

NYDELIG HYTTEEIENDOM BELIGGENDE VED VANNKANTEN

Granholmen 31

PRISANTYDNING
8 500 000





Ett hvert bygg er en konstruksjon
med et uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

5

Velkommen til Granholmen 31

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

30

Om boligen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Granholmen 31

Nydelig hytteeiendom beliggende ved vannkanten, fantastisk kveldssol - Granholmen

Flott hytteeiendom vestvendt og privat beliggende på nordsiden av Granholmen, rett utenfor Løkkevika/Grimsøykilen. Hytta, som er oppført i 2002 og senere godt vedlikeholdt, har et særpreget og maritimt uttrykk, og glir pent inn i terrenget. Eiertomt med svaberg, store uteområder i form av veranda og plattinger og noe vegetasjon i bakkant. Nydelig, vid utsikt i retning, Ullerøy og Karlsøyene. Flott solgang fra morgen til langt på kveld (22.20 St.Hans). Båtplass i privat brygge og badeplass rett på nedsiden av hytta, rett bortenfor er det en barnevennlig strand. Med båt er det kort vei til Grimsøy, marina på Brevik/Ullerøy og Singløya. Hvalerøyene og Koster er også innenfor en overkommelig dagsetappe. Granholmen består hovedsakelig av spredt vegetasjon, strender, knauser, glatte svaberg og til sammen 14 hytter, som ligger spredt på øya. Fint turterreng.



Granholmen 31

Prisantydning	8 500 000
Totalpris	8 733 491
Omkostninger	233 491
Bruksareal	85 m²
BRA-i	68 m²
BRA-e	17 m²
TBA	129 m²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	663 m²
Byggeår	2002

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Kirkebrygga 4, 1607 Fredrikstad





Innholdsrik og praktisk
hytte med store, private
uteområder



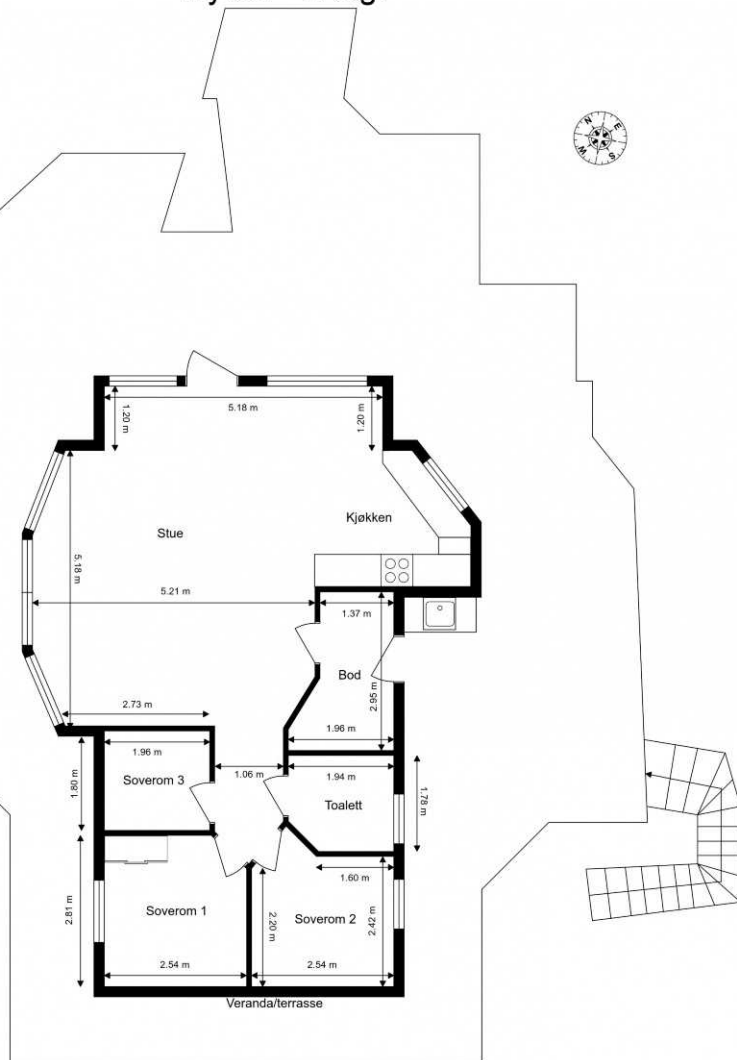
Hytte nydelig beliggende,
rett ved egen brygge og
badeplass. Fantastiske
sol- og utsiktsforhold!

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line.

PLANTEGNING

Granholmen 31, 1747 SKJEBERG

Hytte. - 1. etg.



 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Innhold

Hytta består av romslig stue med åpen kjøkkenløsning, gang, 3 soverom, toalettrom og bod.

Under hytta er det en stor bod.

Store utearealer i form av plattinger og veranda.

85 m²

Standard

Innholdsrik hytte med velanvendte arealer inne og ute. Innvendig er hytta nylig malt med sommerlige farger. Store stuevinduer fra gulv til tak tar vannspeilet nærmest inn i hytta, rommelig kjøkkenavdeling med spiseplass og plassbygget kjøkken og 3 romslige soverom. Solid skipsgulv i stue, kjøkken og gang, ellers bordgulv.



