsplanen utfylt av planene: *Værnåsen – bebyggelsesplan for tre området*, *Værnåsen – bebyggelsesplan for Bodalsvei 4A, B, C og D* og *Værnåsen – tomtedelingsplan for del av Værnåsen*.

Det er gitt dispensasjoner fra planen tidligere for oppføring av seks nybygg, en bruksendring og en fradeling.

Kartutsnittet under viser dagens regulering.



Kartutsnittet viser at *Parsell nr. 1* har blitt liggende igjen i disposisjonsplanen fra 1966. Linjene i dagens kartbilde viser restene av den regulerte veien fra 1966 på oversiden av Bodals vei.

Kartutsnittet under viser reguleringsplan «*Bodalsjordet*», vedtatt 19.03.2015, der planens formålsgrense er lagt inntil *Parsell nr. 1*. Området rundt *Parsell nr. 1* er med dette regulert til formål *uteoppholdsareal* (f_U2). *Parsell nr. 1* blir med dette liggende mellom to ulike reguleringsplaner som viser regulert uteoppholdsareal og regulert boligbebyggelse.



Etter en konkret vurdering mener vi at hensynet bak disposisjonsplanens formål *friareal*, er å avsette grunn til kjørevei, og eller til grøntareal til kjøreveien. Når denne ikke er bygget, og det foreligger en rekke planeringer som medfører at denne veien ikke lenger kan realiseres, mener vi at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon der *Parsell nr. 1* kan benyttes som uteområder til boligen som grenser mot dette arealet.

På bakgrunn av søkers begrunnelse for dispensasjon, finner kommunen at hensynet bak regulert formål ikke er vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene ved at *Parsell nr. 1* kan holdes i hevd som del av hagen til eiendom gnr. 1028 / bnr. 56.

Videre vil dispensasjonen ikke medføre negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Sarpsborg kommune mener derfor at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Konklusjon:
På bakgrunn av innsendt søknadsdokumentasjon, har tiltakshaver sannsynliggjort at berørte eiendommer etter arealoverføringen, har størrelse, form og plassering som er egnet til bebyggelsen, jf. § 26-1. Tillatelsen er hjemlet i pbl. §§ 20-4 første ledd bokstav d) og 26-1.

Gebyr
Gebyret for behandling av søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og søknad om arealoverføring er beregnet til **kr. 16 300**, iht. pkt. C.1 og C.2, jf. Sarpsborg kommunes gebyrregulativ for 2021, vedtatt av bystyret 11.12.2014, revidert 28.12.2020.

Faktura vil ettersendes. Gebyr for oppmåling og tinglysing kommer i tillegg.

Videre saksgang
Dersom oppretting av nye grunneiendommer ikke er gjennomført innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkelføringen vil være i strid med lov om eigedomsregistrering, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen 3 år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Når vedlagt skjema, *Erklæring om arealoverføring*, er signert og sendt inn av partene, overføres saken til landmåler som tar seg av den videre saksbehandlingen. Grunneier og naboer vil bli særskilt varslet om oppmålingsforretningen. Vi har en lovpålagt frist på 16 uker for å gjennomføre oppmålingsforretningen.

Fristen for oppmåling løper ikke i en periode om vinteren fra 1. november til 31. mars, og løper heller ikke hvis det i 16 ukers-perioden oppstår forhold som kommunen ikke har kontroll over.

Har du spørsmål til denne saken?
Hvis du har spørsmål til saken, kan du ta kontakt med saksbehandler på telefon 477 54 787 eller e-post birte-marie.bamrud@sarpsborg.com.

Med hilsen

Dette brevet er signert elektronisk

Jon Myrli
Virksomhetsleder byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket
Du kan klage på vedtaket innen **3 uker** i henhold til plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen til:

Sarpsborg kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg

Oppgi saksnummer som fremgår av «vår ref.» øverst på første side i saken, som referanse.

Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans for vedtak gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

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.

Vi beslutter samtidig at eventuelt søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket ikke kan reises uten at klageadgangen er benyttet, og klagen er avgjort av klageinstansen. Kommunens adgang til å treffe denne beslutningen følger av forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg:

- Situasjonskart
- Skjema – Erklæring om arealoverføring
- Arealoverføring info
- Orientering om videre saksgang 2021
- Gebyrregulativ for 2021

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post	Epost
Linn Therese Dahlstrøm		Bodals vei 9 B	1743 KLAVESTADHAUGEN	
Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm		Bodals Vei 9 B	1743 Klavestadhaugen	
Anne Helene Gunhildrud		Bodals vei 9 A	1743 KLAVESTADHAUGEN	

INTERN

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm		
Adresse:		
Bodals Vei 9B		
Postnummer:	Poststed:	
1743	Klavestadhaugen	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
270993 31580		

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Anne Helene Gunhildrud Jonas Guttormsen	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3003	Sarpsborg	1028	18		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3003	Sarpsborg	1028	56		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
08-12-2021	Anne Helene Gunhildrud

INTERN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Nåværende og fremtidige eiere av eiendom i Sarpsborg kommune med g.nr.: 1028 B.nr.: 56 og del av G.nr.: 1028 B.nr.: 18 som erverves, samt parseller som kan deles ut fra nevnte eiendommer, gis med dette evigvarende veirett for adkomst til eiendom.

Vegen er markert grønn på vedlagte kartutsnitt:
Bredden er ca 2,75 meter og Lengde er ca. 37 meter fra regulert vegkant (Bodals vei)

Kostnader fra drift, vedlikehold og forbedringer fordeles likt etter antall boenheter. Ved skader og slitasje fra ekstraordinær bruk skal kostnaddene dekkes i helhet av den ansvarlige parten. Avtale om forbedringer kan vedtas ved 100% enighet mellom alle involverte eiere. Sarpsborg Tingrett benyttes som en nøyral tredjemann i en eventuell konflikt.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☑ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
SARPSBORG 09/12-2021	Anne Helene Gjerthildrud

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg: Erklæring om rettighet I fast eiendom



Dato	Underskrift
08/12-2021	
08/12-2021	Anne Helene Gunhildrud
20/12-2021	Alvin Dahlstrøm
20/12-2021	

El-kontroll

Elkontroll bolig m/termografering - NEK 405-1 og NEK 405-2

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig
Bodals Vei 9B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Utført: 07.04.2026

Kontrollør: Christian Rosenvinge (Tlf: 96227335 E-post: christian@slevikelektriske.no)
Kontrollnummer: 2604

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Opplysninger

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig
Boligen, 01 Boligens el-installasjon

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Oppdragsgiver

Navn:	Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Adresse:	Bodals Vei 9B
Postnr/sted:	1743 KLAVESTADHAUGEN
Kontaktperson:	Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm

Anleggsinformasjon

Type:	Enebolig med frittstående garasje
Installasjonsår:	1986
Beskrivelse:	Enebolig på ca 163m2 BRA med dobbelgarasje. Det elektriske anlegget består av et tidligere luftstrekk som er bygget om til bakkekabel. Hovedfordelingen er plassert i entré i 1. etasje. I garasjen er det en underfordeling med opplegg til blant annet elbilader.
Referansenivå norm:	Rødboka

