

Grimøyveien 343



innhold

04

Velkommen til Grimsøyveien 343

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

38

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Grimøyveien 343

Velkommen til Grimøyveien 343!

Hyggelig fritidseiendom med nydelige uteområder & utsikt utover Hansemakerkilen. Med nærmest køfri adkomst fra Oslo er det effektivt reisevei på ca. 1 time med bil. Hytta befinner seg nært svenskegrensen, samt festningsbyen Halden. Eiendommen ligger nært et vakkert naturreservat. Grimøya kan tilby nydelig skjærgårdsnatur, flotte badeplasser & sanitæranlegg, en liten kiosk & marina med mer.

& HØYDEPUNKTER

- Nydelig utsikt utover Hansemakerkilen
- Pent opparbeidet tomt-strøm lagt ned til parkeringsplass
- Nyere terrassemarkise
- Vedovn fra 2013- Kjøkkenet har innredning m/ profilerte fronter & heltre benkeplate. Inkl. hvitevarer
- Hovedhytte har 1 soverom & sovealkove
- Nyere malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium
- Koblet til vann/avløp. Fiber/bredbånd
- Anneks på 10 kvm og annekst på 13 kvm (ikke byggesøkt v/utvidelse) Mulig å leie 1 båtplass på Grimøy Marina

Grimsøyveien 343

Prisantydning	2 350 000
Omkostninger	59 840
Boligkjøperpakke	19 900
Bruksareal	35,0 m ²
BRA-I	58,0 m ²
BRA-E	23,0 m ²
TBA	236,0
Soverom	1
Eiendomstype	Hytte
Eierform	Fritid
Tomteareal	2 261 m ²
Byggeår	1964





Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

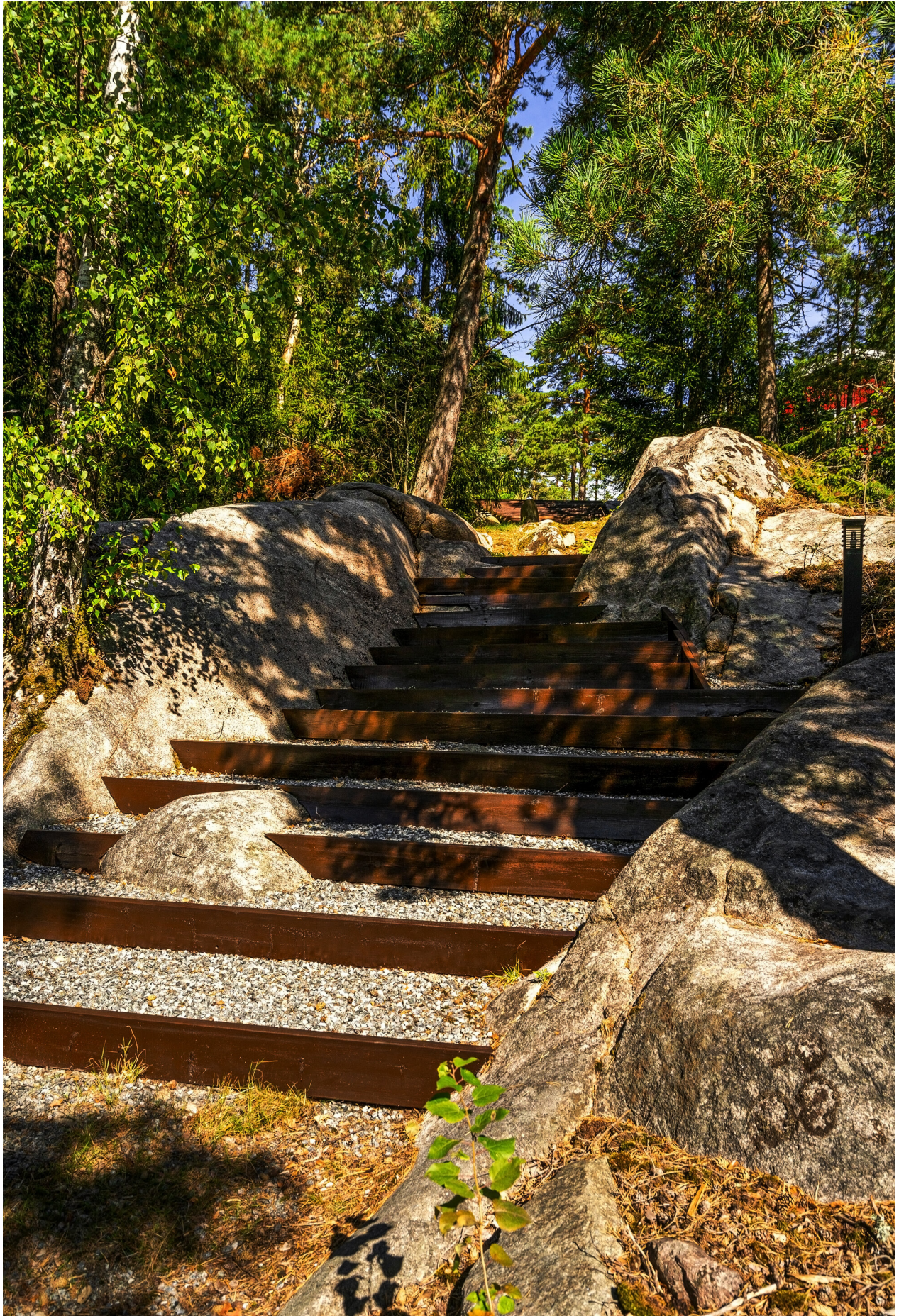
Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg



































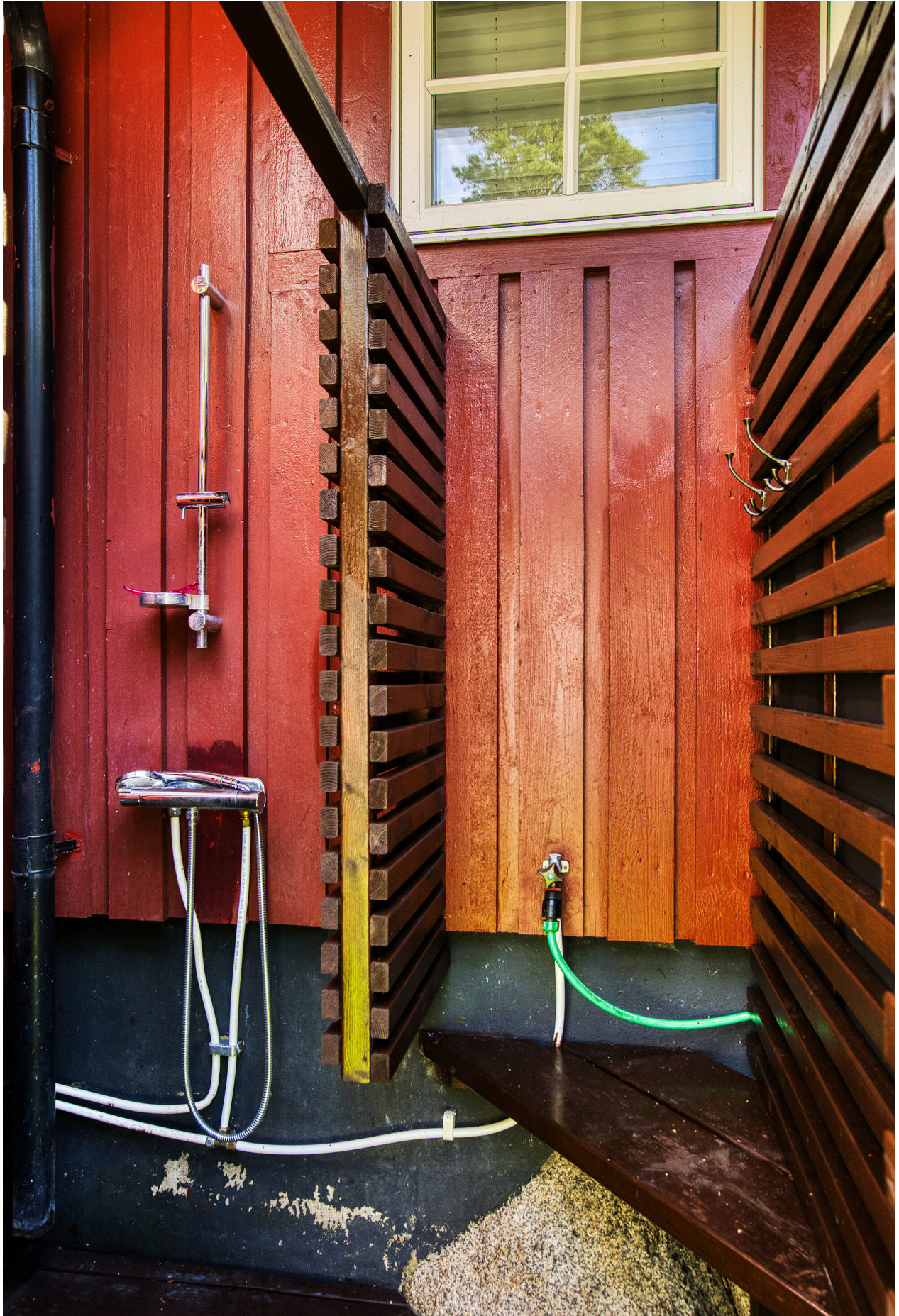


















Beliggenhet

Eiendommen ligger på vakre Grimsøya i Skjeberg.

Hytta ligger ca. 50 meter fra vannet, på et fjellplatå over vannspeilet, og har god utsikt over sundet (Hansemakerkilen) mellom Grimsøya og fastlandet.

Det er bilvei helt inn på tomten.

Kort vei til fots eller sykkel til flere flotte badeplasser som Kålvika & Øketangen på fastlandet, samt Dusa med flott skjærgård på Grimsøya. Sundet og sjøen er populært for padlere.

Her bor du nært flotte turområder i vernet naturområde med et rikt dyreliv rett ved eiendommen, samt kyststi og Pilgrimsled med mer.

Området består i hovedsak av et større antall fritidseiendommer.

Kort bilvei til festningsbyen Halden og svenskegrensa. Ca 1 time med bil til Oslo.

Med båt kommer du deg raskt ut i skjærgården og videre ut til Hvaler eller svenskekysten.





Innhold

Fritidsbolig:

Entré, stue, soverom, sovealkove (ikke byggesøkt),
stue/kjøkken. Terrasse (utvidelse ikke byggesøkt)

Anneks:

Toalettrom (ikke byggesøkt), rom brukt som soverom
(ikke byggesøkt).

Anneks:

Rom bruk som soverom (ikke byggesøkt), bod.

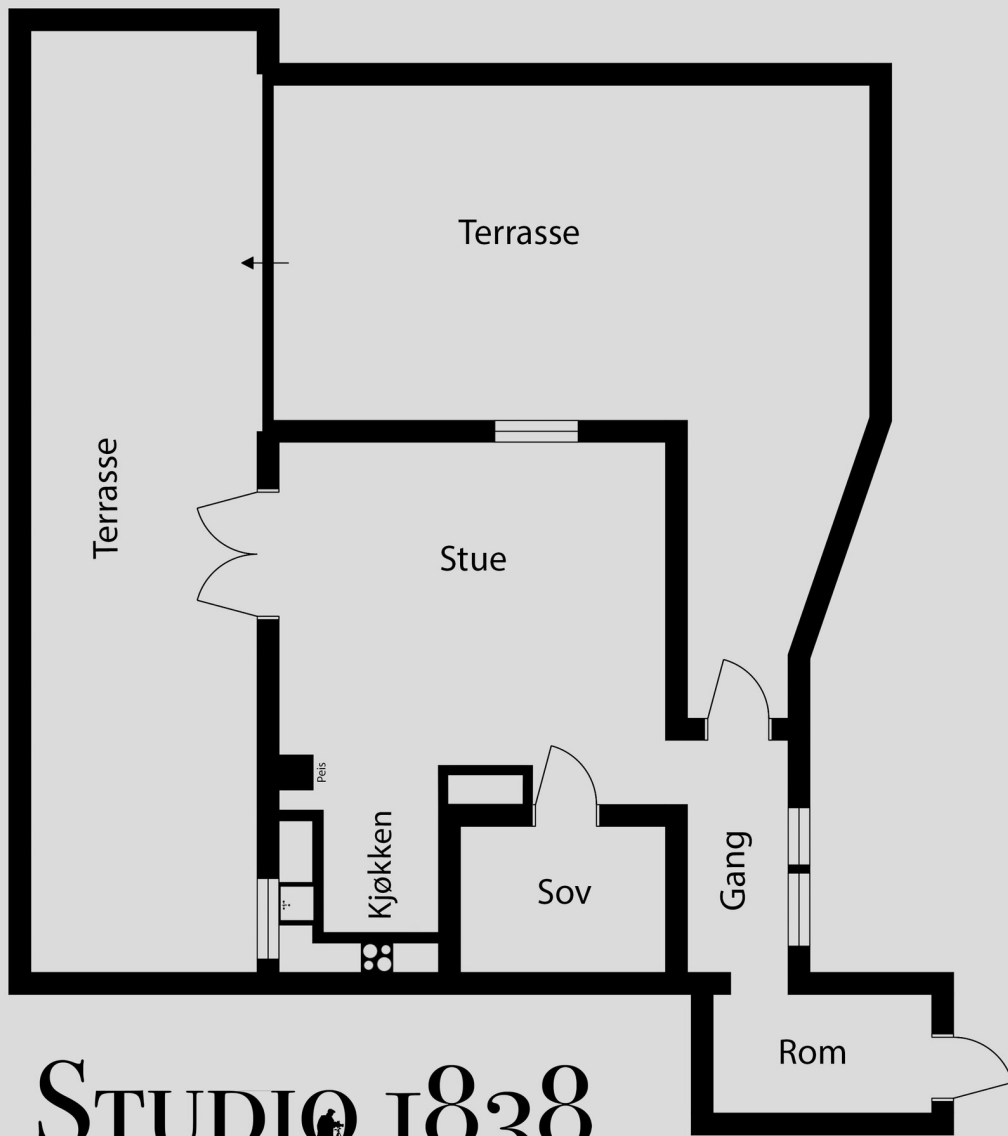
BRA 35,0 m²

BRA-I 58,0 m²

BRA-E 23,0 m²

TBA 236,0 m²

**Grimsøyveien 343
1747
Skjeberg**



STUDIO 1838

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 35,0 m²

- BRA-i: 58,0 m²
- BRA-e: 23,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 236,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Fritidsbolig fra 1964 med normal aldersslitasje, men med flere registrerte avvik og behov for oppgraderinger. Det er påvist alvorlig avvik (TG3) knyttet til pipe og ildsted, hvor rehabilitering må påregnes. Videre er det flere forhold med TG2, herunder mangelfull ventilasjon, utfordringer i krypkjeller (ventilasjon og understøttelse), mangelfull utførelse på vanninstallasjoner, samt eldre varmtvannsbereder plassert utendørs med økt risiko for frost og lekkasje. Utvendig er det registrert mangelfull lufting bak kledning og værslitte terrasser/rekkverk med sikkerhetsavvik. Kjøkken mangler mekanisk avtrekk. Det er også generelt usikkerhet knyttet til deler av det elektriske anlegget, hvor det anbefales kontroll av fagkyndig. Eiendommen har i tillegg forhold knyttet til lovlighet, blant annet tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent, samt manglende tegninger i kommunens arkiv. Samlet sett fremstår eiendommen med vedlikeholdsbehov og enkelte forhold som krever nærmere oppfølging og utbedring.

Anneks:

Annekset er oppført i lett bindingsverk på tradisjonelt trebjelkelag og understøttet med søyler. Saltak i tre.

Anneks 2:

Uthuset er et tradisjonelt trebygg med understøttelser av søylefundamenter. Pulttak i tre, teknet med betongtakstein.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Stor biloppstillingsplass ned til veien og det er en sti med trapp opp til selve hytteplatået. Elektrisitet trukket ned til parkering. Parkeringsplass vil bli berørt ved utbygging av bro. Selger har blitt informert fra kommunen at det blir lagt for en ny parkering overfor på tomten, med strømkontakt for nødlading av el-bil. Se skissert på kart for planer. Etter at broen og veien er ferdig vil parkeringsplass nede ved veien være klar for hytteeier.

Selgers egenerklæringskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringskjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja.

2014.

Ufaglært.

Skifte av stikk kontakter, bryter mye er gjort av fag personer men mangler kvittering mm.

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

Trykkpumpe med kvern.

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

Ja.

2022.

Ufaglært.

Noen rør til ute dusjen fryste i stykker og jeg skiftet dem selv.

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

Ja.

Skiftet av peis innvendig i 2013.

Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja.

Mus kommer inn vart år når det begynner bli kaldt ute, ingen skader hva jeg kjenner til.

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja.

Inget av endringer er det søkt om.

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

Ja.

2019.

Ufaglært.