A bright, airy living room with a vaulted ceiling and large windows overlooking a lake. The room features two blue sofas, a coffee table, and a red wooden surfboard on the wall. The text "Romslig stue med rikelig lysinnslipp/kontakt med vannet" is overlaid on the left side of the image.

Romslig stue med rikelig
lysinnslipp/kontakt med
vannet







Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Kjøkken

Plassbygget kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate av treverk og integrert platetopp.







Toalettrom med biologisk toalett.



Utedusj



Praktisk, overbygget
grovkjøkken





Under hytta er det en
stor, praktisk bod



Beliggenhet

Eiendommen ligger på Granholmen, like ved Løkkevika og Sarpsborg seilforening med lange tradisjoner. Her der det meget gode sol- og utsiktsforhold. I Grimsøykilen disponerer selger båtplass (medfølger) - herfra er det et kort seilas, i ly av Grimsøy, til eiendommen. Grimsøy ligger kun ca 10 minutter unna E6. Med båt er det forholdsvis kort vei til Hvaler med Singløya, nordre Kirkøy, nordre Sandøy samt Sponvika/Sverige. Nyåpnet kiosk/café i Grimsøykilen, populær isbar på Høysand og drivstoff på Grimsøy Marine og hos Brevik på Ullerøy samt Olseng Marina. Med en planende båt kan man også enkelt ta seg til Skjærhalden, Strømstad og Kosterøyene.





Vestvendt med sen
kvelssol og vid utsikt til
den omkringliggende
skjærgården



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The text "OM BOLIGEN" is centered within the orange shape.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 85,0 m²

- BRA-i: 68,0 m²
- BRA-e: 17,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 129,0 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.

Beskrivelse

Flott hytteeiendom vestvendt og privat beliggende på nordsiden av Granholmen, rett utenfor Løkkevika/Grimsøykilen. Hytta, som er oppført i 2002 og senere godt vedlikeholdt, har et særpreget og maritimt uttrykk, og glir pent inn i terrenget. Eiertomt med svaberg, store uteområder i form av veranda og plattinger og noe vegetasjon i bakkant. Nydelig, vid

utsikt i retning, Ullerøy og Karlsøyene. Flott solgang fra morgen til langt på kveld (22.20 St.Hans). Båtplass i privat brygge og badeplass rett på nedsiden av hytta, rett bortenfor er det en barnevennlig strand. Med båt er det kort vei til Grimsøy, marina på Brevik/Ullerøy og Singløya. Hvalerøyene og Koster er også innenfor en overkommelig dagsetappe. Granholmen består hovedsakelig av spredt vegetasjon, strender, knauser, glatte svaberg og til sammen 14 hytter, som ligger spredt på øya. Fint turterreng.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Granholmen, like ved Løkkevika og Sarpsborg seilforening med lange tradisjoner. Her der det meget gode sol- og utsiktsforhold. I Grimsøykilen disponerer selger båtplass (medfølger) - herfra er det et kort seilas, i ly av Grimsøy, til eiendommen. Grimsøy ligger kun ca 10 minutter unna E6. Med båt er det forholdsvis kort vei til Hvaler med Singløya, nordre Kirkøy, nordre Sandøy samt Sponvika/Sverige. Nyåpnet kiosk/café i Grimsøykilen, populær isbar på Høysand og drivstoff på Grimsøy Marine og hos Brevik på Ullerøy samt Olseng Marina. Med en planende båt kan man også enkelt ta seg til Skjærhalden, Strømstad og Kosterøyene.

Innhold

Hytta består av romslig stue med åpen kjøkkenløsning, gang, 3 soverom, toalettrom og bod. Under hytta er det en stor bod. Store utearealer i form av plattinger og veranda.

Standard

Innholdsrik hytte med velanvendte arealer inne og ute. Innvendig er hytta nylig malt med sommerlige farger. Store stuevinduer fra gulv til tak tar vannspeilet nærmest inn i hytta, rommelig kjøkkenavdeling med spiseplass og plassbygget kjøkken og 3 romslige soverom. Solid skipsgulv i stue, kjøkken og gang, ellers bordgulv.

Adkomst

Med båt fra Grimsøykilen båthavn.

Parkering

Parkering er gratis og følger båtplass i Grimsøykilen båtforening. Plassen er merket D3 (bredde 2,5 m). Plassen kan overføres til ny eier. Årlig kostnad er kr 4.675,- + 1 vakthold 1 natt/år. Opptak, lagring og utsetting av båt er inkludert i prisen.