Kontrollforetak

Navn:	Slevik Elektriske AS
Adresse:	Storveien 5
Postnr/sted:	1624 Gressvik

Kontrollør

Navn:	Christian Rosenvinge
Epost:	Christian@slevikelektriske.no
Telefonnr:	96227335
Sertifikatnr/gyldig til:	NEK 405-1 DNV-NT-20025 / 03.09.2028 NEK 405-2 og NEK 405-3 DNV-NN-20111 / 18.02.2029

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Formål/hensikt:	Elkontroll i forbindelse med salg av bolig
Konklusjon:	Det er gjennomført elkontroll med termografering av fordelinger og varmtvannsbereder i bolig og garasje. Det elektriske anlegget består delvis av det opprinnelige elanlegget og utvidelser utført i senere tid. Blant annet er kjøkkenet pusset opp og nye kurser etablert. Det er montert ladestasjon for elbil fra fordelingen i garasjen. Denne foreligger det dokumentasjon på i boligmappa. Kunde opplyser videre at det elektriske arbeidet på kjøkkenet ble utført av elektroinstallatør, men dokumentasjonen mangler. Videre er det utført elektriske arbeider i forskjellige rom i boligen og garasjen av ham selv. Dette mangler det da dokumentasjon på. Det ble avdekket avvik som er registrert i rapporten og disse bør utbedres.
Tilstand:	Behov for utbedringer

Opplysninger

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Uavhengighetsnivå:	Nivå B

Termografi

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig
Boligen, 01 Boligens el-installasjon

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Termokamera

Type:	Fluke Ti400
Serienr:	Ti400-13110252
Termisk oppløsning:	320x240 piksler
Følsomhet:	≤ 0,05 °C ved måltemperatur 30 °C (50 mK)
Linse:	Standard 24° x 17°
Dato for kalibrering (mnd/år):	01/27

Kontrollør

Termografør:	Christian Rosenvinge
Sertifikatnr/gyldig til:	NEK 405-1 DNV-NT-20025 / 03.09.2028 NEK 405-2 og NEK 405-3 DNV-NN-20111 / 18.02.2029

Annet

Driftsforhold:	Normale - ca 10 plussgrader utendørs.
Anbefalt neste kontroll:	April 2031
Kommentar:	Det er utført termografering av hovedfordeling, underfordeling og varmtvannsbereder i forbindelse med elkontroll.

Oversikt

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Avvik

	TG 3: Alvorlig avvik	TG 2: Vesentlig avvik	TG 1: Mindre avvik	Annet	Lukket	Åpne
Boligen	0	17	3	0	20	20
01 Boligens el-installasjon	0	14	3	0	19	17
02 Ladestasjon for elbil	0	0	0	0	0	0
03 Brannvern	0	1	0	0	1	1
04 Informasjon	0	0	0	0	0	0
05 Dokumentasjon	0	2	0	0	0	2
Totalt antall avvik	0	17	3	0	20	20

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12943 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Kjøkken

Kabler er avisolert utenfor kapsling/deksel.

Tiltak

Kabler må skiftes eller skjøtes forskriftsmessig (FEL §20).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Gjelder kabler for komfyrvakt. Rør er avsluttet 3 cm på utsiden av kapsling.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12944 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Veranda 2. etasje

Elektrisk utstyr er ikke ok.

FEL § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

FEL § 36 Anlegg og tilkobling

FEL § 37 Egenskaper

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Deksel på lampe er løs. Skrue mangler.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12945 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Loft

Kabler er ikke forsvarlig festet.

Tiltak

Kabler må festes forsvarlig (FEL §10).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Kabel til stikkontakt er ikke festet.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12946 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Loft

Utstyr har ikke forskriftsmessig kapslingsgrad.

Tiltak

Forskriftsmessig kapslingsgrad må monteres på utstyr (FEL §20).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Det er et stort hull i kapslingen på bryteren til lyset på loftet.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12947 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Utendørs under veranda

Kabler er ikke forsvarlig festet.

Tiltak

Kabler må festes forsvarlig (FEL §10).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Kaben for varmepumpe ligger i kveil ved utedel. Kortes ned.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12951 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Vaskerom

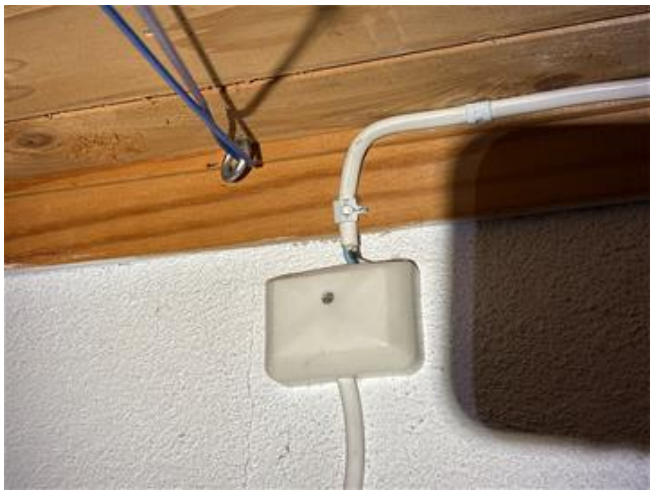
Kabler er avisolert utenfor kapsling/deksel.

Tiltak

Kabler må skiftes eller skjøtes forskriftsmessig (FEL §20).

Lukkingsfrist

07.05.2026



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12954 **TG 2: Vesentlig avvik**



Plassering: Garasje

Type: Underfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Garasje
Spenning/system: 230V IT

Ikke alle kurser/komponenter er merket.

FEL § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

FEL § 12 Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

FEL § 32 Merking av kabler, vern og annet materiell

Tiltak

Alle kurser/komponenter må merkes.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12955 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Garasje

Type: Underfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Garasje
Spenning/system: 230V IT

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med innhold.

Tiltak

Kursfortegnelse må oppdateres (FEL §12, §32).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Kursfortegnelsen mangler



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12957 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Garasje

Kabler er ikke forsvarlig festet.

Tiltak

Kabler må festes forsvarlig (FEL §10).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Kabler over porter er ikke festet.





Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12959 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Garasjeloft

Utstyr er ikke forsvarlig festet/forankret.

Tiltak

Utstyr må festet/forankres forsvarlig (FEL §10).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

To stikkontakter er løse og må festes.





Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12960 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Garasjeloft

Elektrisk utstyr er ikke ok.

FEL § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

FEL § 36 Anlegg og tilkobling

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Dimmer for downlights fungerer ikke.





Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12961 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Garasje

Type: Underfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Garasje
Spenning/system: 230V IT

Jordledere er ikke forskriftsmessig tilkoblet.

Tiltak

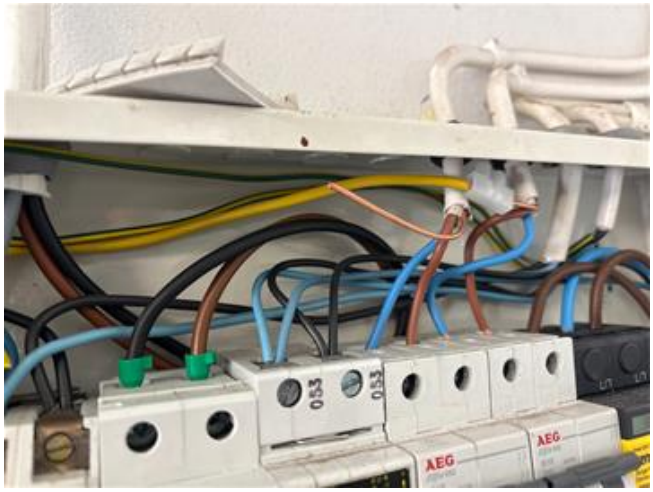
Jordledere må tilkobles forskriftsmessig (FEL §19).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Jordleder er ikke tilkoblet jordskinne



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12962 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Garasje

Stikkontakter har ikke tilfredsstillende jordforbindelse, se måleresultat.
Kontinuitet Stikkontakt over benk: 1999 Ohm

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19).