Det ble utvidet til større annex og vindu, dører terrasse mm.

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Nei.

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

Ja.

Jeg har utført alt arbeid på hus hage mm.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverk er stedvis noe løst og for store åpninger.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig

Pipe og ildsted, TG3

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales at innkassingen fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.
Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Trebjelkelag mot krypkjellere kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåke og vedlikeholde.

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller

flere rom i boligen.

Tiltak

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

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder er plassert utendørs, opphengt under veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Plasseringen innebærer at berederen er utsatt for temperaturvariasjoner og ytre påvirkninger som fukt, frost og mekanisk slitasje. Dette kan medføre redusert levetid, økt risiko for frostsprengning og lekkasjer, samt driftsproblemer ved lave temperaturer.

Tiltak

- Det anbefales å etablere frostfri og beskyttet plassering av bereder, alternativt sørge for tilstrekkelig isolering og frostsikring av både bereder og tilhørende rørføringer.

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Bygningen har hovedytterdør og balkongdører i tre. Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Byggemåte og ferdigattest/brukstillatelse

Vi henviser til opprinnelig salgsoppgave til prosjektet.

Tomt

Denne tomten er festet.
2261,00 kvm.

Kupert naturtomt med gressarealer. Stor biloppstillingsplass ned til veien og det er en sti med trapp opp til selve hytteplatået. Det er planer om ny bru over sundet. I denne perioden vil parkeringsplass bli opptatt og veien berøres litt av veibygging. Kommune må eie grøften da den må fylles med pukk eller grus. Det grønne feltet på kart i vedlegg er under byggeperioden.

Festet tomt

Festenummer:54

Bortfester: Peder Hjalmar Grimsøen

Festeavgift pr. år: 3 655

Festeavgift endret dato:12.09.2021

Fstekontraktsdato: 28.09.2011

Fstekontrakt utløpsdato: Løpende

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Det gjøres også oppmerksom på at bortfester har forkjøpsrett hvis andre enn nåværende festers slekt er kjøper. Bortfester har gitt info om at kjøpesum vil være avgjørende for om forkjøpsrett benyttes.

Ferdigattest/brukstillatelse

Fritidsbolig:

Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens utførelse/bruk. Terrasse er utvidet fra opprinnelig terrasse, uten søknad til kommunen

Anneks:

Det foreligger ikke tegninger.

Anneks 2:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar felles for all bygningsmasse: Forholdet er ikke nærmere undersøkt opp mot kommunens arkiv. Eventuell søknadsplikt, godkjenning eller pålegg fra kommunen vil påhvile til enhver tid gjeldende eier. Kommunen kan kreve retting eller tilbakeføring i henhold til godkjente tegninger. Konsekvenser og kostnader knyttet til dette er ikke vurdert i rapporten.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet i tillegg til vedfyring.

Tekniske installasjoner og VVS

Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Koblet til Nordøstre Grimsøy Vann- og Avløpslag SA. Årlig avgift Kr. 4 375

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 350 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

58 750,00,- (Dokumentavgift)
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakke Gjensidige valgfri)

2 429 650,- Totalpris inkl. omkostninger
(inkl boligkjøperpakken fra Gjensidige.)

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 13 647,- for 2026.

Formuesverdi

Sekundær formuesverdi kr. 159 673,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret frem til overtakelse. Deretter må kjøper tegne egen forsikring.

Regulering

Planbestemmelser til detaljregulering Fylkesvei 1186 Grimsøy bru. Dette vil berøre parkeringsplass og vei under utbygging.

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

REGULERINGSFORMÅL:

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

Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1:
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2:
Veg (V)

Kjøreveg (KV1 -3)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-4)
Parkering (P)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5:

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (LS1-4)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6:
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV1-2)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6 og 11- 8:
Sikringssone – friskt (H140_1-5)
Ras- og skredfare (H310)
Hensyn friluftsliv (H530)
Bevaring naturmiljø (H560_1-4)
Båndlegging etter lov om naturmangfold (H720)

Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7:
Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
Utforming (#2)

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann via private stikkledninger/anlegg.
Avløp går til oppsamlingskum på tomt og så blir det pumpet ut til kommunalt avløp.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Ved kjøp av denne eiendom må kjøper signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre

annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om

budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt.

Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 jf. 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.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se

personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Robert Mathias Gustavsson.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Grimsøyveien 343.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1131, bnr. 1, fnr. 54 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194260015.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,500 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00

Visninger/overtagelse: 2 000,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

Betalingsutsettelse: 3 750,00

Elektroniske signeringer: 1 500,00

Markedspakke standard : 21 900,00

Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00

Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 8 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen / +47 92 80 63 99 / monica@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Grimsøyveien 343

Avstand til sjø

53 m



Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	19 min 15.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	22 min 22.8 km
Grimsøyveien Linje 630, 633	3 min 3.5 km
Øvre Hjelmungen Linje 630, 633	3 min 3.9 km

Avstand til byer

Halden	18 min
Sarpsborg	21 min
Fredrikstad	33 min
Oslo	1 t 18 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Svinesundparken ...	7 min
Recharge St1 Svinesund	7 min

Vintersport

Langrenn



Alpin

- Kjerringåsen alpinksenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrekke i anlegget: 2

Aktiviteter

Kålvika badeplass	4 min
Øketangen badeplass	4 min
Dusa badeplass	6 min
Høysand badeplass	11 min
Sporty Minigolf	11 min
Isi Bar	11 min
Rysseodden badeplass	14 min

Sport

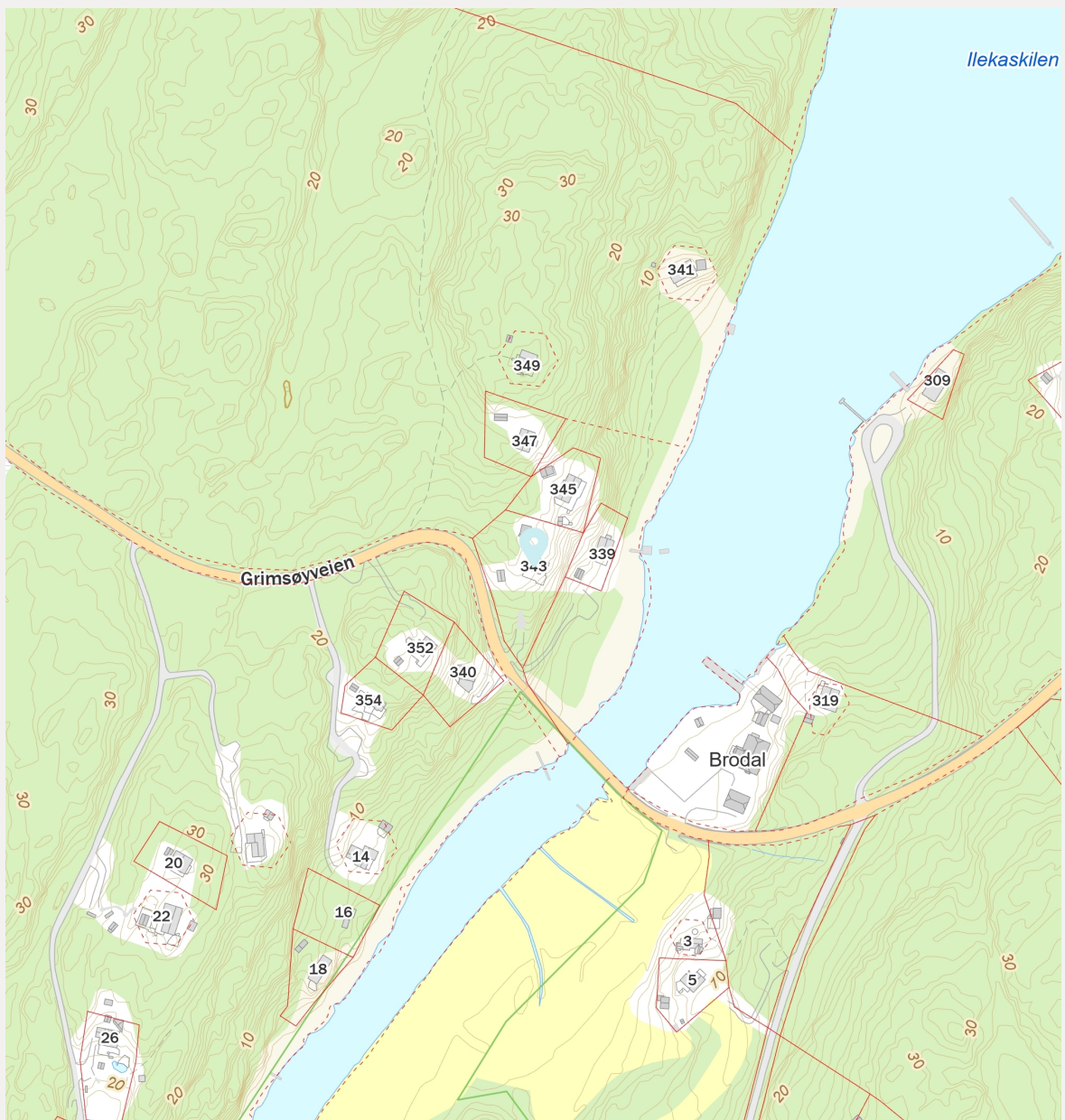
Berg stadion Fotball	7 min 7.6 km
Berg skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 8.9 km
Spenst Halden avd. Brødløs	14 min
Nivå Trening	16 min

Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	7 min
Kiwi Svinesundsveien PostNord	9 min 9.4 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Grimsøyveien 343, 1747 SKJEBERG

 SARPSBORG kommune

gnr. 1131, bnr. 1, fnr. 54

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1965

Eiendomsverdi ref nr: OV1318

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1964 med normal aldersslitasje, men med flere registrerte avvik og behov for oppgraderinger.

Det er påvist alvorlig avvik (TG3) knyttet til pipe og ildsted, hvor rehabilitering må påregnes. Videre er det flere forhold med TG2, herunder mangelfull ventilasjon, utfordringer i krypkjeller (ventilasjon og understøttelse), mangelfull utførelse på vanninstallasjoner, samt eldre varmtvannsbereider plassert utendørs med økt risiko for frost og lekkasje.

Utvendig er det registrert mangelfull lufting bak kledning og værslitte terrasser/rekkverk med sikkerhetsavvik. Kjøkken mangler mekanisk avtrekk. Det er også generelt usikkerhet knyttet til deler av det elektriske anlegget, hvor det anbefales kontroll av fagkyndig.

Eiendommen har i tillegg forhold knyttet til lovlighet, blant annet tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent, samt manglende tegninger i kommunens arkiv.

Samlet sett fremstår eiendommen med vedlikeholdsbehov og enkelte forhold som krever nærmere oppfølging og utbedring.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. T
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Bygningen har hovedytterdør og balkongdører i tre.
Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Hytta er oppsatt på søylefundamenter og noe ringmur i betong og

lettklinker. Normal aldersslitasje.
Skrånende naturtomt.

Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	35 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens utførelse/bruk. Forholdet er ikke nærmere undersøkt opp mot kommunens arkiv. Eventuell søknadsplikt, godkjenning eller pålegg fra kommunen vil påhvile til enhver tid gjeldende eier. Kommunen kan kreve retting eller tilbakeføring i henhold til godkjente tegninger. Konsekvenser og kostnader knyttet til dette er ikke vurdert i rapporten.

Anneks

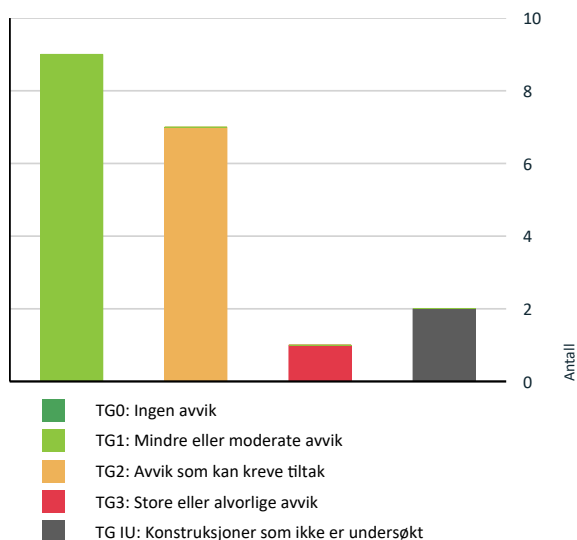
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

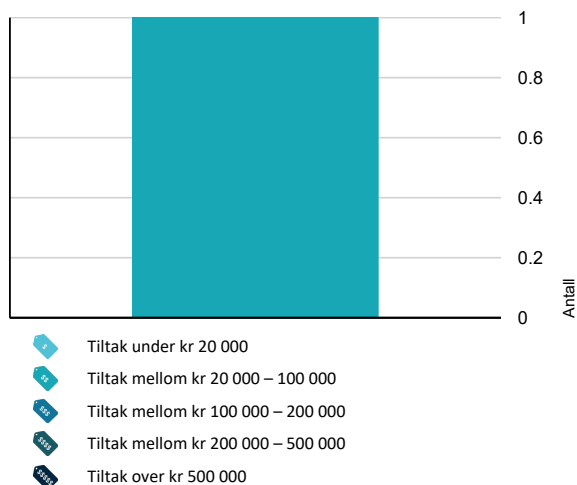
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [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](#)

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vedlikehold ol: En takstein ved pipe har glidd ned. Denne må festes bedre.



1 TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør og balkongdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er stedvis noe løst og for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at innkassingen fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.

Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Trebjelkelag mot krypkjellere kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.

Overvåke og vedlikeholde.



Musefeller under hytta.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje. Anbefaler "Waterguard" og dryppbrett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🔧 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

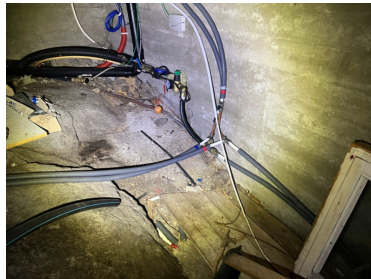
Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert utendørs, opphengt under veranda.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plasseringen innebærer at berederen er utsatt for temperaturvariasjoner og ytre påvirkninger som fukt, frost og mekanisk slitasje. Dette kan medføre redusert levetid, økt risiko for frostsprengning og lekkasjer, samt driftsproblemer ved lave temperaturer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere frostfri og beskyttet plassering av bereder, alternativt sørge for tilstrekkelig isolering og frostsikring av både bereder og tilhørende rørføringer.

Tilstandsrapport

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

3. 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

Generelt om anlegget

4. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

Ukjent

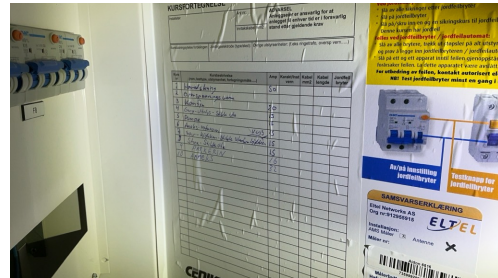
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er registrert at deler av det elektriske anlegget ikke er utført av registrert elektroinstallatør. Det foreligger ikke samsvarserklæring for alt arbeid som er utført. Selv om deler av arbeidet skal være utført på dugnad av faglærte elektrikere, er dette ikke tillatt etter gjeldende regelverk.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er oppsatt på søylefundamenter og noe ringmur i betong og lettklinker. Normal alderslitasje.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende naturtomt.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er etablert teknisk installasjon i krypkjeller bestående av pumpe-/styringsenhet for vann og/eller avløp. Anlegget fremstår som ettermontert med synlige rørføringer, koblinger og elektrisk styring. Installasjonen er plassert i et lavt kryprom med begrenset tilgjengelighet.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av fagkyndig, herunder gjennomgang av utførelse, funksjon og dokumentasjon. Det bør også vurderes forbedring av tilgjengelighet og beskyttelse av installasjonen, samt sikre at elektriske komponenter er forskriftsmessig montert for bruk i slike miljøer.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Annekset er oppført i lett bindingsverk på tradisjonelt trebjelkelag og understøttet med søyler. Saltak i tre.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er et tradisjonelt trebygg med understøttelser av søylefundamenter. Pultak i tre, tekket med betongtakstein.