Diverse

16 fots Wesling med 60 HK Mercury, motor fra 2016 og har bare gått ca 200 timer. Kan overtas til markedspris.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Punkt 8: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

-Ja, liten stripe, ukjent hva, under glassplate under peis.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 22.05.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 68% av bygningselementene gitt TG0, eller 1. 21% (8 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ett bygningselement er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en

del av salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Kjøkken:

- Ventilasjon og avtrekk: Det er ikke etablert avtrekk i kjøkkenet. Dette kan blant annet medføre økt fuktbelastning i hytten ved matlaging. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Gulvflater generelt har normal bruksslitasje. Det er registrert fuktmerker i gulv ved og under glassplate under vedovn. Det er utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i og utenfor området med fuktmerker. Fuktsøket indikerte høyere fuktighet i området med fuktmerker. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Det er påvist punktert vindusglass i soverom 2. Utskifting bør påregnes.

- Dører: Ytterdører er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak:

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Taktekkingen bærer preg av slitasje og har noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Tekkingen har en alder som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes.

- Takgjennomføringer: Beslag og tetting rundt gjennomføringer bærer preg av alder og slitasje.

Terrasser / platting på terreng:

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer): Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Trapp tilknyttet verandaen har kun rekkverk på en side. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Terrassebordene har generell slitasje og stedvise råteskader.

Andre forhold - Bjelkelag. :

- Annet: Trefiberplate i bjelkelag (underside) over fundament til skorstein er ikke tilstrekkelig festet. Dette kan utgjøre et svakt punkt i vindtetting av konstruksjonen. Tiltak anbefales.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Terrasser / platting på terreng:

- Annet: Rekkverk mot nordvest er ikke fullstendig. Dette kan medføre sikkerhetsrisiko. Tiltak anbefales

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Hytte over ett plan, samt bod under hytten. Hytten står

på pilarer av lettklinkerblokker. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Hytten har entrédør, terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Hytten har ikke innlagt vann. Utedusj, utvendig oppvaskkum og servant har vannforsyning fra regnvannsisstene.

Store deler av plattinger med utekjøkken og veranda på østsiden og sydsiden er ikke byggemeldt. Det samme gjelder boden under hytta.

Tomt

Denne tomten er eiet.
663,00 kvm.

Tomten er noe kupert og består hovedsakelig av svaberg. Noe vegetasjon i bakkant og på siden av hytta. Trappeadkomst til brygge. Her disponerer man også et stupebrett.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest av 01.10.2002 foreligger. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med strøm og vedfyring.

Energikarakter: D - Oransje

Energiforbruk foregående år var 653 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunal vann og avløpsledning.

Det er imidlertid innhentet anbud for tilkobling.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 500 000,-

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

212 500,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryg Boligkjøperpakke Hytte (Valgfri))

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke - selveid bolig/fritid (Valgfri))

8 733 491,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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. 2 563,- for 2021.

Eiendomsskatt

10509,00

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 117 500,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i JBF bank og forsikring med polisenr. 810775.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanen er området avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Eiendommen ligger i strandsonen, innenfor 100-metersbeltet.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 303773, tgl. 22.12.1956 - Best. om
båt/bryggeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 302231, tgl. 26.06.1961 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: SKJEBERG EL.VERK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 469852, tgl. 03.05.2022 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2004629, tgl. 26.09.2024 - Bestemmelse om
adkomstrett
Bestemmelse om adkomstrett

Dnr. 303773, tgl. 22.12.1956 - Bestemmelse om strand
Uteglemt registrert
25.09.2024 Arkivref. 24/30391-2
Bestemmelse om badeplass
Rettet etter tingl. §18

Dnr. 469852, tgl. 03.05.2022 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutten eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Hytten selges fullt møblert inne og ute med unntak av stolsett med bord bakerst på terrasse samt enkelte personlig kunst og eiendeler.

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

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter

avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøpsvilkår

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, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. 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. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. 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. 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 budaspekt.

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 bygningssakkyndig 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 STAVLUND AS 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 www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Hanne Marie Rommetveit og Jan Rommetveit.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Granholmen 31.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1109, bnr. 227 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 192250077.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 70 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00
Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00

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.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 06.06.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid block on the right side of the page.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Granholmen 31
1747 SKJEBERG
Gnr./Bnr.: 1109/227
Sarpsborg kommune

Areal

Hytte.
Bruksareal: 85 m²

Totalt bruksareal (BRA): 85 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

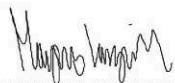
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

 Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjåblongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjåblongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.05.2025
Referansenummer	15071791
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0077
Hjemmelshaver/selger	Hanne Marie Rommetveit/Jan Rommetveit
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Hanne Marie Rommetveit/Jan Rommetveit.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	22.05.2025 18:16

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Granholmen 31
Postnummer/sted	1747 SKJEBERG
Kommune	3105 - Sarpsborg
Gnr./Bnr.:	1109/227
Tomt	Eiet tomt: 663 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	2002		

Byggemåte

Hytte beliggende på Granholmen i Sarpsborg kommune. Hovedsakelig naturtomt opparbeidet med noe gressplen.

Hytte over ett plan, samt bod under hytten. Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledt med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Hytten har entréddør, terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Hytten har ikke innlagt vann. Utedusj, utvendig oppvaskkum og servant har vannforsyning fra regnvannsissterner.