Lukkingsfrist

07.05.2026



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12963 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Garasjeloft

Kabler har synlige tegn på varmegang.

Tiltak

Årsaken til, og resultatet av varmegang må utbedres (FEL §23).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Varme fra tidligere monterte halogenpærer har laget svimerker i ledninger til downlightsene. Ledningene som er benyttet er ikke ment for bruk i downlightkasser. Det bør benyttes f.eks. pls90. Kabler må også strekkavlastes. Det er også svært korte ledninger som gjør inspeksjon vanskelig å gjennomføre.





Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12934 **TG 1: Mindre avvik**

Plassering: Vaskerom

Kabler er ikke forsvarlig festet.

Tiltak

Kabler må festes forsvarlig (FEL §10).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

En av to kabler opp langs vindu er ikke festet.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12938 **TG 1: Mindre avvik**

Plassering: Kjellerstue

Termostat for varmekilder er ikke ok.

FEL § 36 Anlegg og tilkobling

Tiltak

Termostat for varmekilder må utbedres.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Termostat for gulvvarme i kjeller viser tegn til slitasje og bør byttes.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12958 **TG 1: Mindre avvik**

Plassering: Garasje

Kabler er avisolert utenfor kapsling/deksel.

Tiltak

Kabler må skiftes eller skjøtes forskriftsmessig (FEL §20).

Lukkingsfrist

07.05.2026



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12950 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Vaskerom

Stikkontakter har ikke tilfredsstillende jordforbindelse, se måleresultat.
Kontinuitet Stikkontakt for vaskemaskin i kjeller: 1999 Ohm

Tiltak

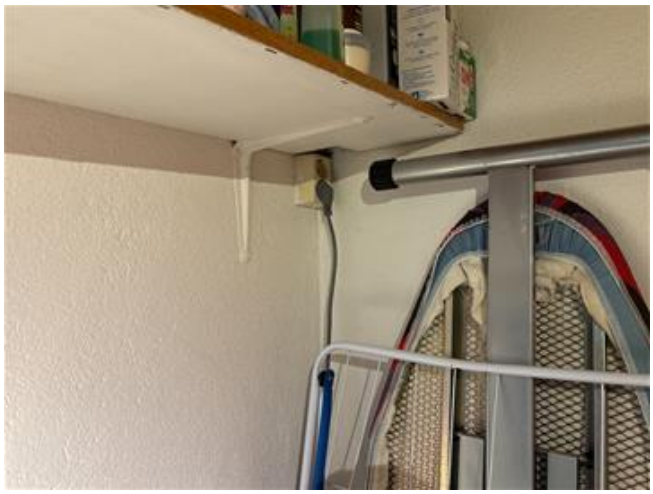
Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Jordforbindelse opprettet. 0,1 ohm.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12949 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Kjellertrapp



Belysningsutstyr har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.
Kontinuitet Lampe i kjellertrapp : 1999 Ohm

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19, §25).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Fjernet lampe.

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12948 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: WC og kjøkken

Stikkontakter har ikke tilfredsstillende jordforbindelse, se måleresultat.
Kontinuitet Stikkontakter på wc og deler av kjøkkenet: 1999 Ohm

Tiltak

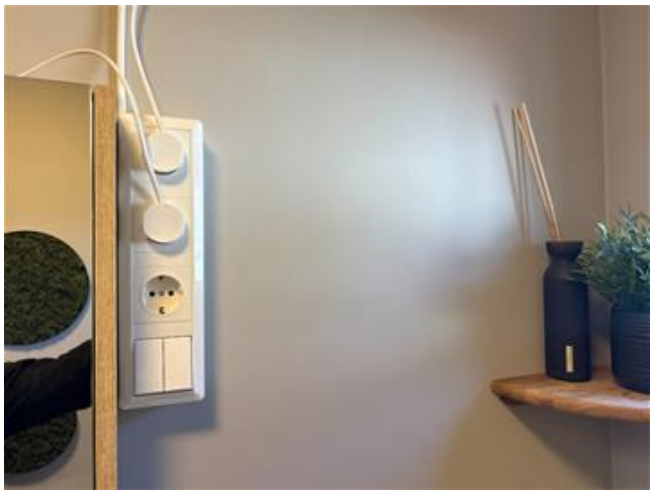
Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19).

Lukkingsfrist

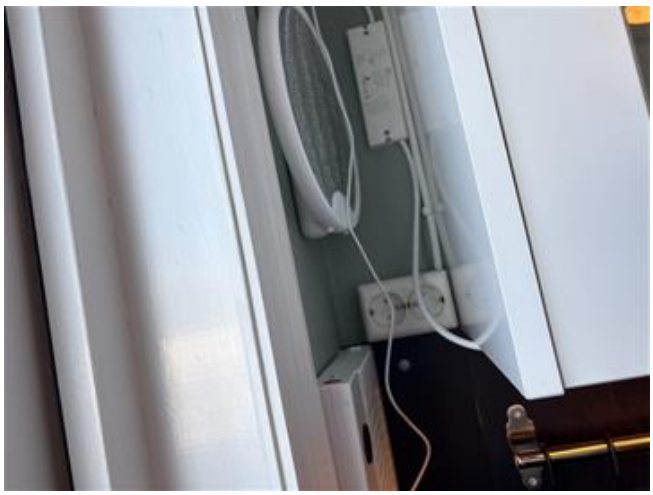
07.05.2026

Kommentar

Jordforbindelse opprettet. 0,1 ohm.







Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12942 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: WC 1. etasje

Kabelskjøter er foretatt utenfor koblingsbokser eller lignende.

FEL - § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

FEL - § 37 Egenskaper

Tiltak

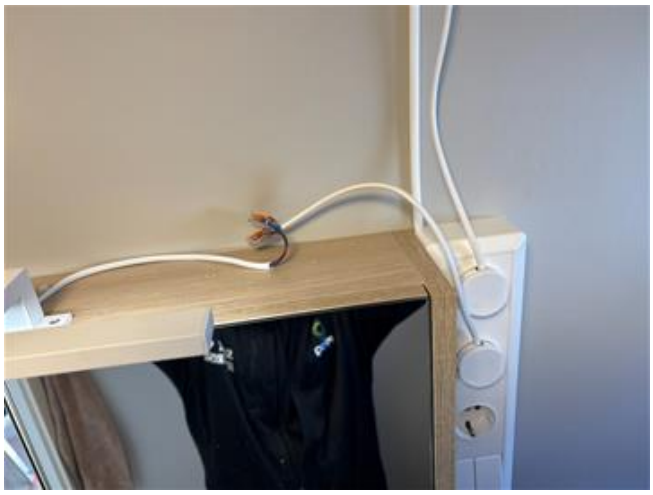
Kabelskjøter må skjøtes forskriftsmessig (FEL §10).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Bevegelig ledning er ikke skjøtet i boks e.l.
Bryter montert på ledning.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12941 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Kjøkken

Kabler er ikke forsvarlig festet.