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 35 m²/35 m²	Markedsverdi Kr 2 300 000
<i>Fritidsbolig: Entré, Stue, 2 Soverom, Stue/kjøkken</i>	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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt
<i>Andre bygg: Anneks, Anneks Bruksareal andre bygg: 23 m²</i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 300 000	Markedsverdi uten fradrag 2 400 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Frادrag for festet tomt - 90 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 2 300 000

Frادrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 655	18.04.2021	Kr. 3 779	Kr. 90 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Deler av hyttemarkedet i Norge for hytter ved sjøen har opplevd en brems i omsetningen de siste årene. Mye av dette kan forklares med hyppige renteøkninger og økt inflasjon, og det er derfor viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	14 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	10 000
Festeavgift	Kr.	3 655
Nordøstre Grimsøy Vann- og Avløpslag SA.	Kr.	4 375
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 890 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	120 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 460 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

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

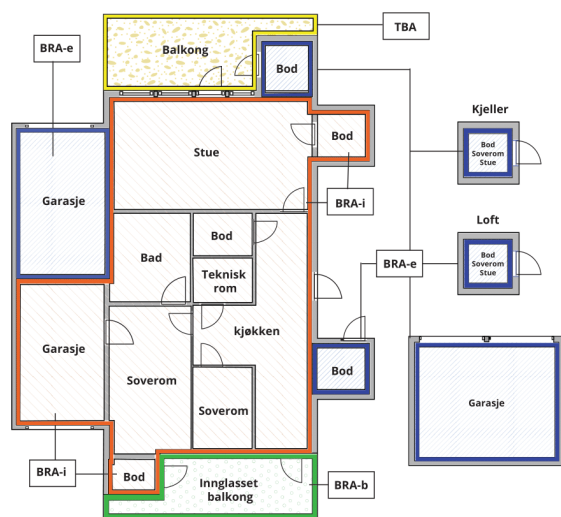
Hva er måleverdig areal?

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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	35			35	65
SUM	35				65
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens utførelse/bruk. Forholdet er ikke nærmere undersøkt opp mot kommunens arkiv. Eventuell søknadsplikt, godkjenning eller pålegg fra kommunen vil påhvile til enhver tid gjeldende eier. Kommunen kan kreve retting eller tilbakeføring i henhold til godkjente tegninger. Konsekvenser og kostnader knyttet til dette er ikke vurdert i rapporten.

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: Hjemmelshaver har opplyst om tiltak som ikke er omsøkt. Dette gjelder oppføring av større annekst som erstatning for tidligere utedo, utvidelse av veranda samt tilbygg på uthus.

Eventuell søknadsplikt, godkjenning eller pålegg fra kommunen vil påhvile til enhver tid gjeldende eier. Kommunen kan kreve retting eller tilbakeføring i henhold til godkjente tegninger. Konsekvenser og kostnader knyttet til dette er ikke vurdert i rapporten.

Annekst

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom, soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	171
SUM		13			171
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Soverom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1131	1	54	0	2261.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Grimsøyveien 343	28.09.2011			18.04.2031			

Hjemmelshaver

Hjemmel til feste: Robert Mathias Gustavsson

Hjemmel til grunn: Peder Hjalmar Grimsøen

Kommentar

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med 2- års oppsigelsesfrist.

For ytterligere opplysninger vedrørende festeforholdet, regulering av festeavgift etc, er det viktig å sette seg godt inn i festekontrakten.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grimsøya i Skjeberg. Hytta ligger ca. 50 meter fra vannet, på et fjellplatå over vannspeilet, og har god utsikt over sundet mellom Grimsøya og fastlandet. Det er bilvei helt inn på tomten.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Går til oppsamlingskum på tomt og så blir det pumpet ut til kommunalt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Kupert naturtomt. Stor biloppstillingsplass ned til veien og det er en sti med trapp opp til selve hytteplatået.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Planer om ny bru.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkurent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkurent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor 100-meters sonen langs sjøen. Se kommunedelplan for kystzone for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Oppdraget er utført som en "nøkkeltakt", det vil si at selger ikke har bistått med opplysninger om hytta.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at hytta og annekset var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

PERSONVERN

Egenerklæring

Grimsøyveien 343, 1747 SKJEBERG

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grimsøyveien 343	Grimsøyveien 343	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1/5-2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Gustavsson, Robert Mathias

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

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

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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

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

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

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



- 10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
skifte av stikk kontakter, bryter mye er gjort av fag personer men mangler kvitering mm.

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

trykkpumpe med kvern

- 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**

2022

- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

- 13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

noen rør til ute dusjen fryste i stykker og jeg skiftet dem selv.

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

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

skiftet av peis innvendig i 2013

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

mus kommer inn vart år når det begynner bli kalt ute, ingen skader hva jeg kjenner til.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

inget av endringer er det søkt om

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

det ble utvidet til større annex og vindu, dører terrasse mm.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?



Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

jeg har utført alt arbeid på hus hage mm.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Robert Mathias Gustavsson

Date

2026-03-10

Identification



Robert Mathias Gustavsson



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

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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	2261.7
Etablert dato	08.05.1964	Historisk oppgitt areal	2262,6
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1131/1, 1131/1/1, 1131/1/2, 1131/1/4, 1131/1/5, 1131/1/6, 1131/1/8, 1131/1/9, 1131/1/10, 1131/1/11, 1131/1/12, 1131/1/13, 1131/1/14, 1131/1/15, 1131/1/16, 1131/1/17, 1131/1/18, 1131/1/19, 1131/1/20, 1131/1/21, 1131/1/22, 1131/1/23, 1131/1/24, 1131/1/26, 1131/1/28, 1131/1/29, 1131/1/30, 1131/1/31, 1131/1/32, 1131/1/33, 1131/1/34, 1131/1/35, 1131/1/36, 1131/1/37, 1131/1/38, 1131/1/39, 1131/1/40, 1131/1/41, 1131/1/42, 1131/1/43, 1131/1/44, 1131/1/45, 1131/1/46, 1131/1/47, 1131/1/48, 1131/1/49, 1131/1/50, 1131/1/51, 1131/1/52, 1131/1/53, 1131/1/54, 1131/1/55, 1131/1/56, 1131/1/57, 1131/1/58, 1131/1/59, 1131/1/60, 1131/1/61, 1131/1/62, 1131/1/63, 1131/1/64, 1131/1/65, 1131/1/66, 1131/1/67, 1131/1/68, 1131/1/69, 1131/1/70, 1131/1/71, 1131/1/72, 1131/1/73, 1131/1/74, 1131/1/75, 1131/1/76, 1131/1/77, 1131/1/79
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1131/1, 1131/1/1, 1131/1/2, 1131/1/4, 1131/1/5, 1131/1/6, 1131/1/8, 1131/1/9, 1131/1/10, 1131/1/11, 1131/1/12, 1131/1/13, 1131/1/14, 1131/1/15, 1131/1/16, 1131/1/17, 1131/1/18, 1131/1/19, 1131/1/20, 1131/1/21, 1131/1/22, 1131/1/23, 1131/1/24, 1131/1/26, 1131/1/28, 1131/1/29, 1131/1/30, 1131/1/31, 1131/1/32, 1131/1/33, 1131/1/34, 1131/1/35, 1131/1/36, 1131/1/37, 1131/1/38, 1131/1/39, 1131/1/40, 1131/1/41, 1131/1/42, 1131/1/43, 1131/1/44, 1131/1/45, 1131/1/46, 1131/1/47, 1131/1/48, 1131/1/49, 1131/1/50, 1131/1/51, 1131/1/52, 1131/1/53, 1131/1/54, 1131/1/55, 1131/1/56, 1131/1/57, 1131/1/58, 1131/1/59, 1131/1/60, 1131/1/61, 1131/1/62, 1131/1/63, 1131/1/64, 1131/1/65, 1131/1/66, 1131/1/67, 1131/1/68, 1131/1/69, 1131/1/70, 1131/1/71, 1131/1/72, 1131/1/73, 1131/1/74, 1131/1/75, 1131/1/76, 1131/1/77
Etablering av feste	08.05.1964			1131/1 (-2262,6), 1131/1/54 (2262,6)
Etablering av feste				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557267.02	625925.84	0	Ja	2261.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
------------	----------------	---------------------	--------------------

GUSTAVSSON ROBERT MATHIAS F260374*****	Fester (F) 1/1	RISLØKKVEIEN 27B 0580 OSLO	Bosatt (B)
GRIMSØEN PEDER HJALMAR F150339*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DUSAVEIEN 15 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grimsøyveien 343

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145942012		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	19.12.1964
2	145942004		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145942012: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 19.12.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	19.12.1964	15.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Grimsøyveien 343	H0101	1131/1/54	34	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

2: Bygning 145942004: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Grimstøyveien 343	-	1131/1/54	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0



Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

**Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,
da dette ikke finnes på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.**





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1131	Bruksnr.	1	Festenr.	54	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId	27003489	Bygningstype	Fritidsbolig		
Bygningsnummer	145942012	Bruksenhetsnummer	H0101		
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grimøyveien 343, 1747 SKJEBERG		
Situasjon					
Røykvarslere			Slukkerutstyr		
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0
Ildsteder					
Plassering	Type	Produsent	Modell		
1 etasje	Vedovn	RAIS A/S	Rais Vedovn		
Siste utførte tiltak					
Siste utførte tiltak bruksenhet			Siste utførte tiltak røykløp		
Dato	Type	Dato	Type		
09.08.2024	Tilsyn fritidseiendom	09.08.2024	Feiing fritidseiendom		
Avvik og anmerkninger					
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.					
<i>Informasjon for bruksenhetId 27003489</i>					

BruksenhetId	27003488	Bygningstype	Unummerert		
---------------------	----------	---------------------	------------	--	--

Bygningsnummer 145942004

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Grimsøyveien 343, 1747
SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27003488.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1131	Bruksnr.	1	Festenr.	54	Seksjonsnr.	
Adresse	Grimløysveien 343, 1747 SKJEBERG								

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	3 999,28 kr
Eiendomsskatt	3 977,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	3 057,70 kr
Sum	13 630,23 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	25%	12.5 m3	26.94	1/1	0 %	336,73 kr	336,73 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	25%	12.5 m3	44.92	1/1	0 %	561,56 kr	561,56 kr
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	1104900 o/oo	3.60	1/1	0 %	3 978,00 kr	994,25 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	25%	1 stk	2250.00	1/1	0 %	2 250,00 kr	562,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr fritidseiendom	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Antatt forbruk vann i år hytte	15%	25 m3	24.32	1/1	0 %	608,06 kr	152,02 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	15%	25 m3	46.66	1/1	0 %	1 166,39 kr	291,59 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	25%	-14.5 m3	26.94	1/1	0 %	-390,60 kr	-390,60 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	25%	-14.5 m3	41.70	1/1	0 %	-651,41 kr	-651,40 kr
Forbruk vann i fjor hytte	15%	12.5 m3	24.78	1/1	0 %	309,79 kr	309,79 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	15%	12.5 m3	41.33	1/1	0 %	516,64 kr	516,64 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	15%	-14.5 m3	24.78	1/1	0 %	-359,35 kr	-359,35 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	15%	-14.5 m3	41.33	1/1	0 %	-599,30 kr	-599,29 kr
					Sum	13 646,51 kr	3 204,44 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1131/1/54		
Utskriftsdato	10.03.2026	Antall datasett	17

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

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

4 Berørte datasett

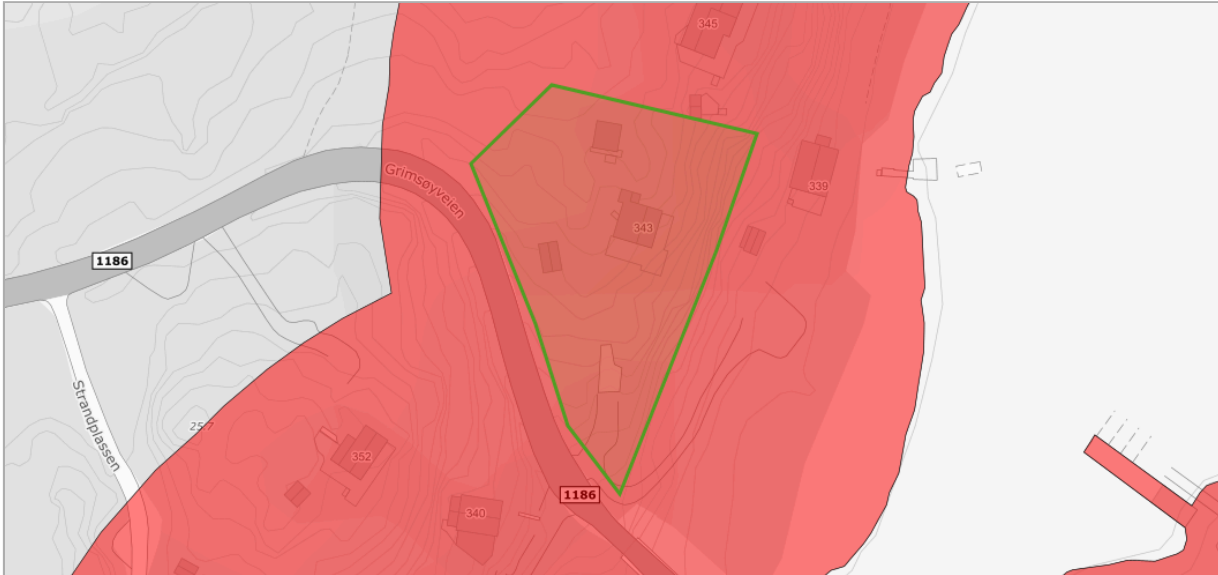
- ❗ 100-METERSSONE SJØ
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

100-METERSZONE SJØ

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



Om datasettet

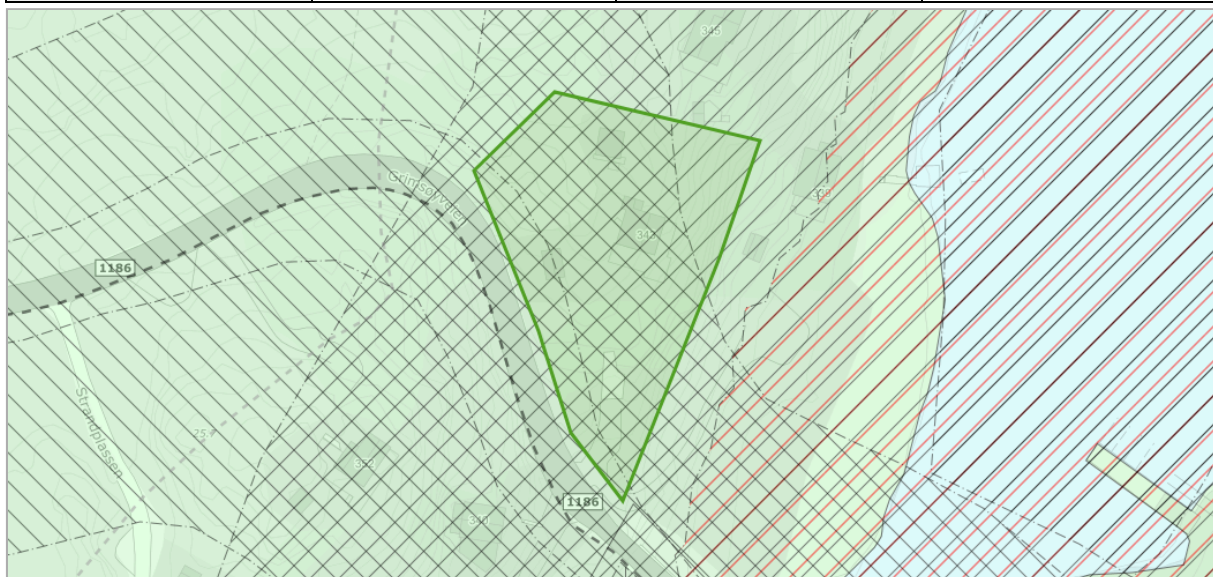
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor 100-meters sonen langs sjøen. Se kommunedelplan for kystsoner for mer informasjon.