Hytten består av stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, toalettrom og bod, samt bod med utvendig adkomst, beliggende under hytten. Terrasse/veranda rundt hele hytten.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Andre forhold - Bjelkelag.		Annet	9	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	11	
		Takgjennomføringer	11	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	11	
		Annet	11	Kr 0 - 30 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjøakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Hytte.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	68			68	129
	Stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, toalettrom og bod.				Veranda/terrasse.
Underetasje		17		17	
		Bod.			
SUM	68	17		85	129
Total bruksareal: 85 m²					

Kommentar til areal

Hytten inneholder 63 m2 P-ROM og 5 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod med intern adkomst.

Bod under hytten har et areal mellom yttervegger oppmålt til 24 m2. Grunnet fjellgrunn/ikke gangbart gulv er kun 17 m2 av arealet måleverdig.

Utvidelse av veranda/terrasse og bygging av bod under hytten fremgår ikke av fremlagte byggetegninger. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være søknadspliktige tiltak. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Rapport

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av treverk.
Platetopp.

-  TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger - Innredning
-  TG 2

Ventilasjon og avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk i kjøkkenet. Dette kan blant annet medføre økt fuktbelastning i hytten ved matlagning. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Biologisk toalett med demonterbar mekanisk avtrekksvifte.
Væske samles opp i beholder under hytten.

-  TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning
-  TG 2

Overflater gulv

Gulvflaten har noe bruksslitasje.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tregulv (skipsgulv i stue).
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Slette innerdører med glassfelt.
Ventilasjon basert på tiluftsventiler i vinduer.

-  TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner
-  TG 2

Overflater gulv

Gulvflater generelt har normal bruksslitasje.
Det er registrert fuktmerker i gulv ved og under glassplate under vedovn. Det er utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i og utenfor området med fuktmerker. Fuktsøket indikerte høyere fuktighet i området med fuktmerker. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-  TGIU

Annet

Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling. Bygningsdelen kan derfor ikke vurderes forsvarlig. Etablering av tilkomst for inspeksjon anbefales.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra byggeår.
Vedovn plassert i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i hytten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm i stue/kjøkken og ca. 2 mm i soverom 1.

Andre forhold - Bjelkelag.

Bjelkelag i trekonstruksjon, utvendig tett med asfaltbelagte trefiberplater.



TG 2

Annet

Trefiberplate i bjelkelag (underside) over fundament til skorstein er ikke tilstrekkelig festet. Dette kan utgjøre et svakt punkt i vindtetting av konstruksjonen. Tiltak anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssekkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2016.
Foreligger det el-hilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringskap med automatsikringer plassert i bod. Strømmåler plassert i utvendig inntaksskap på fasade mot sydvest.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Denne dokumentasjonen er delvis lagt til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Entrédør, terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.



TG 2

Vinduer

Vinduer er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Det er påvist punktert vindusglass i soverom 2. Utsifting bør påregnes.

Dører

Ytterdører er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Skorstener over tak	
	Inspeksjonsmulighet		Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
	TG 2	Tekking (undertak, lektre og yttertekking)	Taktekkingen bærer preg av slitasje og har noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Tekkingen har en alder som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes.
		Takgjennomføringer	Beslag og tetting rundt gjennomføringer bærer preg av alder og slitasje.
	TGIU	Konstruksjon	Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Terrasse/veranda rundt hele hytten. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.

	TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pillarer)	Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Trapp tilknyttet verandaen har kun rekkverk på en side. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
			Terrassebordene har generell slitasje og stedvis råteskader.
	TG 3	Annet	Rekkverk mot nordvest er ikke fullstendig. Dette kan medføre sikkerhetsrisiko. Tiltak anbefales. Sjåblongmessig prisanslag: kr 0 - 30 000
	TGIU	Fundamenter	Deler av fundamentene er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Hytten står på pillarer av lettklinkerblokker.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn - Fundamenter	
	Byggegrunn		Fjellgrunn.

Drenering

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Annet	
	Informasjon		Vann dreneres naturlig under hytten. I følge opplysninger fra eier har bod under hytten alltid vært tørr.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten.
Det er målt mellom 2,21 og 3,22 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon		Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan og snittegninger, datert 26.10.2000.	
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke aktuelt.	
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert 20.05.2025.	
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er i følge opplysninger fra eier ikke utført el-tilsyn i hytten.	
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt dokumentasjon fra brann/feiuvesen. Sist utført feiing og tilsyn: 10.07.2020. Ingen registrerte avvik.	
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.	
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.	
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 13.05.2025.	