Tiltak

Kabler må festes forsvarlig (FEL §10).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Koblingsboks over kjøkkenskap er ikke festet, rør er ikke strekkavlastet og kabler ikke festet.
Festet boks, rør og kabel.





Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12940 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Kontor i kjeller

Stikkontakter har ikke tilfredsstillende jordforbindelse, se måleresultat.

Tiltak

Tilfredsstillende jordforbindelse må opprettes (FEL §19).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Det er blandet jorda og ujorda stikkontakter i kontoret i kjelleren. Dette kan gi berøringsfare ved samtidig berøring. Byttet aktuelle stikk til jordet utførelse.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12939 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Kjellerstue

Skjøteledninger/forgrenere blir benyttet til langvarige faste oppkoblinger.

Tiltak

Permanent og fast installasjon må installeres (FEL §38).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Gjelder opplegg for fastmontert varmeovn.
Skjøteledning er fjernet.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12937 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Utvendig kjellertrapp

Elektrisk utstyr er ikke ok.

FEL - § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

FEL - § 37 Egenskaper

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Lampe mangler skjerm og kabelinnføring er ikke ok.
Fjernet lampe.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12936 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Vaskerom

Kabler og ledninger er ikke ok.

FEL - § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

FEL - § 36 Anlegg og tilkobling

Tiltak

Kabler og ledninger må utbedres.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Kabel til taklampe i vaskerom er klemt. Kabelinnføring er ikke ok.
Fjernet lampe.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12933 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Hovedfordeling



Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Elektrisk utstyr har ikke tilfredsstillende jordforbindelse.

FEL § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

FEL § 36 Anlegg og tilkobling

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

Tiltak

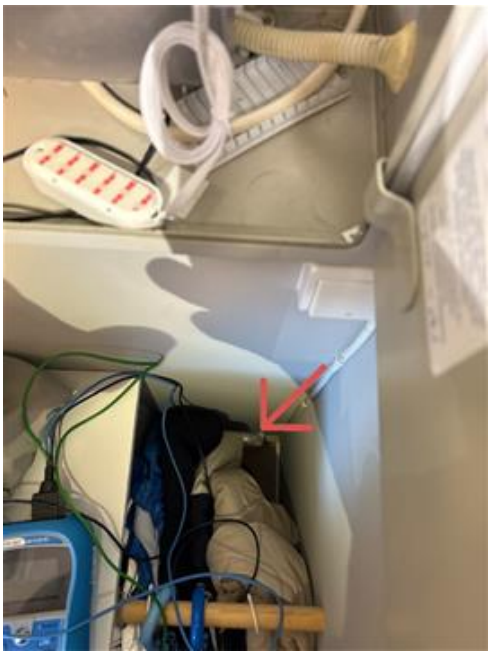
Elektrisk utstyr må tilkobles tilfredsstillende jordforbindelse (FEL §19, §25).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Stikkontakt under hovedfordeling er jordet, men selve hovedfordelingen er ikke jordet. Dette kan gi berøringsfare ved samtidig berøring.
Jordet hovedfordeling.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12931 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**



Plassering: Hovedfordeling

Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer er ikke tettet.

Tiltak

Kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer må tettes (FEL §§ 28).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Mutter på skapmuffe i toppen av fordelingen er knekt.
Byttet skrue på muffe.

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12930 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**



Plassering: Hovedfordeling

Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Samleskinner har ikke påført endehetter.

FEL § 10 Oppfyllelse av sikkerhetskrav

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

Tiltak

Samleskinner må påføres endehetter.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Gammel samleskinne mangler endedeksel/kobber stikker på utsiden.
Byttet innmat i sikringsskap.

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12929 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Hovedfordeling



Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Fordelingen/sikringsskapet er ikke sikret mot berøring av spenningsførende deler.

Tiltak

Fordelingen/sikringsskapet må sikres mot berøring av spenningsførende deler (FEL §25).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Det mangler avdekning på ringetrafoen slik at spenningsførende deler er åpne for berøring.
Byttet innmat i sikringsskap. Ringetrafo er nå bak avdekkning.

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12928 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Hovedfordeling

Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Deksler er skadet eller løse.

Tiltak

Deksler må skiftes eller festes forskriftsmessig (FEL §20).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

ASD-deksel er kuttet i to og teipet. Festet på den ene siden mangler.
Byttet innmat i sikringsskap. Nye asd deksler er montert.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12927 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Hovedfordeling

Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Kabler/ledere er ikke riktig dimensjonert.

Tiltak

Kabler/ledere må dimensjoneres riktig (FEL §21, §28).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Kurs nr. 1 er på 20A og var tidligere benyttet til komfyren på kjøkkenet, men er nå koblet over på generelt forbruk (lys og stikk) i stue og kjøkken. Dette kan være maks 16A avhengig av forlegningsmåte og tverrsnitt på kabler.
Kurs er sikret ned til 15A og tverrnsitt er sjekket.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12926 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**



Plassering: Hovedfordeling

Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Ikke alle kurser/komponenter er merket.

FEL § 32 Merking av kabler, vern og annet materiell

Tiltak

Alle kurser/komponenter må merkes.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Byttet innmat i sikringsskap. Skap merket på nytt.

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12925 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Hovedfordeling

Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med innhold.

Tiltak

Kursfortegnelse må oppdateres (FEL §12, §32).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert etter utvidelser på anlegget
Oppdatert kursfortegnelse





Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12935 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: Vaskerom

Kabler er ikke forsvarlig festet.

Tiltak

Kabler må festes forsvarlig (FEL §10).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Kabel til taklampe i vaskerom er ikke festet.
Fjernet kabel.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Id: 12932 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**



Plassering: Hovedfordeling

Type: Hovedfordeling
Etasje: 1. etasje
Plassering: Entré
Spenning/system: 230V IT

Sikringsautomater er ikke ok.

FEL § 37 Egenskaper

FEL § 36 Anlegg og tilkobling

Tiltak

Sikringsautomater må utbedres.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Det er en brun misfarging på L3 i bunnen av hovedsikringen. Kan ligne på rustvann. Usikker på tilstand inne i hovedsikringen. Anbefaler å skifte OV.
Byttet innmat i sikringsskap. OV er byttet ut.

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 03 Brannvern

Id: 12953 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Bod 2. etasje

Pulverapparat er ikke funnet i orden.

Tiltak

Pulverapparat må utbedres (FOB §5).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Pulveret er tilsynelatende klumpete. Apparatet byttes.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

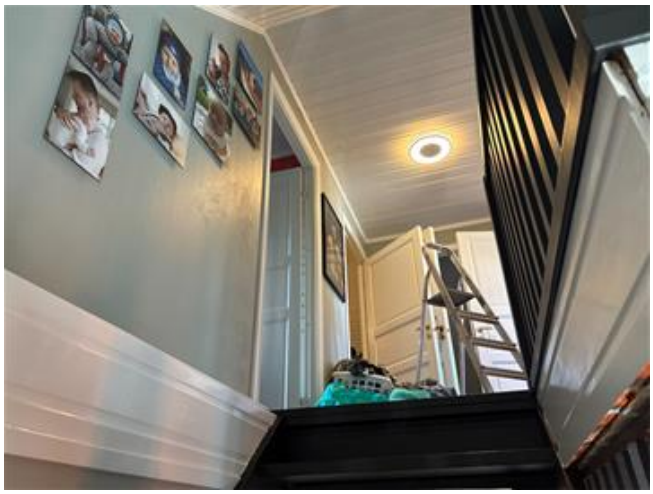
SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 03 Brannvern

Id: 12952 **Utbedret 15.04.2026 Marius Bøe Uteng**

Plassering: 2. etasje

Det er ikke montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen. (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom).