Tegnforklaring

100 - meterszone

Kommunedelplan

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - LNFR	LNFR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Spog vassdrag	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
KpFaresone	Fionfare
KpStøySone	Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
KpAngittHensynSone	Landskap
	Bevaring naturmiljø
KpBåndleggingSone	Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
KpFareGrense	Faresone grense
KpStøyGrense	Støysonegrense
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpBåndleggingGrense	Båndlegginggrense
KpJuridiskLinje	Forbudsgrænse sjø
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpSamferdsellinje	Turveg/turdrag - Nåværende

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201702	Kystsonesplan 2022-2034	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201702)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

AngittHensynsone

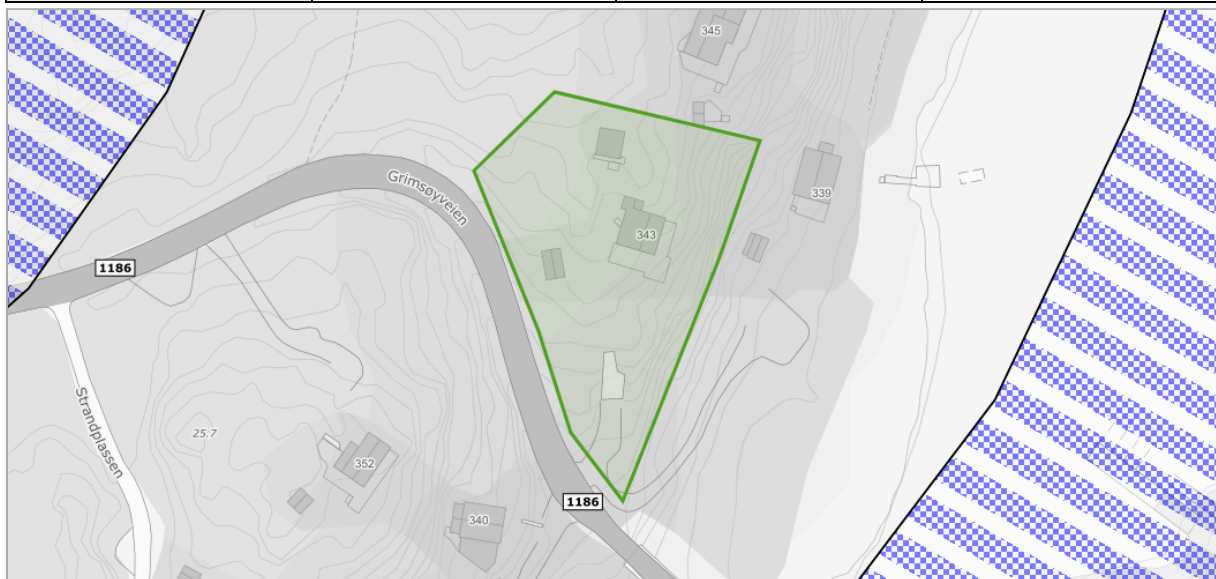
AngittHensynsone	Hensynsonenavn
(550) Hensyn landskap	H550_42

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210
(220) Gul sone iht. T-1442	H220

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

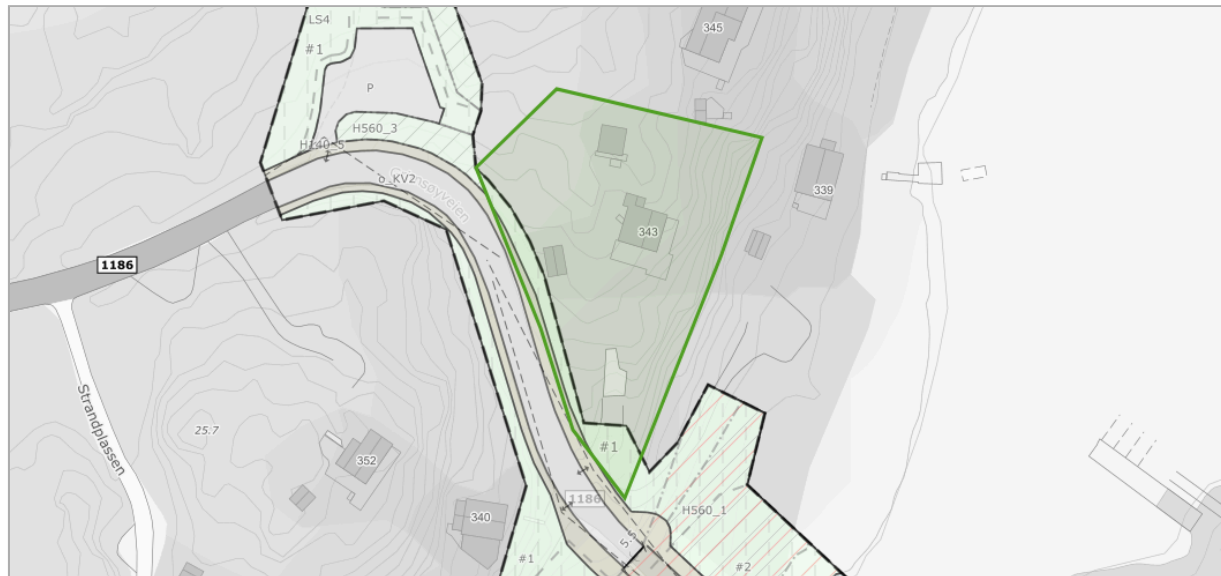
- Svært stor, men usammenhengende/tynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - Sjø og vassdrag	Sjø og vassdrag
RpArealformålOmråde - LNFR	LNFR spredt
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Annen veggrunn grøntareal
	Parkering
RpAngittHensynSone	Naturmiljø
RpBåndleggingSone	Naturvern
RpFareSone	Rasfare
RpSikringSone	Frisikt
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
PblMidlertidigByggAnleggsområde	Midlertidig bygg- og anleggsområde
RpAngittHensynGrense	RpAngittHensynGrense
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Frisiktslinje
	Bru
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Avkjørsel
	Brukar
RpPåskrift	Felt navn
	Bredde
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
36006	Fv. 1186 Grimsøy bru	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=36006)

Angitthensynsone - Pbl 2008

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(560) Bevaring naturmiljø	H560_3

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
LS4	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
o_AVG4	(2019) Annen veggrunn - grøntareal



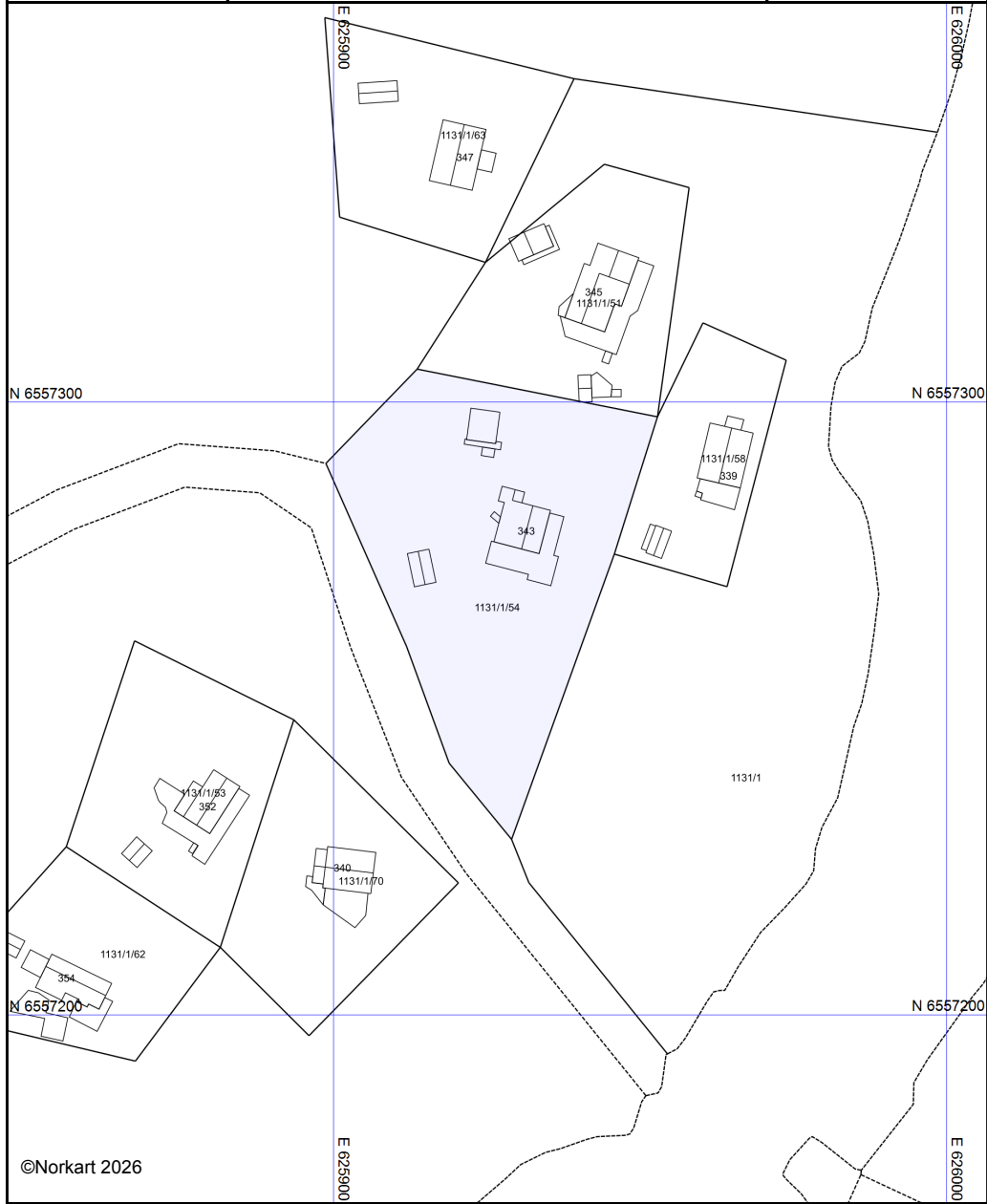
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1131/1/54
Adresse: Grimsøyveien 343
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



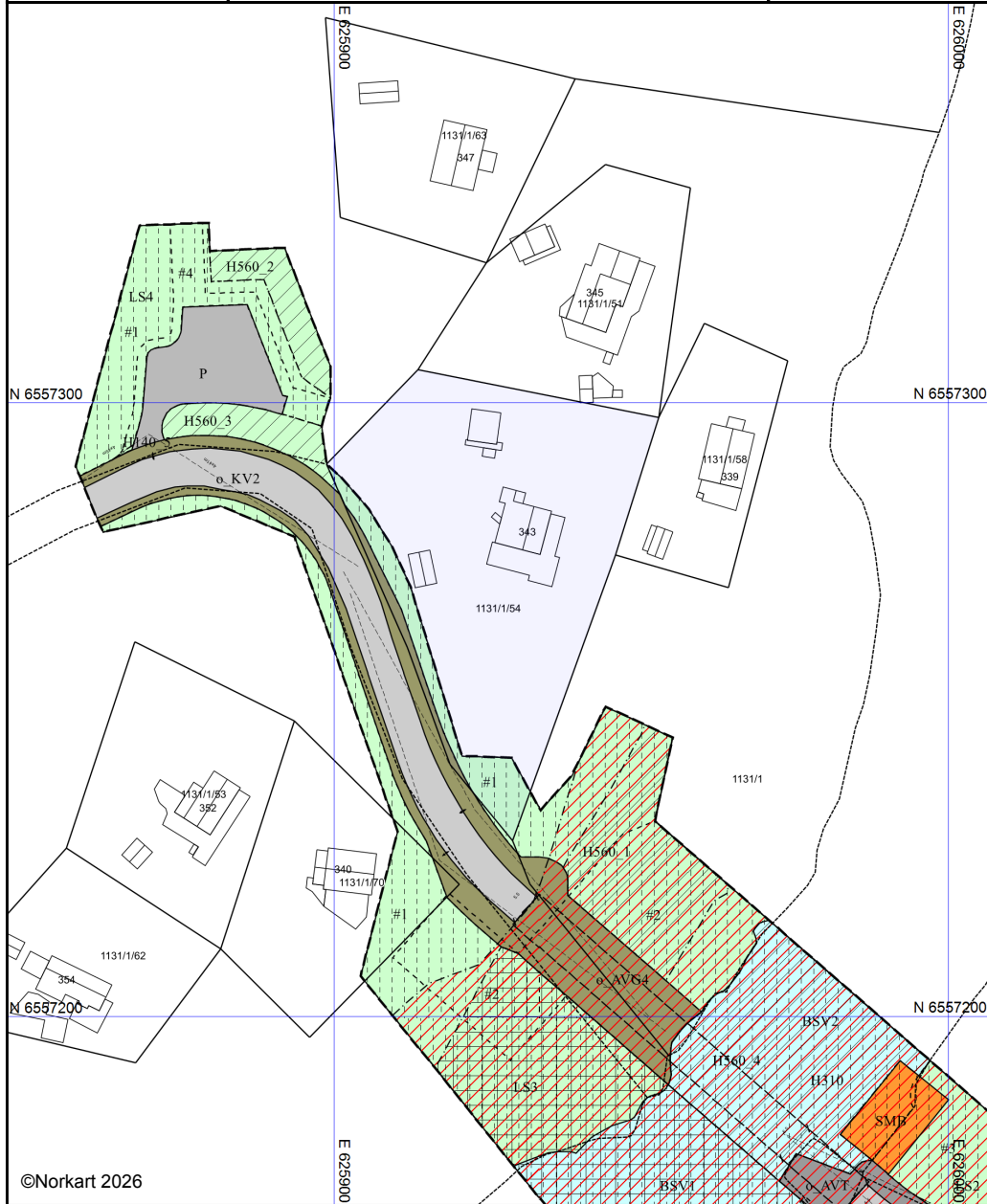
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1131/1/54
Adresse: Grimsøyveien 343
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. 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 PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense eksisterende
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Kjøreveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Parkering
	LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller nær
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Frisiktslinje
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Brukar
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde



Sarpborg kommune

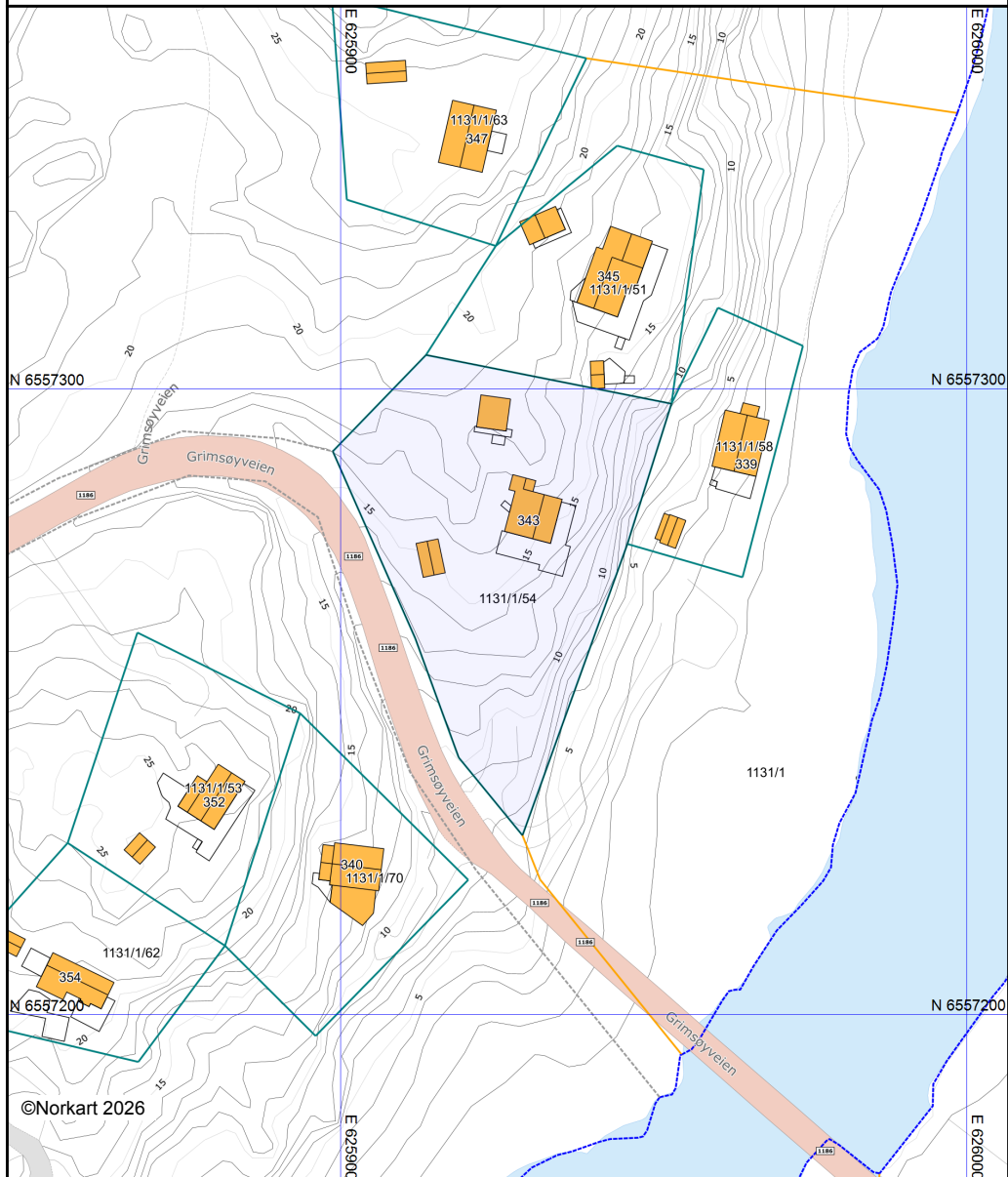
Grunnkart

Eiendom: 1131/1/54
Adresse: Grimsøyveien 343
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1131	Bruksnr.	1	Festenr.	54	Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsøyveien 343, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58462223	160	17.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	25

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1131	Bruksnr.	1	Festenr.	54	Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsøyveien 343, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsonenplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13292/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 262 m ² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	Delareal 395 m ² KPHensynsonenavn H210 KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 2 262 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550_42

Delareal 1 571 m²
KPHensynsonenavn H220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	36006
Navn	Fv. 1186 Grimsøy bru
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13093/36006%20Bestemmelser%2C%20datert%2001.09.2023.PDF
Delarealer	Delareal 211 m ² Formål LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv Feltnavn LS4
	Delareal 211 m ² Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 51 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_AVG4



Sarpsborg
kommune

Bestemmelser

Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.12.2022
Revidert 13.11.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

§ 1. FORMÅLET MED PLANEN	5
§ 2. PLANENS RETTSVIRKNING	6
§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag	6
§ 3. HENSYNSSONER.....	7
§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530	7
§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560.....	7
§ 3.3 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720.....	7
§ 3.4 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730.....	7
§ 3.5 Båndleggingssone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning.....	7
§ 3.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl § 11-8f) .	8
§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER.....	9
§ 4.1 Plankrav.....	9
§ 4.2 Unntak fra plankrav.....	9
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge	10
§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven.....	10
§ 4.5 Utbyggingsavtaler.....	11
§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord	11
§ 4.7 Universell utforming	11
§ 4.8 Skilt og reklame	11
§ 4.9 Parkering	12
§ 4.10 Støy	14
§ 4.11 Luftkvalitet	14
§ 4.12. Skredfare	15
§ 4.13 Flomfare	16
§ 4.14 Overvannshåndtering	16
§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann	17
§ 4.16 Grunnforurensing.....	17
§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak	18
§ 4.18 Høyspenningsanlegg	19
§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet	19
§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6).....	20
§ 4.21 Naturmangfold	20

<u>§ 4.22 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg</u>	20
<u>§ 4.23 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap</u>	21
<u>§ 4.24 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer</u>	22
<u>§ 4.25 Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø</u>	23
<u>§ 4.26 Deponi</u>	24
<u>§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL</u>	25
<u>§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)</u>	25
<u>§ 5.2 Fritids- og turistformål</u>	32
<u>§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10)</u>	32
<u>§ 5.4 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11)</u> ..	33
<u>§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jf. pbl §11-11 pkt 3 og 5)</u>	41



Endringslogg:

Dato	
15.12.2022	Versjon 1: Dokument vedtatt av bystyret (sak 81/22)
11.09.2025	Versjon 2: Sluttbehandling av 16 mindre endringer, vedtatt av bystyret (sak 51/25)
13.11.2025	Versjon 3: Sluttbehandling av en mindre endring i § 4.2 bokstav b, vedtatt av bystyret (sak 88/25)

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN 2022-2034

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2:

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

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

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

Retningslinje til § 2.1:

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

§ 3. HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. pbl § 11-8c)

Retningslinje til § 3.1:

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

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

Retningslinje til § 3.2:

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

§ 3.3 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf.