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250077
Adresse	Granholmen 31		
Postnr.	1747	Sted	SKJEBERG
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	JBF	Police/avtalenr.	810775
Selger 1 Fornavn	Jan	Etternavn	Rommetveit
Selger 2 Fornavn	Hanne	Etternavn	Marie Rommetveit

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
2.3 **Dersom arbeidet er søknadspålagt (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Liten stripe, ukjent hva, under glassplate under peis
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
☒ Nei ☐ Ja
16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
☒ Nei ☐ Ja
19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja
24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 12/05/2025 10:47:29 (EES-versjon: 3)

46

Du har søkt på: Knr.: 3105 Gnr.: 1109 Bnr.: 227 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Granholmen 31
Gatenr: 26670
Kommune: SARPSBORG
Postkrets: 1747 SKJEBERG
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 12.05.2025 kl.
10.23

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2024/2004629-1/200 HJEMMEL TIL
26.09.2024 21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
ROMMETVEIT HANNE MARIE
F.NR: DEELL:
1/2
ROMMETVEIT JAN
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1956/303773-5/3 22.12.1956 BESTEMMELSE OM STRAND
Uteglemt registrert

25.09.2024 Arkivref: 24/30391-2
Bestemmelse om badeplass
Rettet etter tingl. §18
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 227 F

1998/5921-1/3 11.08.1998 OBLIGASJON
Beløp: NOK 800 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 8 FNR: 8
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 227 F

2009/283472-1/200 23.04.2009 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 8 FNR: 8
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 227 F
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/272250-1/200 14.03.2023 ** MASSETRANSPORT
11:18
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2012/133294-1/200 15.02.2012 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 700 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 8 FNR: 8
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 227 F

2022/469852-6/200 03.05.2022
21:00 BESTEMMELSE OM
ELEKTRISKE
LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3105 GNR: 1109 BNR: 221
Bestemmelse om vedlikehold av
anlegg/ledninger
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 8

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1956/303773-2/3 22.12.1956 BEST. OM
BÅT/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3105 GNR: 1109 BNR: 8 FNR: 8
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 8

1961/302231-1/3 26.06.1961 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: SKJEBERG
EL.VERK
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 8

2022/469852-7/200 03.05.2022
21:00 BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3105 GNR: 1109 BNR: 221
Bestemmelse om vedlikehold av
anlegg/ledninger

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1109 BNR: 8

GRUNNDATA

2024/1609969-1/200
25.06.2024 21:00

FESTENUMMER GITT
BRUKSNUMMER
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 3105 GNR: 1109 BNR: 8
FNR: 8

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2024/2004629-3/200
26.09.2024 21:00

BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 8



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250077
Vår referanse: 3750641/26391777
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 25

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303773	3	22.12.1956	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM STRAND FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1109	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250077
Vår referanse: 3750642/26391782
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 27

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303773	3	22.12.1956	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM STRAND FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1109	8	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

*14. 6. 30*Arskrift av dokument nr. 3773 11 66 - 27/12
Tilleggs arkivnummerbilde *upps*G r u n n l e i e k o n t r a k t

Undertegnede Othilie Granholmen, født 16/7 1896, og Astrid Granholmen, født 25/12 1902, bortleier herved til Hans O. Serby, født *17-4-94* en tomt av vår eiendom Granholmen, gårdsnr. 109, bruksnr. 8, i Skjeberg tinglag.

Parsellen som har fått navnet "Fjellstrand" beskrives slik:

Delet tar sin begynnelse i det nordvestlige hjørnet fra x i fjell, derfra 21 meter til x i fjell i østlig retning. Derfra 39 meter i syd-sydvest retning til x i fjell, derfra 18 meter i vest-nordvest retning til x i fjell, derfra tilbake til utgangspunktet.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år regnet fra 1. juli 1954, med rett for leieren til fornyelse av leietiden ytterligere 50 år, og med rett for grunneieren til regulering av leieforholdet. Meddelelse om at fornyelse av leietiden begjæres, må avgis til grunneieren minst 6 mnd. før leietidens utløp. Ved leietidens utløp ryddiggjøres tomten av leieren. Hvis så ikke skjer, kan grunneieren etter eget valg, enten ryddiggjøre tomten på leierens bekostning eller beholde de på tomten oppførte bygninger og anlegg som sin eiendom.
2. I årlig leie betaler leieren kr. 50,00 -kronerfemti-. Leien betales ukrevet og forskuddsvis pr. år, første gang 1.ste juli 1954. Såfremt kronens realverdi skulle forandres vesentlig (over 50 points på Statistisk Sentralbyrås prisindeks), kan grunneieren forlange grunnleien regulert tilsvarende. Såfremt grunnleien ikke betales rett-tidig, har grunneieren rett til med 1 -en- måneds varsel å erklære festet forbrutt og forlange tomten ryddiggjort.
3. Parsellen har ikke strandrett, men leieren har rett til å bade på eiendommen på et for hele leietiden anvist sted. Leieren må finne seg i at han anvises badeplass felles med andre leiere.
4. Leieren har rett til å få anvist bryggeplass på eiendommen med rett til der å legge båt. Bryggen skal ikke bygges større