Tiltak

Det må monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen. (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom) (FOB 2015-1710 §7).

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Det mangler røykvarsler i 2. etasje
Røykvarsler er montert.

Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 05 Dokumentasjon

Id: 12924 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Sikringsskap, kjøkken og 2. etg.

Dokumentasjon på installasjon utført etter 1999 er mangelfull.

FEL § 13 Oppbevaring av dokumentasjon

FEL § 12 Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

Tiltak

Dokumentasjon på installasjon utført etter 1999 må framskaffes.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Informasjon fra kunde: Deler av den åpne installasjonen i 2. etg. er utført av kunde selv i forbindelse med oppussing. Ny installasjon på kjøkken og stue, samt utestikk og nye kurser er utført av elektroinstallatør, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Disse installasjonene bør ettergås i detalj for å være sikker på at de er forskriftsmessig utført.



Avvik

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 05 Dokumentasjon

Id: 12956 **TG 2: Vesentlig avvik**

Plassering: Garasje

Dokumentasjon på installasjon utført etter 1999 er mangelfull.

FEL § 12 Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

FEL § 13 Oppbevaring av dokumentasjon



Tiltak

Dokumentasjon på installasjon utført etter 1999 må framskaffes.

Lukkingsfrist

07.05.2026

Kommentar

Gjelder deler av installasjonen i garasjen: lamper og enkelte stikkontakter er byttet/etablert.

Målinger

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Kontroll: 2604 Elkontroll bolig m/termografering - NEK 405-1 og NEK 405-2

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Boligen							
01 Boligens el-installasjon	15240	Hovedjord	Kontinuitet			0.14	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15242	Utjevning til vannrør	Kontinuitet			0.14	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15239	Stikkprøvemåling av stikkontakter	Kontinuitet			0.21	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15322	Stikkontakter på wc og deler av kjøkkenet	Kontinuitet			1999	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15324	Stikkontakt for vaskemaskin i kjeller	Kontinuitet			1999	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15325	Stikkontakt over benk	Kontinuitet			1999	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15234	Varmtvannstank - støpsel/stikk/bryter	Temperatur			20	Celsius
01 Boligens el-installasjon	15235	Varmtvannstank - interne ledninger	Temperatur			45	Celsius
01 Boligens el-installasjon	15233	Kurs 19 - utestikk veranda. For jacuzzi.	Utløserstrøm			24	mA
01 Boligens el-installasjon	15320	Stikk for oppvaskmaskin	Utløserstrøm			22.5	mA
01 Boligens el-installasjon	15321	Stikk ved toalett på bad 2. etasje	Utløserstrøm			25.5	mA
01 Boligens el-installasjon	15232	Stikkprøver av hvitevarer o.l.	Kontinuitet			0,21	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15236	Stikkprøvemåling av belysningsutstyr	Kontinuitet			0.21	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15323	Lampe i kjellertrapp	Kontinuitet			1999	Ohm
01 Boligens el-installasjon	15243	Hovedsikring	Resistans			1.87	Mohm
01 Boligens el-installasjon	15237	Stikkontakt på veranda	Kortslutningsstrøm			234A ik2pmin	A
01 Boligens el-installasjon	15238	Samleskinne i fordeling	Kortslutningsstrøm			1350A ik2pmaks	A
01 Boligens el-installasjon	15231	Sikringer i fordelingen	Temperatur			24	Celsius
02 Ladestasjon for elbil	15327	Ladeuttak	Utløserstrøm			5.1mA DC	mA
02 Ladestasjon for elbil	15328	Ladeuttak	Utløserstrøm			30mA AC	mA
02 Ladestasjon for elbil	15326	Ladeuttak	Kortslutningsstrøm			355A ik2pmin	A

Sjekkliste

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Prosedyre	Status
01 INNTAK OG SIKRINGSSKAP	
Er alle jordledere forskriftsmessig tilkoblet? *Tiltak id: 12961*	Avvik
Er det fritt for synlige skader av lysbuer eller varmegang i sikringsskap/fordeling?	OK
Er sikringsskap/fordeling fritt for uvedkommende ting?	OK
Har samleskinner påført endehetter? *Tiltak id: 12930*	Avvik
Er sikringsautomater ok? *Tiltak id: 12932*	Avvik
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	OK
Er fordelingen/sikringsskapet sikret mot berøring av spenningsførende deler? (Alle deksler skal være montert) *Tiltak id: 12929*	Avvik
Er alle deksler hele og forskriftsmessig festet? *Tiltak id: 12928*	Avvik
Er merking av jordledere ok?	OK
Er hovedjord tilkoblet og inntakt?	OK
Er utjevningsforbindelser ok?	OK
Er alle kapslinger i inntak ok?	OK
Er kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer tettet? *Tiltak id: 12931*	Avvik
Er det valgt riktig ledertverrsnitt i forhold til foranstående vern og ihht krav? *Tiltak id: 12927*	Avvik
Er skrusikringer og bunnskruer ettertrukket?	Ikke aktuelt
Er jordfeilvarsler ok?	Ikke aktuelt
Er overspenningsvern ok?	Ikke aktuelt
Er fordelingen/sikringsskapet ryddig og rengjort?	OK
02 MERKING I INNTAK OG SIKRINGSSKAP	
Er fordelingen/sikringsskapet klart og entydig merket?	OK
Er alle kurser/komponenter merket? *Tiltak id: 12926,12954*	Avvik
Er kursfortegnelse oppdatert og i samsvar med fordelingens innhold? *Tiltak id: 12925,12955*	Avvik

Sjekkliste

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Prosedyre	Status
Er det montert bruksanvisning for jordfeilbryter?	OK
Er det montert bruksanvisning for overspenningsvern?	Ikke aktuelt
03 MÅLINGER I INSTALLASJONEN	
Er alle utjevningsforbindelser (mot avløp, vannrør etc.) ok? *Måle-Id: 15240,15242*	OK
Har stikkontakter/strømuttak forskriftsmessig jordforbindelse? *Tiltak id: 12940,12948,12950,12962 Måle-Id: 15239,15322,15324,15325*	Avvik
Har annet utstyr tilfredsstillende temperatur? *Måle-Id: 15234,15235*	OK
Er utkoblingsstrøm på jordfeilbryter ok? *Måle-Id: 15233,15320,15321*	OK
Har elektrisk utstyr tilfredsstillende jordforbindelse? *Tiltak id: 12933 Måle-Id: 15232*	Avvik
Har belysningsutstyr nødvendig jordforbindelse? *Tiltak id: 12949 Måle-Id: 15236,15323*	Avvik
Løser jordfeilbryter ut ved betjening av testknapp? (Trykk på testknapp. Løser jordfeilbryter ut fungerer den som den skal. Husk å vipp opp automaten igjen.)	OK
Blir det benyttet termografikamera eller annet utstyr som gir sikker indikasjon på temperatur?	OK
Er det utført isolasjonsmåling? *Måle-Id: 15243*	OK
Er det foretatt kortslutningsmålinger? *Måle-Id: 15237,15238*	OK
Er det målt temperatur/sjekket for varmegang i fordeling? *Måle-Id: 15231*	OK
04 INSTALLASJONEN	
Er kabler og ledninger ok? *Tiltak id: 12936*	Avvik
Er kabler forsvarlig festet? *Tiltak id: 12934,12935,12941,12945,12947,12957*	Avvik
Er kabler uten synlige tegn på varmegang? *Tiltak id: 12963*	Avvik
Er skjøteledninger ok?	OK
Blir skjøteledninger/forgrenere kun benyttet til kortvarige/provisorisk oppkoblinger? *Tiltak id: 12939*	Avvik
Er kabler avisolert innenfor kapsling/deksel?	Avvik