Naturmangfoldloven og pbl § 11-8d)

Innenfor hensynssonen gjelder egne bestemmelser for hvert enkelt naturreservat.

Retningslinje til § 3.3:

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

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

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

Retningslinje til § 3.4:

i. Områder som er vedtaksfredet eller forskriftsfredet er merket på plankartet med hensynssone H730. Det samme gjelder automatisk fredete kulturminner av en viss størrelse. Øvrige automatisk fredete kulturminner merkes med rune-R.

ii. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.

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

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

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

Følgende reguleringsplaner med bestemmelser gjelder foran kommunedelplan for kystsonen:

Vedtaksdato	PlanID	Plannavn
09.07.1984	37003	Søndre Ullerøy
12.12.1985	35006	Del av Torgauten
15.10.1987	35008	Høysand sør
27.08.1987	35007	Halvorskogen
05.09.1991	35010	Borreg.arb. feriehem
19.06.1997	37004	Falla
22.03.2001	36001	Løkkevika
19.09.2002	37005	Olseng marina
22.05.2003	36002	Øketangen – Hvitsand - Kålvikholmene
20.11.2003	35016	E6 Svingenskogen – Skadalen
18.09.2008	35019	Løen
10.12.2009	35020	Mølen
22.09.2011	37008	Karlsøen Østre
14.06.2012	37007	Skjebergkilen marina
12.02.2015	35021	Strandvollen
11.12.2015	36003	Grimsøy Marina
06.04.2017	37010	Bukkenes
21.06.2018	37011	Revebukta
26.09.2019	36004	Græsdal feriehem
17.12.2019	35026	Mølsbakken

Retningslinje til § 3.6:

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

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

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl 11-9 nr. 1)

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

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

- a. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av boligprosjekter med inntil 1 ny boenhet i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Kvastebyen (BA-1).
 - ii. Utvikling av eksisterende boligbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.1
 - iii. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.4.1.
- b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd boligeiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m². Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Utvikling av fritidsboliger i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.
- c. I områder som omfattes av plankravet i § 4.1 med unntak av «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone» er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernet og lignende.
- d. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- e. Unntakene i bokstav a til d gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2:

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

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

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

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

reguleringsplanen.

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

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

Retningslinje til § 4.5:

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

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

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

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

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

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

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

- a. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger.
- b. Skilt og reklame i form av lyskasser skal fortrinnsvis ikke benyttes. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- c. Uthengsskilt skal ha en fri høyde over terreng på minst 2.5 meter. Løsfoteklame

til hinder for allmenn ferdsel tillates ikke.

- d. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

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

I nye utbyggingsprosjekter, ombygging og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til bestemmelsene under:

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

* Gjelder ikke ved riving med påfølgende oppføring av ny fritidsbolig

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

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan.

- a. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum én plass.
- b. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- c. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- d. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
- e. I boligblokker, byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygg.
- f. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.
- g. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
 - i. I boligbygg med minst seks boenheter med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
 - iii. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- h. Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- i. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

Retningslinje til § 4.9:

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

§ 4.10 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 3 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå som ikke overskrider grenseverdi i det til enhver tid gjeldende regelverk. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.
- c. Innenfor hensynssoner H210 og H220, eller innenfor gule og røde støysoner i det nyeste støykartet fra Sarpsborg kommune, gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
 - i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsareal som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
 - iii. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før igangsettingstillatelse kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.
- d. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.
- e. Det kan ikke etableres flere boenheter, næringsarealer, skole, barnehage eller omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i respektive reguleringsplan.
- f. Utendørs støyreducerende tiltak må utformes på en slik måte at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

Retningslinje til § 4.10: Til punkt c: Om utvidelsen er vesentlig beror blant annet på type rom/bruk, kvadratmeter og støysone (gul/rød). Selv om utvidelsen ikke er vesentlig bør tiltaket være støyisolerende (som eks. isolerglass) for et best mulig innemiljø.

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

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller

kravene i de til enhver tid gjeldende lovverk.

- b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut.

Retningslinjer til § 4.11:

Temakart Luftforurensing, eller det nyeste luftforurensningskartet fra Sarpsborg kommune, legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).

- i. I rød sone på temakart Luftsone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder, etter en helsefaglig vurdering.*
- ii. Gul sone på temakart Luftsone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inn klima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

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

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

Retningslinje til § 4.12:

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

- Faresone «H310_aktsomhet steinsprang»
- Faresone «H310_aktsomhet snøskred»
- Faresone «H310_aktsomhet jord- og flomskred»
- Faresone «H310_aktsomhet marin leire»

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

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

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

- For alle planer og tiltak i flomutsatte områder skal faren for flom vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-2 med veiledning.
- I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører et område med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges.
- Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreducerende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.13:

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

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

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

- Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.

- b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
 - i. en beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 38/45 Blågrønn faktor.
 - ii. en overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidig nedbørmengder og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinjer til § 4.14:

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. *Blågrønn faktor: Prosjekter bør oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7 i områder for vesentlig fortetting og minst 0,8 i resten av kommunen, jf. kommunens overvannsveileder. Eventuelle avvik må begrunnes.*
- iii. *Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.*
- iv. *I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*

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

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

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

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

- b. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens «temakart Grunnforurensing» skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.
- c. For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:
 - i. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
 - ii. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det tas prøver av overflatejorda når utelekeområdet er ferdig planert. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
 - iii. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

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

- a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. Bygg og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Det kan kreves at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.
- c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

Retningslinje til § 4.17:

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

mer enn seks uker til sammen.

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

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

Retningslinje til 4.18:

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

- a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses området bruk, struktur og naturgitte forhold.
- b. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området. Ved regulering skal det leveres 3D-modell som viser forholdet til nabobebyggelse og omgivelsene. Kommunen kan kreve at 3D-modell leveres som del av søknad om tiltak.
- c. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

Retningslinjer til § 4.19:

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

§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)

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

Retningslinje til § 4.20:

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

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

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

Retningslinjer til § 4.21:

- i. *Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.*
- ii. *Dersom vurderingen etter a. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.*
- iii. *Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen. Kommunen kan stille krav om undersøkelse av naturmangfold.*

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

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

Unntatt fra forbudet er:

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

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

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

Retningslinjer til § 4.23:

- Bestemmelsesområdene omfatter:*
 - *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse etter Riksantikvarens KULA-register (gjelder H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsletta)*
 - *Landskap i tilknytning til kulturmiljø ihht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*
 - *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018.*
 - *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015.*
- Bestemmelsene §§ 4.23.1 spesifiserer i hvilke bestemmelsesområder fortetting med nybygg ikke tillates. Hvor dette ikke er angitt, tillates nybygg så lenge de tilpasser seg områdets særpreg. Forbud mot nybygg omfatter ikke riving og gjenreising etter brann eller annen skade.*
- Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under § 4.23 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.*
- Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.23 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.*

§ 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsletta

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

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

- b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen må holdes åpne.
- c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinjer til § 4.23.1:

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

ii. Følgende kulturminner er av regional verdi:

- Hornnes (de to gårdstunene Hornnes vestre gnr. 1006/1 og Kårehornnæs gnr. 1004/3, samt alléen mellom) – delvis innenfor arealplanen.

iii. Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

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

a. Automatisk fredete kulturminner

Retningslinjer til § 4.24 a:

- i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.*
- ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.*

b. Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

- i. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.

- ii. 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.

Retningslinjer til § 4.24 b:

- i. *Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.*
- ii. *Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. 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. Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 (best. §4.23) eller kulturmiljø H570 (best. §4.25).*
- iii. *SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør gjøre 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 å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.*
- iv. *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.*

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

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

c. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under §§ 4.25.1 og 4.25.2 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

Retningslinjer til § 4.25:i. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:

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

ii. Med «nybygg» i bestemmelsene under §4.25 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjenoppføring 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 plan- og bygningsloven §20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

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

§ 4.25.1 Bestemmelsesområde H570_01 Høysand

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

§ 4.25.2 Bestemmelsesområde H570_02 Feriehjemmet

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

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

Deponier tillates ikke.

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

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

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

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

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige hytteområder som må reguleres eller fradeles, tabell nr. 4.
 - ii. Framtidige næringsområder som må reguleres, tabell nr. 5.
 - iii. Framtidig idrettsområde som må reguleres, tabell nr. 6.
 - iv. Framtidige småbåthavområder som må reguleres, tabell nr. 7.
- b. Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:
 - i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - ii. Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
 - iii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
 - iv. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
 - v. Adkomster.
 - vi. Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
 - vii. Parkeringsareal for sykkel.
 - viii. Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
 - ix. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
 - x. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
 - xi. Utendørsbelysning.Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.
- c. Opplag av båter over 5 m i 100-metersbeltet tillates kun på områder avsatt til småbåthavn og bebygde boligeiendommer.
- d. Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet trafikkteLLinger.

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1 f:

- i. *Til pkt d: Med trafikkutredning i denne sammenheng, menes et dokument som beskriver nåværende trafikksituasjon i området og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafikksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres.*
- ii. *Til pkt h: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og 7 m.

- c. Maksimal størrelse per garasje/uthus er 80 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og 4 m.
- d. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.
- e. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 m. Nærmere plassering enn 4 m kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- f. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Det skal benyttes naturtilpassede farger.
- g. Bruksendring til fritidsbolig er ikke tillatt.

Retningslinje til § 5.1.1:

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

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

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

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

- b. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- c. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater

- d. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
- e. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- f. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.
- g. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.
- i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

Retningslinjer til § 5.1.1.1:

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

§ 5.1.1.2 Lekeplasser og møteplasser

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

Sandlekeplass			Nærlekeplass/møteplass		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
3 boenheter eller flere	100m	5m ² /boenhet Minimum 150m ²	25 boenheter eller flere	200m	10m ² /enhet Minimum 500m ²
Målgruppe: 0-5 år.			Målgruppe: Alle.		

<p>Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benker og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.</p>	<p>Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sysselbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.</p>
---	---

- b. Ved færre en 30 boenheter eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan sandlekeplass og nærlekeplass slås sammen. Minimum 15m² per boenhet. Avstandskrav er maks. 150 meter.
- c. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- d. Lekeplass og lekeplassutstyr skal tilfredsstille gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Retningslinjer til § 5.1.1.2:

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

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

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

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

- a. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- b. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd skal i størst mulig grad

tilpasses det naturlige terrenget. Det skal benyttes naturtilpassede farger og ikke-reflekterende materialer. Bygge og anleggstiltak eksponert mot hovedveier og sjø skal ha høy arkitektonisk utforming.

- c. Det tillates kun handel med småvarer som dekker et lokalt behov, dersom dette er i tråd med arealformålet.

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

- a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, med unntak av områdene F1, F2, F7, F8, F9, F10, F11, F13 og F14.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye hyttetomter eller tilleggsareal til eksisterende hytteeiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny hytteenhet.
- c. Tomtestørrelsen på fritidseiendommer skal ikke overstige 1 dekar. Det tillates ikke fradeling/overføring av tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom eller opprettelse av ny fritidseiendom som gjør at tomtestørrelsen overstiger 1000 m². Unntak er:
 - i. Festetomter som ikke er oppmålt, men hvor tomtestørrelsen fremgår av festekontrakten.

§ 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomta.
- b. Samlet opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, gangbane, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige totalt 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. Gangbane skal ikke overstige 1,5 m bredde og 5 m lengde.
- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- d. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider verdier som fremkommer av §§ 5.1.4.1 og 5.4.3.

- e. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- f. 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
- g. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.4.1. Ved riving av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- h. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal.
- j. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- k. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- l. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Dette gjelder for eksisterende fritidsbebyggelse. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangatkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- m. 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. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.



Retningslinjer til § 5.1.4.1:

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.4.1.*
- ii. *Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, gangbane, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt f: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt i: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt k: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt l: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- ix. *Til pkt m: Ved inngrep i fjell må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor inngrepet skal foregå og beskrives på hvilken måte. Inngrep skal foregå på en skånsom måte.*

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

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

§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10)

- a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og

rekreasjon samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.

- b. Det kan tillates mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, jordkabelanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, landskap- eller friluftssinteresser.

Retningslinje til § 5.3:

- i Til pkt c.: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

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

- a. Innenfor 100-metersbeltet gjelder byggeforbudet etter plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd, der ikke annen byggegrense er markert i plankartet eller i reguleringsplan.
- b. I områder avsatt til LNF-formål tillates tiltak som etter kommunens vurdering er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring.
- c. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boliger, fritidsboliger eller næringsbebyggelse som ikke er i tråd med LNF-formålet. Nye kårboliger tillates bare der det etter kommunens vurdering ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- d. I LNF-områder er etablering av nye boliger- eller fritidseiendommer og deling av grunneiendommer ikke tillatt. Unntak er:
 - i. Fradeling til uendret bruk.
 - ii. Fradeling til landbruksformål. Boligeiendommer skal likevel ikke omfatte dyrket mark, og skal ikke overstige 2000 m².
 - iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftssinteresser. Det totale arealet for den enkelte eiendom brukt til fritidsboligformål må likevel ikke overstige 1000 m². Boligeiendommer skal ikke overstige 2000 m².
- e. Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftssinteresser.

- f. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- g. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- h. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.
- i. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.4:

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

§ 5.4.1 Bestemmelser for landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

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

- a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av

kommunen.

- b. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- c. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- d. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- e. Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- f. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- g. Endringer av eksisterende boliger eller fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til å være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

Retningslinjer til §5.4.1.1:

- i. Til pkt a: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*
- ii. Til pkt a: Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.*
- iii. I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.*

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

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
 - i. Virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer
utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
 - ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige
for landbruksdriften.
 - iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - iv. Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.
Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med
landbruksvirksomhet.
- b. Det må dokumenteres at sanitært avløpsvann føres til kommunalt VA-nett, eller at landbruksbygningen har godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
- c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- d. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
- e. Det tillates maksimalt 5 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til §5.4.1.2:

- i. *Til pkt. a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.*
 - ii. *Til pkt c: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*
- i. *Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².*

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

- a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med inntil 80 m² BYA på bebygd eiendom, med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 250 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

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

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

- d. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 m. Nærmere plassering enn 4 m kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- e. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.2. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til boligbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- f. Bruksendring til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- g. 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. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.