- 2 -

- en nødvendig for småbåt. Anvisningen skjer en gang for alle.
5. Innhegning av tomten skal leieren selv bekoste og vedlikeholde.
 6. På parcellen må ikke uten grunneierens samtykke oppføres mer enn ett beboelsehus med nødvendige uthus. Tomten skal anvendes til landsted. Det er således ikke tillatt uten grunneierens samtykke å drive feriekoloni eller lignende eller noen slags virksomhet, så som handel eller bevertningsvirksomhet på tomten. Unødig forstyrrelse av naboer må ikke finne sted.
 7. Trær på parcellen må ikke hugges. I tilfelle av at trær hugges, tilfaller disse grunneieren.
 8. Leieren har ikke rett til å overdra til andre leieretten til hele eller en del av tomten eller til å selge eller bortgi husene uten at den nye leier eller kjøper er godkjent av grunneieren. Leieren har ikke uten grunneierens samtykke rett til for kortere eller lengere tid å framleie tomten eller en del av den til andre eller bortleie husene. Det er heller ikke tillatt å la andre bygge på tomten.
 9. Til sikkerhet for grunnleien har grunneieren 1.ste prioritets panterett i festeretten med de hus av enhver art som nå eller senere måtte bli oppført på tomten, eventuelt i deres assurance-sum, med rett for grunneieren til i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon, idet rett til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og rett til utsettelse etter dens § 111 frafaller.
 10. De omkostninger som er forbundet med denne kontrakts opprettelse, tinglysing etc., bæres av leieren.

Kontrakten er utstedet i 2 eksemplarer, ett for grunneierne og ett for leieren.

Skjeberg den 16-8 1956.

Som grunneiere:

Otilie Granholmen Astrid Granholmen Hans O. Sorby.

Som leier:

Vi bekrefter at Otilie Granholmen, Astrid Granholmen og

Hans O. Sorby, har undertegnet denne grunnleiekontrakt i vårt hærver, og at de er over 21 år gamle.

Skjeberg den 16-8 1956

Salvord Naalim Bert Naalim.

Dette dokument, som er stempelpliktig etter lov av 9/8 1839 § 2 er idag etterstemplet her med dobbelt gebyr kr. 20,- tretti kroner, i henhold til lov av 6/8 1897 § 2, jfr. lov av 11/4 1885 § 3a.

Tune saksregistrerbets, Sarpsborg den 22/12 1956.

Ingrid Tvedt.
kst.



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250077
Vår referanse: 3750643/26391787
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 26

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302231	3	25.6.1961	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1109	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1961/302231/3
Uthentet 2025-05-13 09:41

Side 1 av 2

SKJEBERG KOMMUNALE
ELEKTRISITETSVK

Vedrørende linjen:
Avektrilt av 2336 61-
Vedlegg til
Tune skreneremende 26/6

Grunneiererklæring

Undertegnede eier av gården g.nr. 109, b.nr. 8
i Skjeborg herred gir herved Skjeborg kommunale Elektrisitetsverk
nedenfor kalt E-verket en stedsevarende rett til å ha elektrisk kraftledning over
min eiendom.

I den anledning tilstås E-verket følgende rettigheter:

A. 1. Rett til å bygge kraftledningen i det vesentlige således som den nå er stukket
ut og til herunder å kjøre fram og anbringe master med fundamenter for
disse, til å strekke ledningene mellom mastene, til å anbringe transformatorer
o.l. som E-verket til enhver tid finner nødvendig for sin drift.

2. Rett til å foreta inspeksjoner og vedlikeholds- og reparasjonsarbeider ved
kraftledningen.

3. Rett til nødvendige adkomstveger til linjen, til å bruke stier, gårds- og skogs-
veger utenfor linjen til fremskaffelse av materialer, for inspeksjon og ved-
likehold.

4. Rett til langs ledningen å rydde trer eller fjerne andre gjenstander i en
bredde av 0 m. på hver side av midtlinjen. Hvis hensynet til linjens
bygging, vedlikehold, tilsyn og sikkerhet krever større områder, er dette
gjenstand for særskilt avtale.

5. Rett til å forby at der i en avstand av 10 m. fra nærmeste ledning opp-
føres hus eller andre innretninger eller foretas arbeide som E-verket finner kan
være generende for ledningen. Gårdens eier forplikter seg til å respektere
de forskrifter som oppstilles av det offentlige for benyttelse av den grunn
som støter opp til kraftledningen, og til å underrette E-verket minst 14 dager
før hogst settes i gang i ledningens umiddelbare nærhet.

B. Gårdens eier påtar seg de foran nevnte forpliktelse og tilstår E-verket de
nevnte rettigheter på betingelse av at E-verket vedtar følgende vilkår:

1. Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvorover ledningen går og
kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, framdrift av tømmer o.l.
med den begrensning som følger av E-verkets foran nevnte rettigheter.
Reparasjonsarbeider ved ledningen over dyrket mark utføres, så vidt mulig,
før utsæd og etter innhøstning.

2. For de under post A nevnte rettigheter og for det tap som hermed volder
grunneieren, betaler E-verket en gang for alle en sum stor kr.
I tillegg kommer den godtgjørelse som skal ytes etter følgende punkt 3.

3. E-verket betaler gårdens eier erstatning for den skade som volder ved senere
reparasjoner, forandringer eller utvidelser.

4. Den godtgjørelse som etter foregående punkt tilfaller gårdens eier forfaller
til betaling så snart reparasjonsarbeidet er ferdig over eiendommen.