Sjekkliste

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Prosedyre	Status
Tiltak id: 12943,12951,12958	
Er alle kabelskjøter forskriftsmessig utført?	Avvik
Tiltak id: 12942	
Er plugg/støpsel fri for varmegang?	OK
Er stikkontakter/strømuttak uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er koblingsbokser uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er elektrisk utstyr ok?	Avvik
Tiltak id: 12937,12944,12960	
Er utstyr forsvarlig festet/forankret?	Avvik
Tiltak id: 12959	
Er utstyr fri for skader?	OK
Har utstyr forskriftsmessig kapslingsgrad?	Avvik
Tiltak id: 12946	
05 VARME	
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	Avvik
Tiltak id: 12938	
Er det tilstrekkelig avstand fra varmekilden til brennbare omgivelser?	OK
Er varmtvannsbereder fri for skader?	OK
Er varmtvannsberederens interne ledninger fri for synlige skader eller tegn på varmgang?	OK

Sjekkliste

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 02 Ladestasjon for elbil

Prosedyre	Status
01 Målinger	
Er det foretatt måling av utkoblingstider for jordfeilbrytere? *Måle-Id: 15327,15328*	OK
Er det foretatt kortslutningsmålinger? *Måle-Id: 15326*	OK
Er testing av "A – EV frakoblet" av elbillader ok?	OK
Er testing av "B – EV detektert (EVSE lader ikke)" av elbillader ok?	OK
Er testing av "C – EV lader" av elbillader ok?	OK
Er testing av "E – Feil, lading avbrutt" av elbillader ok?	OK
02 Generelt	
Er overspenningsvern fri for indikasjon om havari?	OK
Er alle tilkoblingspunkter/ladestasjoner innenfor dekningsområdet for et overspenningsvern?	OK
Er ladekontaktene på ladestasjonen/-stolpen hele?	OK
Er ladekontakten godt festet til ladestasjonen/-stolpen?	OK
Er ladestasjonen/-stolpen godt festet?	OK
Er ladestasjonen funksjonstestet med egnet instrument for å verifisere at den fungerer etter sin hensikt?	OK
Er kabelinnføringer i orden? (Sjekk at kabler ikke har løsnet fra innføringen i ladestasjonen.)	OK
Er innkapsling, skap, bokser i orden? (Se rundt ladestasjonen om det er sprekkdannelser, løse deler eller tegn til skade som følge av påkjørsel eller lignende.)	OK

Sjekkliste

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 03 Brannvern

Prosedyre	Status
03 BRANNVERN	
Er det montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen? (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom) *Tiltak id: 12952*	Avvik
Blir røykvarslerne i boligen kontrollert ved funksjonsprøve i samsvar med leverandørens anvisninger?	OK
Er manuelt slokkeutstyr ok?	OK
Er boligeier informert om at brannslukkingsapparatet må snus på hodet med jevne mellomrom?	OK
Er boligeier informert om service på slukkeapparater?	OK
Er det installert tilstrekkelig med brannslokkeapparater?	OK
Er alle pulverapparat ok? *Tiltak id: 12953*	Avvik
Er batterirøykvarsler ok?	OK
Er røykvarslere testet og ok?	OK
Er boligeier informert om batteribytte på røykvarslere?	OK
Er røykvarslerne plassert slik at beboerne hører dem?	OK
Høres røykvarsler tilfredsstillende i alle soverom?	OK

Sjekkliste

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 04 Informasjon

Prosedyre	Status
04 INFORMASJON	
Er boligeier informert om fare for komfyrbranner?	OK
Er boligeier informert om eiers ansvar?	OK
Er boligeier informert om samsvarserklæring?	OK
Er eier/bruker blitt informert om regler rundt dokumentasjon og krav til oppbevaringstid for dokumentasjonen?	OK
Er boligeier informert om farer ved tildekking av ovner?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av elektrisk forbrukerutstyr?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av for store lyskilder?	OK
Er boligeier informert om farer ved utstrakt bruk av skjøteledninger?	OK
Er boligeier informert om risikoen ved løse lamper i barnerom?	OK
Er boligeier informert om ovner i barnerom?	OK
Er boligeier informert om risiko for TV- og monitorbranner?	OK
Er boligeier informert om behovet for overspenningsvern?	OK
Er boligeier informert om behovet for jordfeilbrytere?	OK
Er boligeier informert om farer ved tørt og sprøtt ledningsanlegg?	OK

Sjekkliste

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

SLEVIK ELEKTRISKE AS

Boligen, 05 Dokumentasjon

Prosedyre	Status
EL0 Dokumentasjon	
Foreligger det dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999?	Avvik
Tiltak id: 12924,12956	

El-bil ladere

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Boligen, 02 Ladestasjon for elbil

Plassering	Vegg/Stolpe	Fabrikat	Ladekabel	Tilførsel fra	Kurs	Strømtilførsel	Vern	Montert	Kommentar	Status
Garasje	Vegg	Zaptec	Ekstern	Underfordeling garasje	32A	32A	32A/B/003 Chint jordfeilautomat	14.04.2023		OK

Fordelinger

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Type	Merking	Etasje	Plassering	Tilførsel	Spenning/system	Kommentar	Status
Hovedfordeling		1. etasje	Entré		230V IT		Avvik 12925,12926,12927,12928,12929,12930,12931,12932,12933
Underfordeling		1. etasje	Garasje		230V IT		Avvik 12954,12955,12961

Inspiserte objekter

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Enebolig

Boligen, 01 Boligens el-installasjon

Lokasjon/etg/plassering	Komponent/navn	Spenning	Dato/klokkeslett	Belastning	TG-type	Tilstandsgrad	Merknad	Status
Entré 1. etasje	Hovedfordeling	230V IT	07.04.2026 09.21	Normal	Termo	TG0		OK
Vaskerom i kjeller	Varmtvannsbereder m/bryter	230V IT	07.04.2026 10.41	Normal	Termo	TG0	Det bemerkes at varmeelementet ser modent ut for utskiftning	OK
Garasje	Underfordeling	230V IT	07.04.2026 13.38	Lav	Termo	TG0		OK

Generell informasjon ved elkontroll bolig

(3 sider)

Komfyrbranner:

Komfyrbranner er en av de vanligste brannårsakene, og det anbefales at det ettermonteres komfyrvakt i de tilfelle der det er sannsynlig at brukeren kan glemme å slå av stekeplatene e.l. Dette gjelder spesielt for eldre og demente beboere. Det er ellers krav om komfyrvakt for anlegg bygget etter NEK400:2010.