Retningslinjer til § 5.4.2:

- i. *Til pkt bvii: Må også sees i sammenheng med §§ 4.10 og 4.11.*
- ii. *Til pkt g: Ved inngrep i fjell må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor inngrepet skal foregå og beskrives på hvilken måte. Inngrep skal foregå på en skånsom måte.*

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

- a. Utenfor 100-metersbeltet:
 - i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m² på tomta.
 - ii. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- b. Med annen byggegrense innenfor 100-metersbeltet:
 - i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 80 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m² på tomta.
 - ii. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 30 m². Av dette kan

inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebyggd areal.

Følgende bestemmelser gjelder for fritidseiendommer utenfor og for fritidseiendommer med annen byggegrense innenfor 100-metersbeltet:

- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- d. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider verdier som fremkommer av §§ 5.1.4.1 og 5.4.3..
- e. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- f. 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
- g. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.3. Ved riving av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- h. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m. Innenfor byggegrense i 100-metersbeltet skal fasadelengder mot sjøen ikke overstige 12 m.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse, og regnes med i terrassearealet.
- j. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

- k. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- l. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- m. 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. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.
- n. Nye brygger og vesentlige endringer av eksisterende brygger er ikke tillatt. Forbudet omfatter ikke gjenoppføring etter riving, brann og naturskade påfølgende sesong.

Retningslinjer til § 5.4.3:

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.4.3.*
- ii. *Til pkt aii og bii: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, plattning, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt f: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7⁰.*
- iv. *Til pkt i: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt k: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt l: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*

- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- ix. *Til pkt m: Ved inngrep i fjell må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor inngrepet skal foregå og beskrives på hvilken måte. Inngrep skal foregå på en skånsom måte.*
- x. *Til pkt n: Omhandler den delen av brygger som er på land, se også bestemmelse 5.5.a.*

§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jf. pbl §11-11 pkt 3 og 5)

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

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

Retningslinje for § 5.5:

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



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

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

Retningslinje for § 5.5.1:

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



Planbestemmelser til detaljregulering

Fylkesvei 1186 Grimsøy bru

Sarpsborg kommune



Illustrasjon utarbeidet av COWI AS

SIST OPPDATERT/VERSJONER: 01.09.2023

REGULERINGSBESTEMMELSENE ER VEDTATT AV SARPSBORG BYSTYRE 14.11.2023

NASJONAL AREALPLAN-ID: 3003 36006

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF.....	4
2 PLANENS BEGRENSNING.....	4
3 REGULERINGSFORMÅL.....	4
4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	5
4.1 Geoteknikk.....	5
4.2 Byggeplan.....	5
4.3 Trafikk i anleggsperioden.....	5
4.4 Rigg- og marksikringsplan.....	5
4.5 Tillatelser.....	6
4.6 Miljøoppfølging.....	6
4.7 Drikkevannskilder.....	6
4.8 VA-ledninger tilhørende Østre Grimsøy Vannlag.....	6
4.9 Istandsetting av berørte områder.....	7
4.10 Forurensing i grunnen.....	7
5 FELLESBESTEMMELSER.....	7
5.1 Utforming.....	7
5.2 Automatisk fredete kulturminner.....	7
5.3 Naturmangfold.....	8
5.4 Støy.....	8
5.5 Luftforurensing.....	8
5.6 Drenering og overvann.....	8
5.7 Utfylling i sjø.....	9
5.8 Anleggsperioden.....	9
5.9 Målerregler.....	9
6 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	9
6.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB).....	9
7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	9
7.1 Fellesbestemmelser.....	9
7.2 Veg (o_V).....	10
7.3 Kjøreveg (o_KV1-3).....	10
7.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT).....	10
7.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-5).....	10
7.6 Parkering (P).....	11
8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR).....	11
8.1 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (LS1-LS4).....	11
9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE.....	11
9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (BSV1).....	11
9.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (BSV2).....	11

10 HENSYNSSONER.....	12
10.1 Frisikt (H140_1-5)	12
10.2 Ras- og skredfare (H310)	12
10.3 Hensyn friluftsliv (H530)	12
10.4 Hensyn naturmiljø (H560).....	13
10.5 Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)	13
11 BESTEMMELSESONMRÅDER.....	13
11.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1).....	13
11.2 Utforming (#2)	14
11.3 Utforming (#3)	14
11.4 Utforming (#4)	14

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for ny Grimsøy bru langs fylkesvei 1186 Grimsøyveien i Sarpsborg kommune.

2 PLANENS BEGRENSNING

Reguleringsplan med bestemmelser gjelder for areal innenfor reguleringsplangrensen på reguleringsplankart med navn "Detaljreguleringsplan fv. 1186 Grimsøy bru" med tegningsnummer R01 og R02, i målestokk 1:500, datert 03.03.2023. Planen er i to nivåer: på grunnen (nivå 2) og over grunnen (nivå 3).

3 REGULERINGSFORMÅL

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

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

- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

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

- Veg (V)
- Kjøreveg (KV1 -3)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-4)
- Parkering (P)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5:

- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (LS1-4)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV1-2)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6 og 11- 8:

- Sikringszone – frisikt (H140_1-5)
- Ras- og skredfare (H310)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Bevaring naturmiljø (H560_1-4)
- Båndlegging etter lov om naturmangfold (H720)

Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7:

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
- Utforming (#2)
- Utforming (#3)

- Utforming (#4)

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Geoteknikk

Før bygge- og anleggstiltak i planområdet påbegynnes skal det gjøres en vurdering av behov for supplerende geotekniske undersøkelser, nødvendige risikoreduserende tiltak innenfor planområdet skal være utredet av geotekniker og gjennomført, og det skal være gjennomført geoteknisk detaljprosjektering. Dokumentasjonen skal godkjennes av fylkeskommunen.

Gjeldende statlige retningslinjer og veiledere skal benyttes i arbeidet. Det skal vises oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for utglidning, bæreevnebrudd og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold ved prosjektering, beskrivelse og utførelse. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen.

Reguleringsplanens geotekniske dokumentasjon (vurderingsnotater og datarapporter) og tilhørende teknisk plan av 03.03.2023 skal legges til grunn for detaljprosjekteringen.

Områdestabilitet er utredet – anbefalinger i utredningen skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.¹

4.2 Byggeplan

Før alle tiltak som berører planområdet påbegynnes, skal fylkeskommunen godkjenne byggeplan.²

4.3 Trafikk i anleggsperioden

Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for omlegging av trafikk i bygge- og anleggsperioden. Trafikksikkerhetstiltak for gående og syklende i anleggsfasen skal være en del av planen.³

4.4 Rigg- og marksikringsplan

Før bygge- og anleggstiltak i planområdet påbegynnes skal det utarbeides rigg- og marksikringsplan for anleggsfasen som beskriver sikring av blant annet vegetasjon og naturmangfold. Det skal benyttes relevant fagkompetanse, og riggplaner skal

¹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4 og 10

² Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2, 4 og 10

³ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 7 og 10

utarbeides i samarbeid med geotekniker. Planen skal godkjennes av fylkeskommunen.⁴

4.5 Tillatelser

Før igangsetting av tiltak innenfor hensynssone for naturmiljø (H560_1) skal entreprenørens plan for gjennomføring av tiltak godkjennes av fylkeskommunen.⁵ Før midlertidige tiltak kan igangsettes i område for båndlegging etter naturmangfoldloven (H720) skal det foreligge nødvendige tillatelser etter naturmangfoldlovens bestemmelser.⁶

Alle søknadspliktige forhold som følger av lover og regelverk skal ivaretas, og nødvendige tillatelser skal foreligge før tiltak igangsettes.⁷

4.6 Miljøoppfølging

Arbeid og tiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen skal være i henhold til tiltakshavers miljøprogram (Ytre miljø-plan) datert 26.05.2023. Før anleggsstart skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) på grunnlag av miljøprogrammet og i henhold til gjeldende NS 3466. Planen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen og godkjennes av fylkeskommunen.⁸

4.7 Drikkevannskilder

Før anleggsstart skal det foreligge en vurdering av om drikkevannskilder vil bli påvirket. Det skal utarbeides et prøvetakingsprogram for overvåking av vannkvalitet før, under og etter anleggsperioden. Dersom drikkevannskilder blir påvirket av anlegget må de sikres eller erstattes.⁹

4.8 VA-ledninger tilhørende Østre Grimsøy Vannlag

Før anleggsstart skal det foreligge en vurdering av om eksisterende private vann- og avløpsledninger for Østre Grimsøy Vannlag blir berørt. Dersom ledningsanlegget blir berørt av nytt bru-/veganlegg, skal det planlegges omlegging av ledningsanlegget tilpasset bruprojektet og Hansemakerkilen naturreservat.

Ved anleggelse og arbeider med planlagt parkeringsplass (P) skal ledningsanlegget hensyntas.¹⁰

⁴ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1, 6 og 10

⁵ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6 og 10

⁶ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6 og 10

⁷ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 10

⁸ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 3, 6 og 10

⁹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 3, 10 og 12

¹⁰ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2, 10 og 12

4.9 Istandsetting av berørte områder

Senest innen 12 måneder etter veianlegget er åpnet, skal alle berørte områder være istandsatt.¹¹

4.10 Forurensing i grunnen

Før anleggsstart skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser og prøvetaking for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen iht. forurensningsforskriften § 2-4 og 2-5 og TA-2553. Eventuell tiltaksplan skal sendes til Sarpsborg kommune for godkjenning.¹²

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Utforming¹³

Ved utforming av anlegget skal det legges vekt på terrengtilpassing med gode overganger til tilliggende terreng. Terrenginngrep og landskapsforming skal gjøres så skånsomt som mulig. Det skal gjøres minst mulig skade på natur-, jordbruks- og skogsareal i anleggsperioden, slik at arealer som blir midlertidig berørt kan reetableres raskest mulig.

Underkant av ny bru skal ikke være lavere enn dagens bru. Som rekkverk til bru skal det benyttes rørrekkverk, eller annet rekkverk som sikrer likeverdige eller bedre siktforhold.

5.2 Automatisk fredete kulturminner¹⁴

Dersom det under anleggsarbeider 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 (kulturminneloven) § 8.

¹¹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2 og 10

¹² Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 3 og 10

¹³ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 4

¹⁴ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6

5.3 **Naturmangfold**¹⁵

Eksisterende trær og vegetasjon skal ivaretas, så langt det er mulig. Revegetering skal settes i gang så fort dette er mulig, senest ett år etter at veianlegget er åpnet. Det skal benyttes stedegen vegetasjon, og ikke arter på norsk fremmedartsliste. På arealene hvor midlertidig duk legges direkte på terreng skal vegetasjonen reetableres naturlig når duken fjernes, jf. lokalisering på O-tegning i teknisk plan, datert 03.03.2023.

Ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal det ikke spres fremmede arter. Tiltak for å begrense faren for dette skal følge krav i *forskrift om fremmede organismer § 24*.

5.4 **Støy**¹⁶

Berørte boliger der beregnet støynivå på fasade er høyere enn $L_{den} = 55$ dB og tiltaket forårsaker en økning i støynivå på 3 dB eller mer skal det sikres:

- Egnede utendørs oppholdsareal med støynivå under $L_{den} = 55$ dB
- Innendørs støynivå fra vei som tilfredsstiller grenseverdier gitt i NS8175:2019 klasse C.

Bygge- og anleggsstøy skal håndteres etter føringer gitt i T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

5.5 **Luftforurensing**¹⁷

Føringer i T-1520 *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* skal legges til grunn både i anleggsperioden og etter ferdigstillelse av anlegget. Ved bygge- og anleggsarbeid skal timemiddelkonsentrasjonen av PM10 ikke overstige $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$, jf. T-1520. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak i form av hylvask, rengjøring av vei, tildekking av masser og lignende.

5.6 **Drenering og overvann**¹⁸

Overvann fra planområdet skal håndteres lokalt.

¹⁵ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 3 og 6

¹⁶ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 3

¹⁷ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 3

¹⁸ Jf. pbl §12-7, 1. ledd nr. 4

5.7 Utfylling i sjø¹⁹

Ved utfylling i sjø skal det kun benyttes rene masser i henhold til tilstandsklasse 1 i Klif-veileder TA-2553.

5.8 Anleggsperioden

- a) Det skal sikres veiforbindelse til Grimsøy i anleggsperioden. Veiforbindelsen skal kunne benyttes av alle trafikantergrupper, herunder gående og syklende.
- b) Det skal sikres veiforbindelse til Kålvika/Øketangen i anleggsperioden. Veiforbindelsen skal kunne benyttes av alle trafikantergrupper, herunder gående og syklende.²⁰
- c) Ved utlegging av midlertidige fyllinger på land og i sjø skal det benyttes duk som skille mot eksisterende terrengoverflate.²¹

5.9 Målereregler

Plankartet har en målenøyaktighet på +/- 1 meter. Der plan- eller formålsgrenser følger usikre eiendomsgrenser skal slike avgrensninger følge endelige eiendomsgrenser etter oppmålingsforretning.²²

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

Innenfor felt SMB tillates etablert brygge for fritidsbåter. Det er tillatt totalt fem båtplasser innenfor feltet. Formålsgrense gjelder som byggegrense. Felt SMB omfatter arealer både på land og i vann. Det tillates terrenginngrep langs samme linje som dagens kaikant, for etablering av én ny båtplass nordøst for dagens anlegg.²³

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser

- a) Det er utarbeidet teknisk plan (datert 03.03.2023) som er veiledende for utforming av tiltaket.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål dersom justeringene skaper en mer funksjonell veg- og trafikksituasjon, samtidig som trafikksikkerhet, miljø og

¹⁹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 3

²⁰ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 7

²¹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2 og 6

²² Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 2

²³ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 2

Øvrige hensyn tilfredsstilles. Plassering av bru og brukar angitt med juridisk linje og symbol på plankart tillates justert tilsvarende, slik at sammenhengen i anlegget blir ivaretatt. Kommunal plan- og veimyndighet skal orienteres om endringer før utførelse.

- c) Alle arealer som er regulert til samferdselsformål kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.²⁴

7.2 Veg (o_V)

Felt o_V skal være offentlig areal.²⁵

7.3 Kjøreveg (o_KV1-3)

Felt o_KV1-3 skal være offentlig areal. Kjørevei skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.²⁶

7.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

- a) Felt o_AVT skal være offentlig areal.
- b) Innenfor området tillates nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veianlegget. Arealet kan benyttes til blant annet murer, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, belysning, annen veiteknisk infrastruktur, støyskjermer og -voller, grøfteanlegg, rensedammer og skjærings- og fyllingsskrånninger.
- c) Innenfor felt o_AVT tillates etablert nødvendige konstruksjoner tilknyttet samferdselsanlegget, som fundamenter og peler til bru.²⁷

7.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-5)

- a) Felt o_AVG1-5 skal være offentlig areal.
- b) Innenfor området tillates nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veianlegget. Feltene kan benyttes til blant annet grøntareal, murer, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, belysning, annen veiteknisk infrastruktur, støyskjermer og -voller, viltgjerder, grøfteanlegg, rensedammer og skjærings- og fyllingsskrånninger.
- c) Innenfor felt o_AVG4 tillates etablert nødvendige konstruksjoner tilknyttet samferdselsanlegget, som fundamenter og peler til bru.²⁸

²⁴ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1

²⁵ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14

²⁶ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 14

²⁷ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 14

²⁸ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 14

7.6 Parkering (P)

Felt P tillates benyttet som parkeringsareal for fritidsboliger i området. Det tillates noe terrengbearbeiding for å få en hensiktsmessig utforming. Toppdekket skal være tilsvarende slik det er i dag.

Ved behov for sprengningsarbeider må det søkes kommunen. Det skal oppgis omfang og vises på kart hvor sprengningen skal foregå, samt beskrives på hvilken måte. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.

Østre Grimsøy Vannlags VA-ledninger skal hensyntas ved opparbeidelse av parkeringsplassen.²⁹

8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)

8.1 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (LS1-LS4)

For feltene LS1 - LS4 skal bestemmelser i kommunedelplan for kystsonen i Sarpsborg kommune gjelde.³⁰

Atkomst til landbruksareal i felt LS1 er vist med atkomstpil fra felt o_KV1 (fv. 1186).

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (BSV1)

Det tillates en midlertidig utfylling i sjø inntil 10 m foran landkar for midlertidig bru i anleggsfasen.

Det tillates at eksisterende, lovlig oppførte brygger og båtfester/konstruksjoner videreføres/gjenoppføres etter anleggsfasen for brua. Det er ikke lovlig å utvide, eller bygge nye brygger og båtfester/konstruksjoner.³¹

9.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (BSV2)

Innenfor arealet kan eksisterende peler som er del av konstruksjonen til dagens bru kappes under sjøbunnens overflate og bli stående permanent.

I området tillates etablering av fysiske tiltak som er del av samferdselsanlegget, eller nødvendig for å etablere samferdselsanlegget.

²⁹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 7

³⁰ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1

³¹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 2

I området tillates etablering av midlertidige konstruksjoner i sjøbunn og vannsøyle, samt arbeid knyttet til anleggsgjennomføring.