5. De trer som borte ryddes eller felles på linjeområdet tilhører grunneieren.
Ryddigging av linjen kan mot vanlig tariffmessig betaling utføres av grunn-
eieren innen en bestemt frist. I motsatt fall utføres dette av E-verket.
Hogst og fjernelse av trer som blir å foreta etter at linjen er satt i drift,
kan E-verket forbeholde seg å utføre selv når melding i henhold til punkt
A.5 er mottatt. Grunneierens plikt til sådan melding innskrerpes ved kunn-
gjøring eller sirkulære en gang årlig.

6. E-verket forplikter seg til å anbringe trapper over gjerder som må passeres under inspeksjon. Likeså forplikter E-verket seg til å sette i stand nedrevne gjerder og å fjerne tiloversblevne materialer, sten, sand o. l. etter anlegget og senere vedlikehold og reparasjonsarbeider.
7. Utgifter til stemplet papir og tinglysing av denne erklæring er gårdens eier uvedkommende.
8. En hvor tvist som måtte oppstå i anledning nærværende kontrakt skal avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser herom. Hvis partene ikke blir enige om ansettelse av erstatnings størrelse i de tilfeller sådan kan kreves, fastsetter voldgiftsretten også denne. Hvor det alene dreier seg om ansettelse av et erstatningsbeløps størrelse, bærer E-verket omkostningene med voldgiften. I øvrig bestemmer voldgiftsretten hvem som skal bære disse.

Skjedde den 3/6 1961

Eier(e) av g.nr. 109 b.nr. 8

Stenrid Craulæus Philipson Holmen
født 25/12-1902 16/4 1896

SKJEBERG KOMM. ELEKTRISITETSVK

Per Digne

Det attesteres at underskriftene er skjedd i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

D. s. o.

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250077
Vår referanse: 3750648/26391815
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 23

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettstiftelse:
2004629	200	26.9.2024	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1109	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2004629/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 1 av 6

Skjøte

Innsenders navn Advokattfirmaet Magell DA		Plass for inngivingsstempel	
Adresse Brygga 20			
Postnr. 2317	Poststed Hamar	Doknr.: 2004629 Tinglyst: 26.09.2024 STATENS KARTVERK	
Underliggende organisasjonsnummer 880636502		Ref. nr. 12663/LMA	
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
Kommune 3003 Sarpsborg	Kommunenummer Sarpsborg	Gnr. 1109	Buc. 227
1. Eiendommen(e)			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja			
Overdragelsen omfatter transport av fasteisen ☐ Nei ☐ Ja			
Godtgjøring fra borteferter er nødvendig iht. kapittel 4 eller annet ☐ Nei ☐ Ja			
Bortferter har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja			
Umfatter overdragelsen ideell andel herunder eierskapsandelen ☐ Nei ☐ Ja			
Storhets ideell andel ☐ Nei ☐ Ja			
Storhets andelen ligger til en annen eiendom som utleier eller sveringsbrevet § 3-4 annet ledd nevnt i et ☐ Nei ☐ Ja			
Budsjetteret ☐ 1 Belyst ☐ 2 Utebelyst			
Brek av grunn ☐ B Belysning ☒ F Fritids- eiendommen ☐ V Fritids- eiendommen ☐ I Innebo ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet			
Type bolig ☒ FB Fritids- bolig ☐ TB Tjenestebolig ☐ RK Raskjøpt utleie ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet			
2. Kjøpesum			
kr 177 850,-			
Ulyst til salg på det tre markert ☐ Ja ☒ Nei			
Omsættingsstykket ☐ 1 Fritids- bolig ☐ 2 Gårde (helt eller delvis) ☐ 3 Eksprop- riasjon ☐ 4 Tvangs- auktionen ☐ 5 Utsatte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samskap ☒ 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdiavgiftsgrunnlag			
kr 177 850,- innløsningssum ift tomtefestelovens § 37, ift dokumentavgiftslovens § 7 fjerde ledd			
4. Overdras fra			
Festetsnr./Gnr.nr. 150252	Navn Vivi Didriksen	Ideell andel 1/1	
5. Til			
Festetsnr./Gnr.nr. 250157 300760	Navn Hanne Rommetveit Jan Rommetveit	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☐ 1/2 ☒ Ja ☐ Nei ☐ 1/2 ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler			
OBS! Her påføres kun uavhengige som skal og kan tinglyses			
festeavtale tinglyst 22.12.1956, samt fornyelse tinglyst 30.12.2004, dbn 13277 bes slettet, se underliggende			
4: rett til å benytte strand til bading			
4: rett til bryggeplass for båt, se sletteklærin vedlagt			
Eiendommen skal ha rett til atkomst over eiendommen 1109/8.			
Date Utsenderens underskrift			
20/7-24 Vivi Didriksen			

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2004629/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 2 av 6