Eier/brukers ansvar:

Eier er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret til enhver tid er i henhold til regelverket. Eier har ansvaret for at anlegget blir jevnlig kontrollert med tanke på nødvendig vedlikehold, at rom kan ha endret bruksområde og dermed ha krever endringer i det elektriske anlegget.

Samsvarserklæring og dokumentasjon:

Samsvarserklæring og dokumentasjon fra utførende elektriker må oppbevares i hele anleggets levetid. Det er krav om samsvarserklæring og dokumentasjon i alle installasjoner utført etter 1999.

Belysning og varme:

Det kan være brannfarlig å benytte lyskilder med høyere effekt enn det belysningsutstyret er beregnet for. Varmeovner må ikke tildekkes og avstander til brennbart materiale må overholdes i henhold til bruksanvisning.

Kabler og skjøteledninger:

Hvis det oppdages tørre eller sprø kabler og ledninger bør dette byttes ut. Dette gjelder spesielt i eldre anlegg og i skjulte koblingsbokser over lampepunkter.

Skjøteledninger kan være brannfeller. Det må ikke brukes skjøteledning til apparater med høy effekt/belastning. Skjøteledninger skal ikke føres gjennom døråpninger, vinduer etc. Det bør monteres flere faste stikkontakter om det viser seg vanskelig å unngå bruk av skjøteledninger.

Barnerom:

Barnerom krever spesielle hensyn. Løse lamper og løse ovner bør ikke benyttes i barnerom. Det bør monteres barnesikring i stikkontakter dersom dette mangler.

Forsvarlig bruk av forbruksapparater (hvitevarer, brunevarer etc.):

Lofilter på tørketrommel/vaskemaskin renses ved jevne mellomrom. Unngå at hvitevarer ikke er i drift når du ikke er hjemme. Slå helst av TV o.l. med av-knappen på apparatet om mulig. Plugg ut apparater fra stikkontakter ved tordenvær og ved lengre perioder uten bruk (ferie o.l.).

For tv-apparater med jordet støpsel, skal det benyttes antennekabel (koax) med galvanisk skille.

Overspenningsvern:

På nye boliginstallasjoner er det (fra 1. juli 2010) blitt krav om at det skal monteres overspenningsvern i sikringsskapet. I tillegg bør det monteres finvern for følsomt utstyr slik som TV, PC, nettverksutstyr og lignende. Finvern plugges i stikkontakten og kan monteres av brukeren selv.

Overspenningsvern må også kontrolleres jevnlig for å verifisere at de er hele. Vern som løser ut ved overspenning må enten skiftes eller resettes, avhengig av type.

Det kan være lurt å avklare om deres forsikringsselskap gir rabatt i poliser eller lavere egenandeler ved slike hendelser, dersom det er installert overspenningsvern.

Jordfeilbryter/lysbuevern:

Jordfeilbrytere er lagd for å bryte strømmen ved lekkasjestrømmer til jord. Jordfeilbrytere er blant de viktigste tiltakene for å beskytte mot strømgjennomgang og branntilløp. Jordfeilbrytere med utløsestrøm på 30mA har vært et krav i baderom med stikkontakter og/eller varmekabler i mange år, i tillegg til stikkontakter og varmekabler utvendig. I dag er det krav om jordfeilbrytere på alle nye kurser. Jordfeilbrytere bør testes med testknapp flere ganger i året. Brukerveiledning skal stå i sikringsskapet.

Røykvarslere:

Ionebaserte røykvarslere har en levetid på 10 år før de må skiftes. For optiske røykvarslere er det viktig med jevnlig vedlikehold i form av støvsuging.

Brannslukningsutstyr:

Det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man utføre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år.

Batteribytte på røykvarslere:

Det er både viktig og nødvendig å kontrollere røykvarslerens funksjon ved bruk av testgass, røyk eller ved å trykke på testknappen. Det kan være nødvendig å installere flere røykvarslere, og gjerne sammenkoblede røykvarslere før økt sikkerhet og bedre varsling.

Kontrollen er utført på registreringsnivå 2; Kontroll basert på visuelle observasjoner i kombinasjon med enkle målinger som f.eks. isolasjonsmålinger, måling av kortslutningsstrømmer, kontinuitetsmålinger, termografering o.l.

Det kan forekomme stikkprøver der lokk eller lignende demonteres for å synliggjøre koblinger, f.eks. på varmtvannsberedere.

Slevik Elektriske AS

Storveien 5
1624 Gressvik
69326666

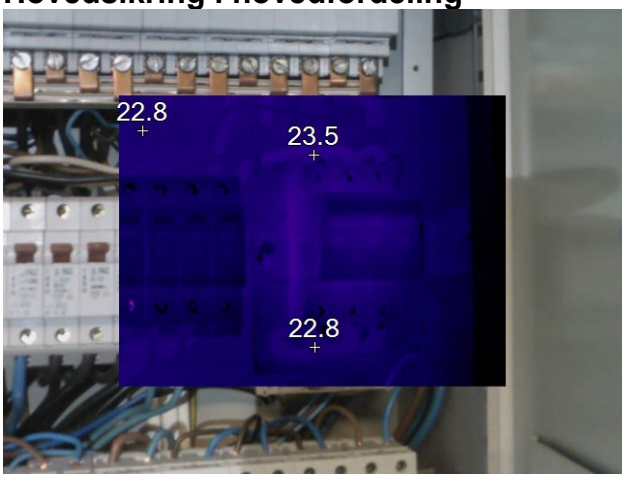
Rapport etter elkontroll bolig med termografering April 2026

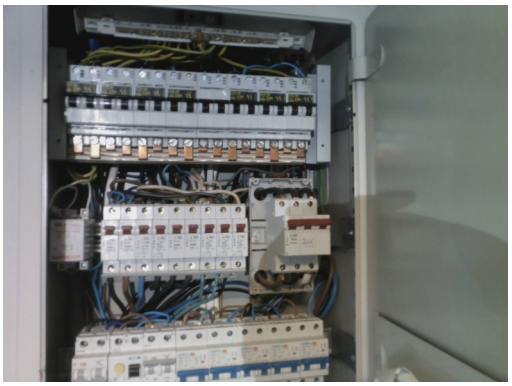
NEK 405-1 - NEK 405-2

Prepared for:

Bjørn Adrian Owren Dahlstrøm
Bodals vei 9B
1743 Klavestadhaugen
Tlf: 98 48 10 78
Epost: bjornadriandahlstrom@outlook.com

Hovedsikring i hovedfordeling





Visible Light Image

Hovedfordeling.IS2
4/7/2026 8:32:25 AM
Bildet viser hovedsikringen i hovedfordelingen. Ingen avvik ble avdekket ved termografering av denne fordelingen.