Innenfor området skal peler brukt i anleggsfasen trekkes opp ved anleggsfasens slutt, i den grad det er teknisk gjennomførbart, samt ikke er til unødvendig skade for miljøet. Dersom det kan dokumenteres at dette ikke er mulig, tillates det at pelene kappes under sjøbunnens overflate og blir stående. Pelene skal kappes i en slik dybde at dagens bruk av området kan opprettholdes.

Det tillates at eksisterende, lovlig oppførte brygger og båtfester/konstruksjoner videreføres/gjenoppføres etter anleggsfasen for brua. Det er ikke lovlig å utvide, eller bygge nye brygger og båtfester/konstruksjoner.³²

10 HENSYNSSONER

10.1 Frisikt (H140_1-5)

- a) Innenfor hensynssonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens dekke, mellom frisiktlinje og veiformål.
- b) Stolper, høystammede trær og veg- og brurekkverk tillates innenfor frisiktssonene.³³

10.2 Ras- og skredfare (H310)

- a) Innenfor hensynssone H310 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for utglidning og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold (geoteknikk) ved prosjektering og utførelse. For alle tiltak innenfor hensynssonen skal Norges Vassdrags- og Energidirektorats veileder "Sikkerhet mot kvikkleireskred" nr. 1/2019 legges til grunn.³⁴

10.3 Hensyn friluftsliv (H530)

Hensynssone H530 er del av statlig sikret friluftslivsområde "Hvitsandbukta" (ID FS00000685).

³² Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 2

³³ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 2 og 4

³⁴ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4

10.4 Hensyn naturmiljø (H560)

Hensynssonene H560_1 omfatter deler av naturtypen saltpåvirket svartorstrandskog (NINFP1810028236). Terrenginngrep og felling av trær skal begrenses så mye som mulig.

Hensynssonene H560_2 og H560_3 omfatter areal hvor vegetasjon skal bevares for å unngå visuell eksponering av parkeringsplassen. Det tillates nødvendig skjøtsel for å ivareta sikker ferdsel i området.

Hensynssonene H560_4 omfatter de marine naturtypene bløtbunnsområder i strandsonen (ID: BM00072249) og ålegrassamfunn (ID: BM00057166). Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold. Det er likevel tillatt å gjennomføre anleggsarbeid/tiltak knyttet til oppføring, drift og vedlikehold av ny bru, samt øvrige tiltak nevnt i bestemmelser for BSV2.³⁵

10.5 Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)

Området omfatter deler av Hansemakerkilen naturreservat (ID VV00000981). Det henvises til verneforskrift for reservatet, FOR-1992-05-08-394.³⁶

11 BESTEMMELSEOMRÅDER

11.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

- a) Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, midlertidige konstruksjoner, geotekniske sikringstiltak, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsbrakker, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og massesortering, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger, parkering av anleggsmaskiner og lignende.³⁷
- b) Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at hele anlegget er ferdigstilt.³⁸
- c) Det skal sikres kjøreatkomst til eiendommene 1129/1/33 og 1127/1/1 gjennom riggområdet i anleggsperioden.
- d) Det skal sikres kjøreatkomst til eiendom 1129/11 i anleggsperioden.
- e) Det skal sikres atkomst for gående til eiendommene 1131/1/58 og 1131/1/52 gjennom anleggsområdet i anleggsperioden.³⁹

³⁵ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 6

³⁶ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6

³⁷ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1

³⁸ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1

³⁹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 7

11.2 Utforming (#2)

Innenfor området tillates at peler brukt i anleggsfasen blir stående permanent. Berørte områder skal istandsettes og peler skal kappes i tilstrekkelig dybde, slik at terrengoverflaten/matjordlaget kan benyttes som før arbeidene startet.⁴⁰

11.3 Utforming (#3)

Innenfor området tillates etablert pelet fundamentplate for oppstilling av anleggsmaskiner i anleggsperioden. Det tillates at fundamentet blir stående permanent, under forutsetning av grunneiers samtykke. Dersom grunneier ønsker at fundamentplaten fjernes, skal likevel peler kunne bli stående. Peler skal da kappes under terrengoverflaten, slik at terrengoverflaten kan benyttes som før arbeidene startet.⁴¹

11.4 Utforming (#4)

Innenfor området tillates etablering av grøft og mindre tilpasninger av terreng, vegetasjon og skogsvei knyttet til opparbeidelse av parkeringsplass (P).⁴²

⁴⁰ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 2

⁴¹ Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1 og 2

⁴² Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1

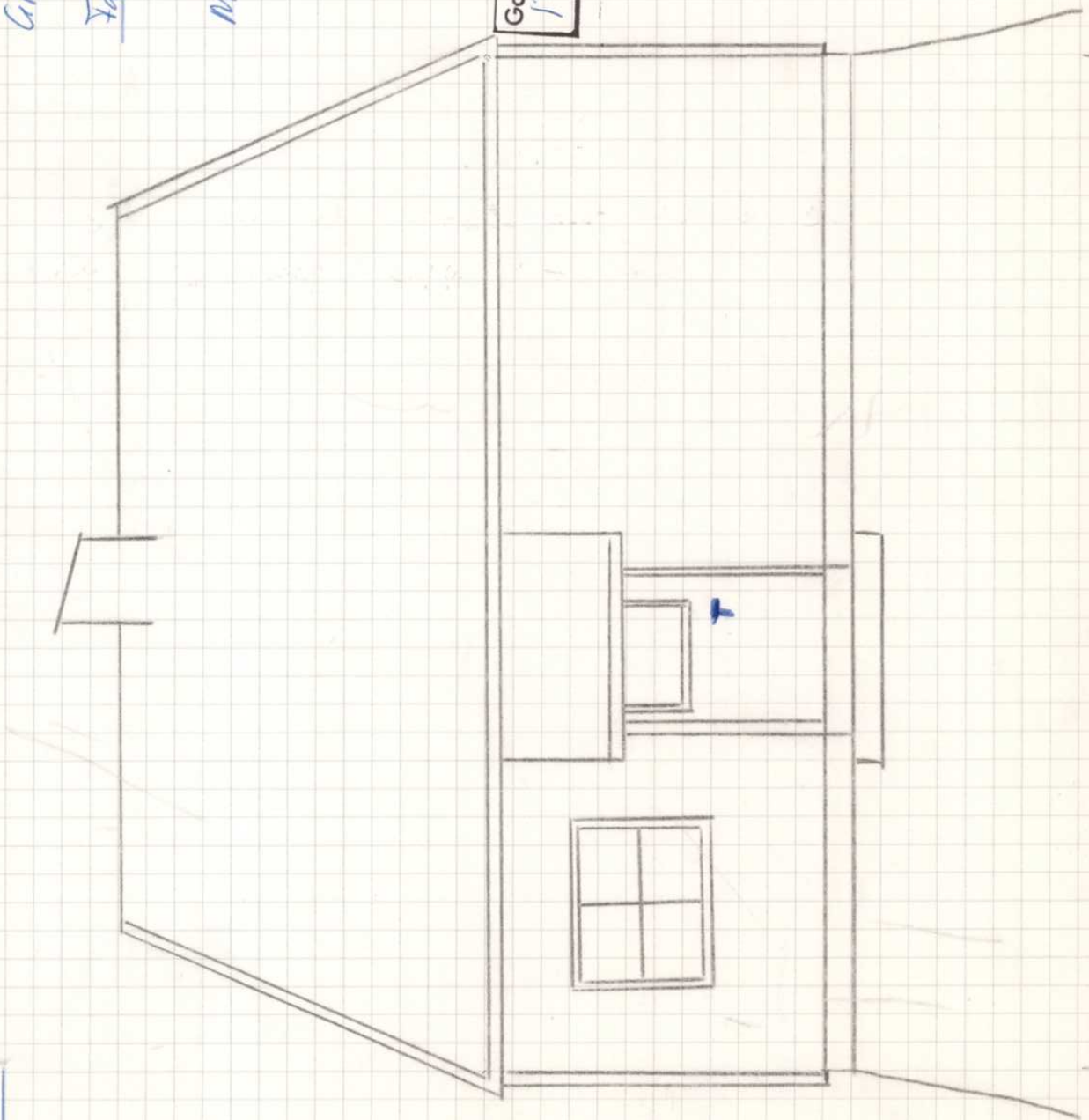
Nr. 1

RABBEN: Gr. 131 bnr. 2 tomt nr. 6
Grimsö östra i Skjoberg

Fasade, nuværende.

Mål: Gutter = 1 mm

Godkjent. Skjoberg Bygningsråd
17/3 1976. Sak nr. 81 / 26



Nr. 1a

RABBEN: Gar. 131 bnr. 2 tomt nr. 6.

Grimsø østre i Gjeberg.

Fasade med lukket forgang

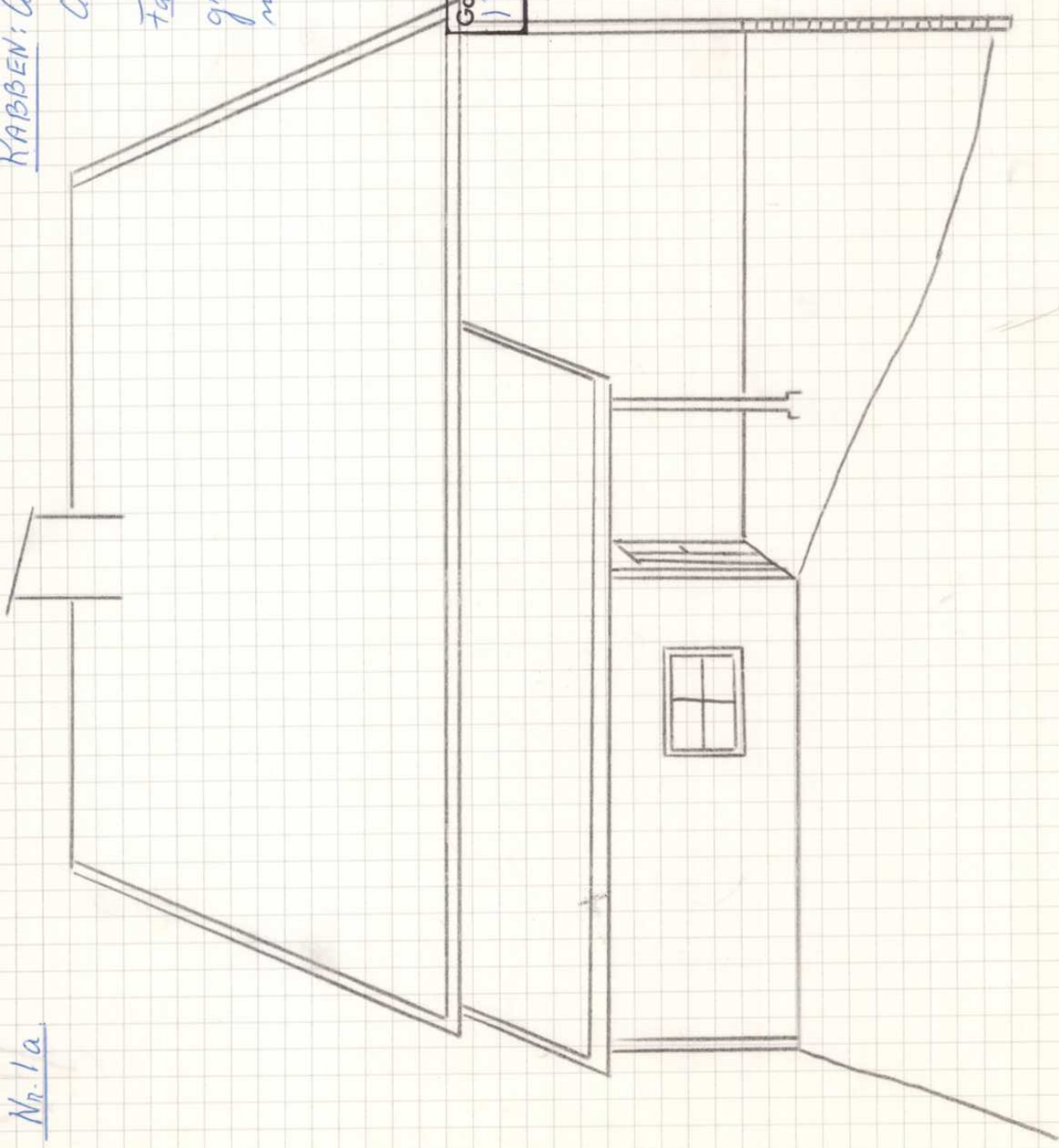
grunnflate: 3 x 1,50 m.

med tak: 4 x 1,50 m.

Mål: 6 ruter = 1 an.

Godkjent. Sjøberg Bygningsråd

17/3 1976 . Sak nr. 51 / 76



No. 2

Utrendig pipe

fast kjøbenk

ovn

Kjøkkenerok
ca. 3 m²

↑
halv høy-måttvegg

fast veggskap

soverom
ca. 5 m²

stue: ca. 17 m²

støpt terrasse

RABBEN:

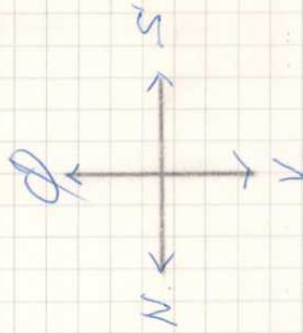
Plantegning, måterende

Gov. 131 bnr: 2 tomt nr. 6

Arvinsø' omtre i Skjeberg

Arvumflate ca 25 m²
innvendige mål.

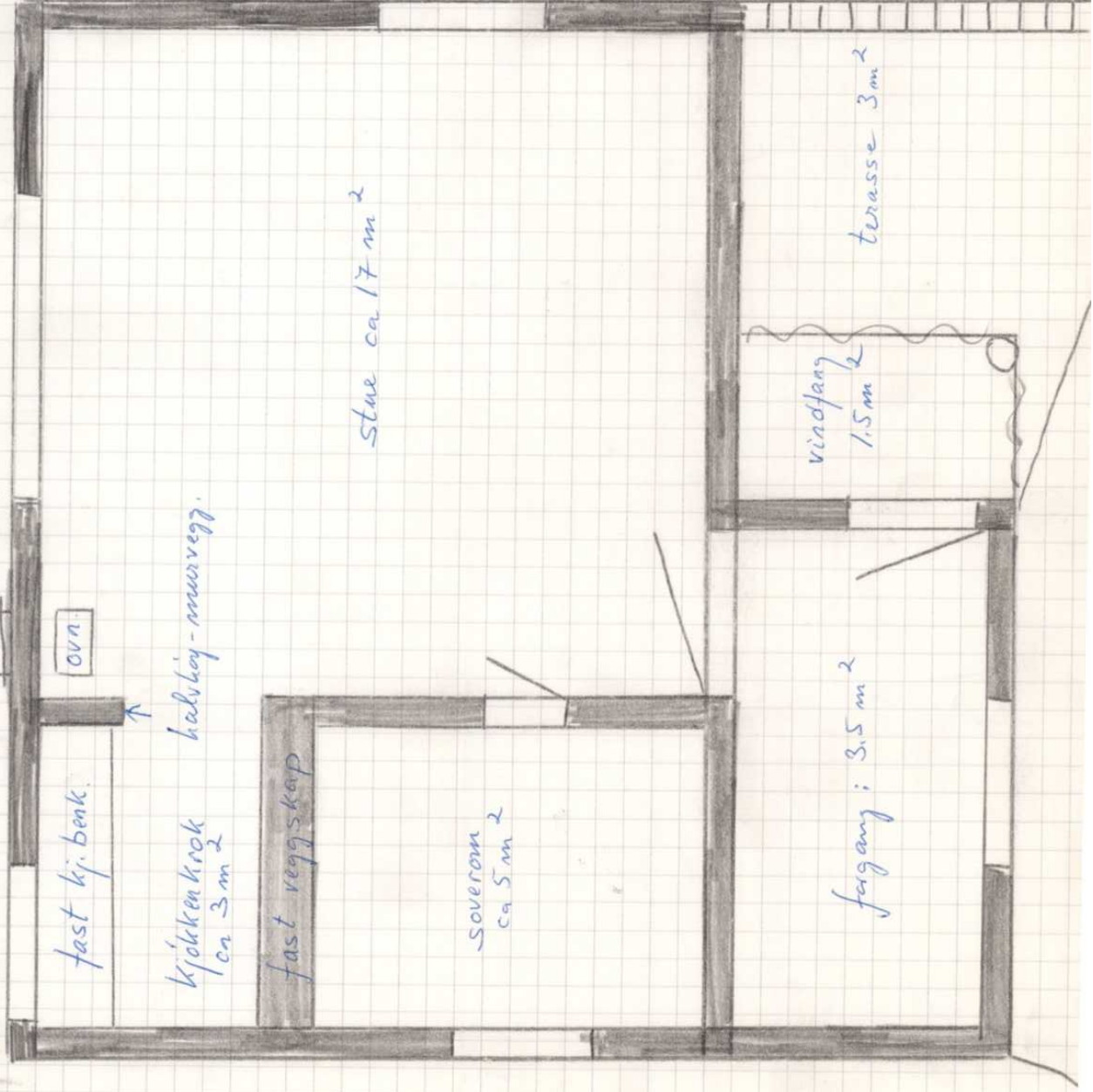
Mål: 6 meter = 1 m.



Godkjent. Skjeberg byggingråd
17/3 1974. Sak nr. 81/76

Nr. 2a.

Utrendig pipe.



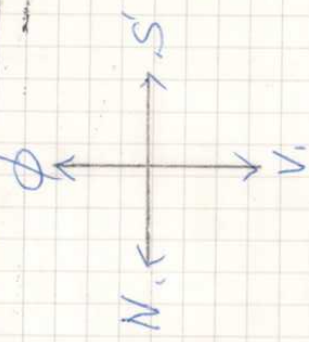
RABBEN:

Plantegning med påbygg
for gang. grunnflate
3 x 1.50 m

Gnr. 131, bnr. 2, tomt nr. 6
Grimso' østre i Skjeberg.

Mål: 6 meter = 1 m.

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
17/3 1976. Sak nr. 81/76



Skjeberg Triluftsnemnd
Forelagt 19/1-76.
Grunnen i murverdiges.

Edv. Brodalen
Pakt.

Nr. 3.

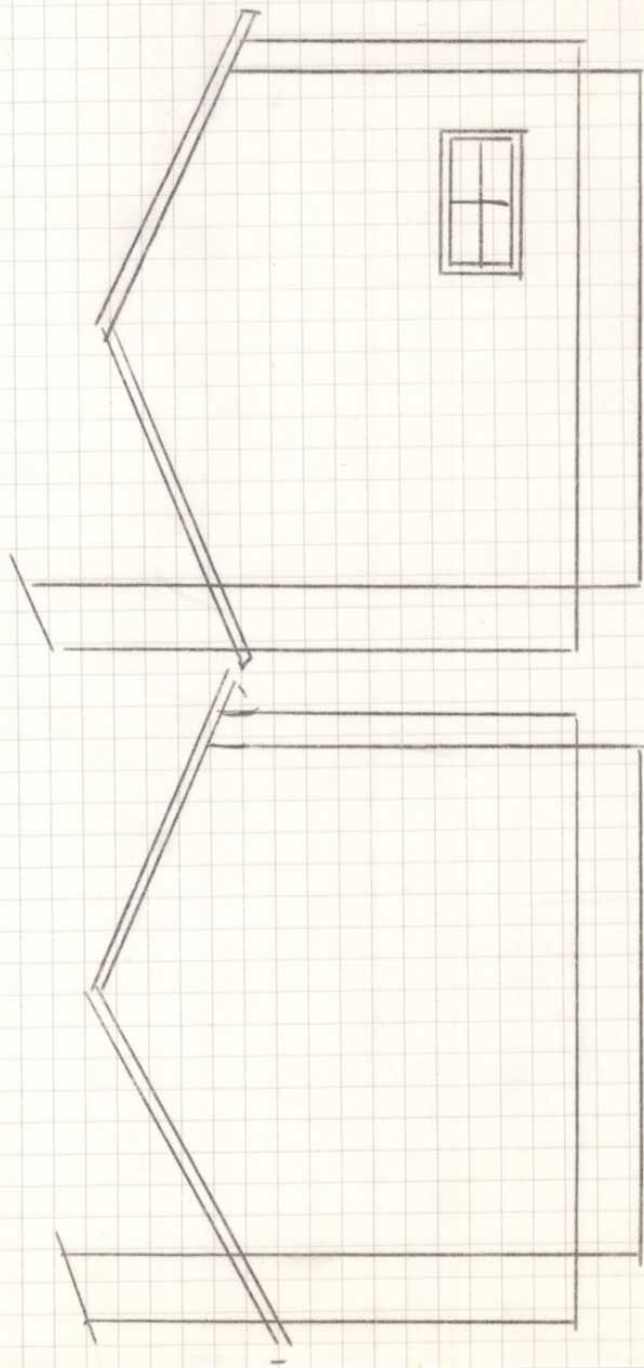
RABBEN Gavltegning - nord.

Grav. 131 b.m. 2 samt nr. 6.
Gravimø øst for i Skjeberg.

som nu

efter innsett vindue

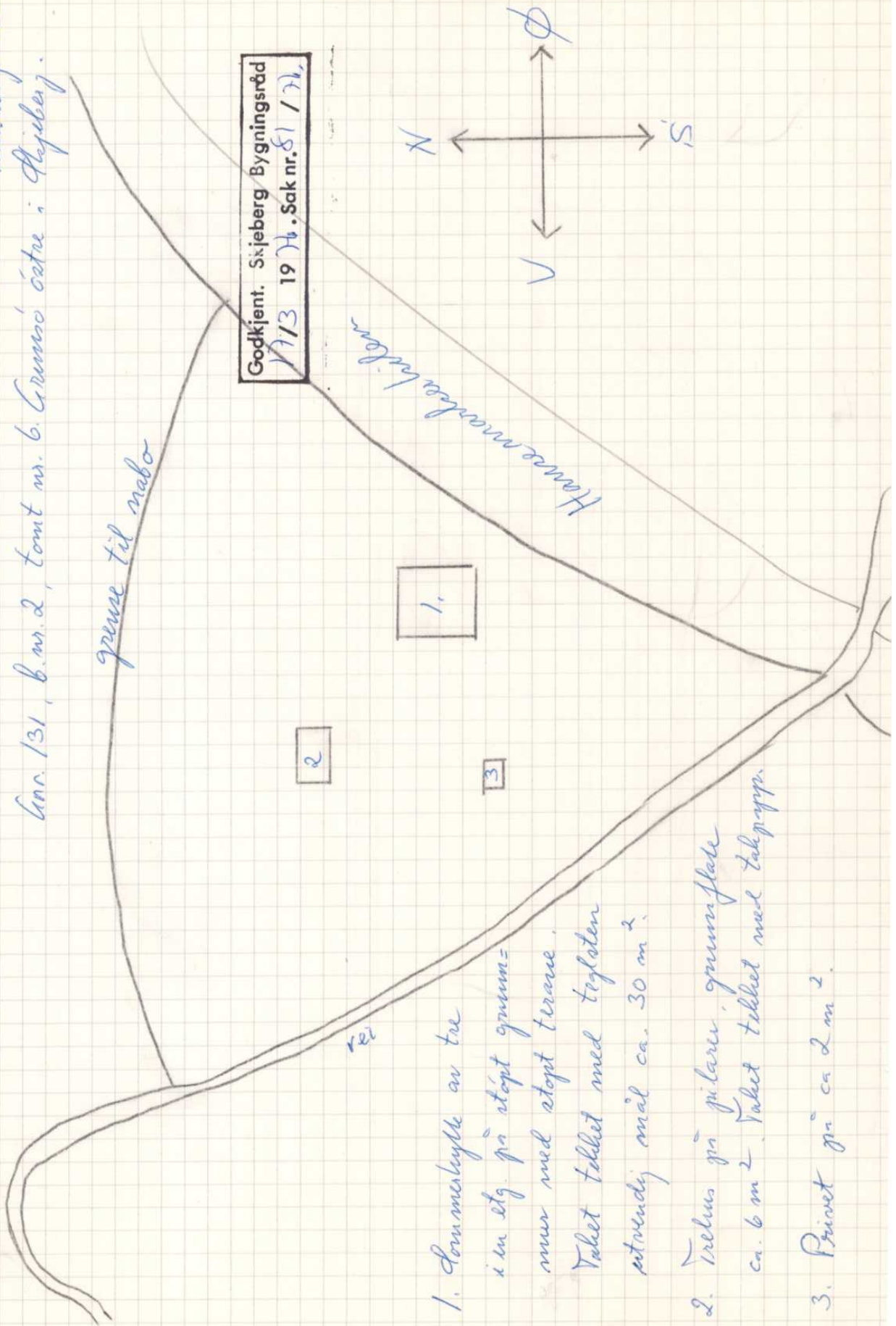
Mål: 6 meter = 1 m.



Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
17/3 1976. Sak nr. 81/76

Nr. 4. Situasjonsplan. RABBEIN: tomt ca 2000 m² festet grunn, skogbeholdning, naturgrunn.

Ans. 131, b.m. 2, tomt nr. 6. Grunnsøretre i Stejberg.

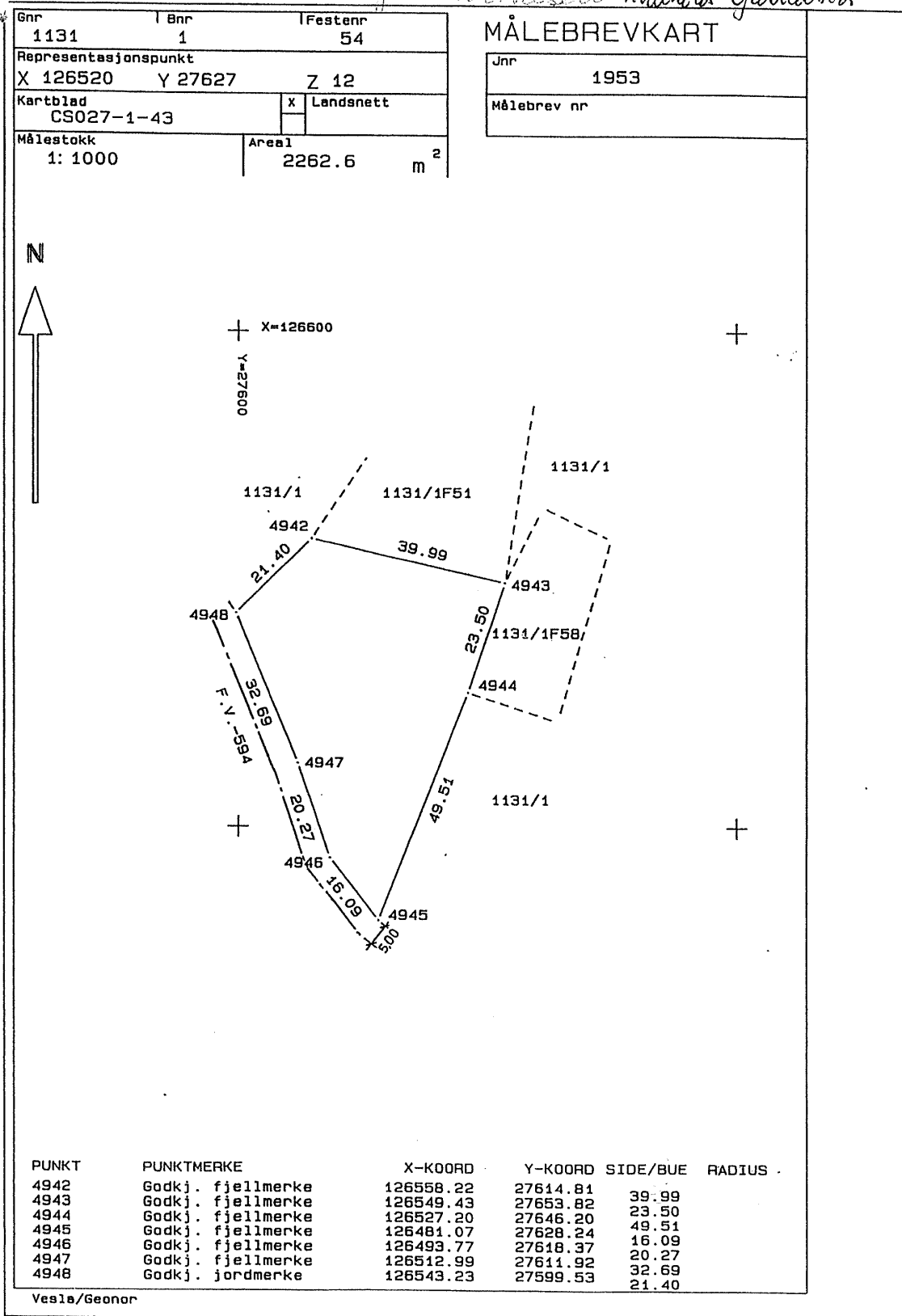


1. Sommerhytte av tre i en stg. på støpt grunnmur med støpt terrasse. Taket takket med toglsten utvendig mål ca. 30 m².

2. Trehus på pilare, grunnflate ca. 6 m². Taket takket med takpapp.

3. Privat på ca 2 m².

Sjell Mathiasen Mathias Gustavson



55



Sarpsborg
kommune

OLE & PEDER ØDEGAARD AS
Lilleborgeveien 18
1655 SELLEBAKK

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
17/07569-25

Dato:
12.08.2020

Ferdigattest er gitt - etablering av VA-anlegg - gnr 1131 bnr 9 m. fl. - Strandplassen 33 m. fl. - Østre Grimsøy vannlag SA

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende etablering av VA-anlegg. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for nevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 10.08.2020. Gjennomføringsplan datert 10.08.2020 med versjonsnummer 5 (dokument 17/07569-24) legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Britt Alexandersen Kivedal, tlf: 400 22 316
virksomhet byggesak, landbruk og kart

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

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

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

Kopi til: ØSTRE GRIMSØY VANNLAG SA

PÅTEGNING PÅ FESTE KONTRAKT DATERT 18041962, TOMT NR.54
AV GNR.1131 BNR.1 I SARPSBORG KOMMUNE.

Undertegnede
Peder Grimsøen
grunneier

og
Kjell Mathisen
fester

er enige om følgende fornyelse av ovennevnte feste-
kontrakt som utløper 18042011.

Festekontrakten gjelder som tidligere med følgende
tilføyelser:

1. Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med
2-to års oppsigelsesfrist.
2. Festeavgiften er kr.3.000.-pr. år med virkning fra
18042011.
3. Grunneier kan kreve regulering av festeavgiften i
samsvar med endringer i konsumprisindeksen eller
den indeks som avløser denne, dog ikke oftere enn det
tomtefesteloven til enhver tid tillater. Basisen er
indeksen pr.18032011

Grimsøen, den 28092011

Peder Grimsøen
Peder Grimsøen
grunneier

Kjell Mathisen
Kjell Mathisen
fester

Fra 280412 Mathias Gustavsson
Lunden 26, 0598 OSLO

*Lorentz Lise Øberg
Kjetil Matheson*

GRUNNLEIEKONTRAKT

Lorentz Grimsøen, født 13/1 1902, bortleier til Helge Gudim, født 20/4 1935, en tomt av eiendommen Grimsøen - gnr. 131 bnr. 2 i Skjeberg - på følgende vilkår:

1. Tomten er trekantformet og har sin begynnelse ved Grimsøen broes vestre ende og følger fjellfoten langs "salten" i nordlig retning i 68 meter til kryss i fjell, derfra i vestlig retning fram til kommunevei (58 m), derfra langs kommuneveien til utgangspunktet ved Grimsøen bro.
2. Leieforholdet trer i kraft 18. april 1962 og leietiden er 49 år, regnet fra samme dato.
3. Etter leietidens utløp har leieren rett til fornyelse av leiekontrakten i et tidsrom av 49 år, etter de priser som da er alminnelige.
4. Den årlige leie er kr. 100.- og betales forskuddsvis og ukrevet til grunneieren.
5. Leieren har rett til å bearbeide tomtene slik at den blir skikket for bebyggelse. Leieren må ikke bruke tomtene til noe anlegg eller til feriebustad, men kun til privat beboelse.
6. Grunneieren har 1. pr. pant i de på tomtene oppførte bygninger for leieavgiften.
7. Hvis vann ikke finnes på tomtene, har leieren rett til å ta vann på nærmeste sted på bortleierens eiendom.
8. Leieren har rett til bade- og båtplass ved "salten" rett ut for tomtene.
9. Leieretten kan av leieren overdras til andre på de vilkår som er nærmere omhandlet i denne kontrakt. Ved overdragelsen blir overdrageren fri for enhver forpliktelse etter kontrakten.
10. Grunneieren har forkjøpsrett i tilfelle de oppførte bygninger med leieretten skal overdras utenom leierens slekt.
11. Omkostninger i forbindelse med denne kontrakts opprettelse, tinglysing, stempeling m.v., betales av leieren. Kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav leieren og bortleieren får ett hver.

Skjeberg den 7. mai 1964.

Roald Samuelsen
Grunneier

Kjetil Ga
Leier

Vi bekrefter at kontrakten er underskrevet i vårt nærvær
underskriverne er over 21 år.

Skjeberg den 7. mai 1964.

Ruth Fredriksen

Osrid Wisland

Undertegnede ektefelle av grunneieren samtykker herved i
kontrakten.

Skjeberg den 7. mai 1964.

Tommy Samuelsen

Til vitnerlighet:

Ruth Fredriksen

Osrid Wisland



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

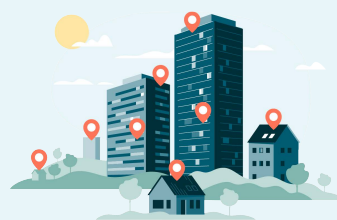
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 27.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