Visible Light Image

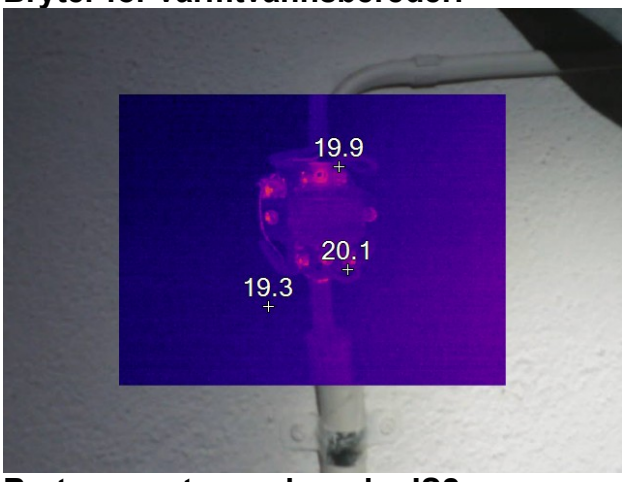
Image Info

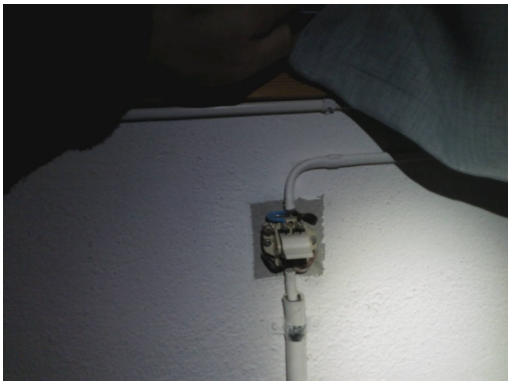
Background temperature	24.0°C
Emissivity	0.95
Average Temperature	22.4°C
Image Range	19.4°C to 26.7°C
Camera Model	Ti400
IR Sensor Size	320 x 240
Camera serial number	Ti400-13110252
Camera Manufacturer	Fluke Thermography
Image Time	4/7/2026 8:32:25 AM
Distance to Target	0.54m
Severity	No problem found

Main Image Markers

Name	Temperature	Emissivity	Background
P0	23.5°C	0.95	24.0°C
P1	22.8°C	0.95	24.0°C
P2	22.8°C	0.95	24.0°C

Bryter for varmtvannsbereder.





Visible Light Image

Bryter varmtvannsbereder.IS2
4/7/2026 9:49:29 AM
Bildet viser bryteren for varmtvannsberederen. Ingen avvik ble avdekket ved termografering.



Visible Light Image

Image Info

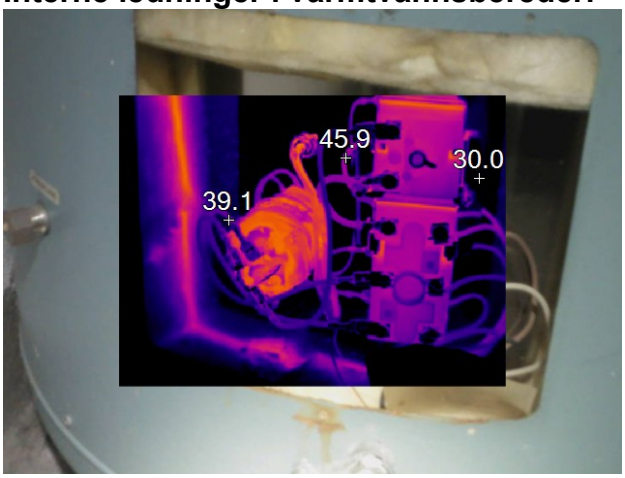
Background temperature	24.0°C
Emissivity	0.95
Average Temperature	19.5°C
Image Range	18.3°C to 23.7°C
Camera Model	Ti400

IR Sensor Size	320 x 240
Camera serial number	Ti400-13110252
Camera Manufacturer	Fluke Thermography
Image Time	4/7/2026 9:49:29 AM
Distance to Target	0.34m
Severity	No problem found

Main Image Markers

Name	Temperature	Emissivity	Background
P0	19.9°C	0.95	24.0°C
P1	20.1°C	0.95	24.0°C
P2	19.3°C	0.95	24.0°C

Interne ledninger i varmtvannsbereder.





Visible Light Image

Varmtvannsbereder.IS2
4/7/2026 9:51:39 AM
Bildet viser de interne ledningene i varmtvannsberederen.
Ingen avvik ble avdekket ved termografering.



Visible Light Image

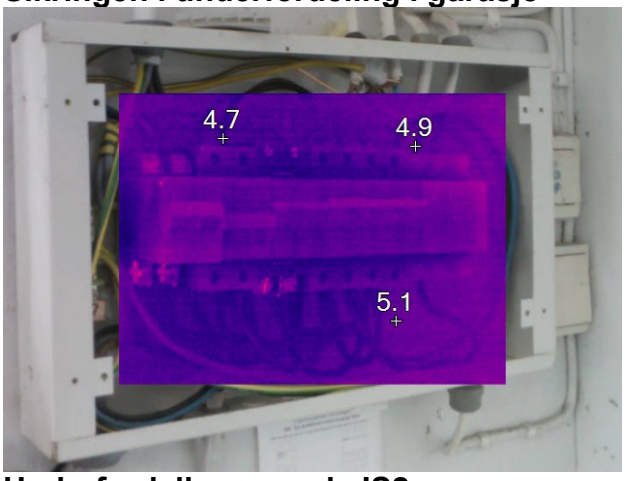
Image Info

Background temperature	24.0°C
Emissivity	0.95
Average Temperature	36.6°C
Image Range	20.7°C to 61.7°C
Camera Model	Ti400
IR Sensor Size	320 x 240
Camera serial number	Ti400-13110252
Camera Manufacturer	Fluke Thermography
Image Time	4/7/2026 9:51:39 AM
Distance to Target	0.43m
Severity	No problem found

Main Image Markers

Name	Temperature	Emissivity	Background
P0	39.1°C	0.95	24.0°C
P1	45.9°C	0.95	24.0°C
P2	30.0°C	0.95	24.0°C

Sikringen i underfordeling i garasje



Underfordeling garasje.IS2
4/7/2026 12:41:59 PM
Bildet viser sikringene i underfordelingen. Ingen avvik ble avdekket ved termografering av denne fordelingen. Lavt belastet.



Visible Light Image

Image Info

Background temperature	5.0°C
Emissivity	0.95

Average Temperature	6.1°C
Image Range	5.0°C to 8.8°C
Camera Model	Ti400
IR Sensor Size	320 x 240
Camera serial number	Ti400-13110252
Camera Manufacturer	Fluke Thermography
Image Time	4/7/2026 12:41:59 PM
Distance to Target	0.51m
Severity	No problem found

Main Image Markers

Name	Temperature	Emissivity	Background
P0	4.7°C	0.95	24.0°C
P1	4.9°C	0.95	24.0°C
P2	5.1°C	0.95	24.0°C

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader ved 405-1 Termografering

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået	Tiltak
TG 0	INGEN KOMMENTAR	Ikke noe behov for tiltak (benyttes ved etterkontroll).
TG 1	MINDRE AVVIK TIL ORIENTERING	Denne benyttes ikke ved termografering.
TG 2	VIKTIG AVVIK REGISTRERT	Skal utbedres snarest mulig og senest innen 1 måned.
TG 3	ALVORLIG AVVIK	Omgående utbedring er nødvendig.

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader ved 405-2 Bolig og 405-3 Næring

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået	Tiltak
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	Normal slitasje. Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Kan også inneholde forslag, informasjon og anbefalinger om tiltak for å heve elsikkerhetsnivået i anlegget.
TG 2	Vesentlige avvik	Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.
TG 3	Store eller alvorlige avvik	Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.