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøperens erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at motpart er/er av seksjonen ikke stender mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23	
Dato	Sted
Kjøperens erklæring underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv.	
1. Er utstederne gift eller registrerte partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, m. s. også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hvorandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, m. s. også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, m. s. ektefelle(n) (registrerte) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
20/7-24	Granholmen
Utsenderens underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Vivi Didriksen	Vivi Didriksen
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
Jeg/vi erklærer at underskrifter(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i motpart nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vines underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
H. Gausen	HENRIETTE GAUSEN
Adresse	
Løkkeåsveien 13, 1337 SANDVIKA	
2. Vines underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Anders Gausen	ANDERS GAUSEN
Adresse	
Løkkeåsveien 13, 1337 SANDVIKA	
Bortferter underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Vivi Didriksen	VIVI DIDRIKSEN
Dato	Utsenderens underskrift
20/7-24	Vivi Didriksen

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

Vedlegg til skjøte

Erklæring om sletting av festeavtale tinglyst på eiendommene gnr 1109 bnr 227 og gnr 1109 bnr 8

I forbindelse med innløsning av festet tomt, gnr 1109 bnr 227, erklæres med dette at følgende festeavtale tinglyst på 1109/8, og som fulgte ny eiendom ved fradeling, skal slettes fra eiendommens grunnbok:

- festeavtale tinglyst 22.12.1956, dagboknummer 303773,
- fornyelse av avtale tinglyst 30.12.2004, dagboknummer 13277

Følgende rettigheter som følger av festeavtalen av 1998 skal likevel ikke slettes, og skal fortsatt hefte på 1109/8:

- Punkt 3: rett til å benytte strand til bading
- Punkt 4: rett til bryggeplass for båt

Halden den 16/9-24
Jan Rommetveit
Hanne Rommetveit

Samtykke fra bortfester:

Bortfester samtykker med dette til at festekontrakten slettes, med de ovenfor nevnte unntak. Slettingen gjelder også festeavtalens punkt 6 om forbud mot bruk av eiendommen til diverse typer næringsvirksomhet.

Blommevoll den 13/9-24
Vivi DidriksenErklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (eksempel): Advokatfirmaet Magelli DA	Plass for anglysningstempel	
Adresse: Brygge 20		
Postnummer: 2317		Poststed: Hamar
Fødselsnr./Org.nr. 880636502		Ref.nr. 12663/LMA

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Vivi Didriksen		Fødselsnr./Org.nr. (11:8 siffer) 150252 [REDACTED]			

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunensnr. 3003	Kommunensnavn Sarpsborg	Ger. 1109	Bnr. 8	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunensnr. 3003	Kommunensnavn Sarpsborg	Ger. 1109	Bnr. 227	Fnr. Snr.

B	Rettighet for person (personleg servitut/pangeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11:9 siffer)		

Dato 20/7-24	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Vivi Didriksen
Statens kartverk – vedleggende skjema (Bokmål)	

4. Beskrivelse av rettigheten ¹
Rettighetshaver skal ha rett til atkomst til eiendommen over avgivers eiendom. Atkomst er avmerket på vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ²

6. Underskrifter
Sted og dato: Granholmen 20/7-24 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: Vivi Didrikssen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel vernet, jakrett, borett, forskjapsrett og spjende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sandrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten følger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gå en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forsvutt om tinglysing § 4 (plaket og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den lagres inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten følger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250077
Vår referanse: 3750647/26391810
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 24

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
469852	200	3.5.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1109	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250077
Vår referanse: 3750645/26391800
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 29

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
469852	200	3.5.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1109	8	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

[illegible][illegible]



Attestert kopi av dok.nr. 2022/469852/200
Uthentet 2025-05-13 09:39

Side 3 av 8

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver²⁾	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnær?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaveren gift eller registrert partnær med forenede og fegge underakfter som hjemmelshaver?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 2 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller og partnær(e) bruker som boligs bolig?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partnær(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskifter og bekreftelser	
Som eier/lever (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Stad, dato	
Fødselsnr./Regnr.	
☒ Underskrevet	☐ Gjenta med boksstempel
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partnær samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	
☐ Ektefelle/registrert partnær underskrevet	☐ Gjenta med boksstempel
4. Jeg/et bekrefter at underskrift(er) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i rett/rett myndighet. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Minns underskrift	
Gjenta med boksstempel	
Adresse	
2. Minns underskrift	
Gjenta med boksstempel	
Adresse	
Noter:	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholder av Kartverket, det andre mottar utstederen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret tilsettes i ettersend.	
2) Dersom eiendommen har antefestekontrakt (tinn) kan felt for seksjonsnummer (enn) fylles.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpsprisen (bysen) salgsværdi, er det tilsvarende å fylle ut felt 2 for kjøpsprisen. Feltet salgsverdivalgingsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpsprisen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fyller begge felt ut skal salgsverdivalgingsgrunnlag være lik eller høyere enn kjøpsprisen, med unntatt av skatte- og avgiftsgrunnlag. Ved krav om avgiftsgrunnlag må det vises til faktisjener, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift .	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal fylles.	
5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overtagelse av boligsalg.	
6) Skjøtet regnes som gitt, og boligen må vanligvis fortsette ekspans som fører. Samtidig regnes som tinglysningssaker, og samtykkepåtvingningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshaver.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan til a. gøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert skjøtsmønstre. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partnær, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Dato	
1/4 2022	
Vivi Didrikssen	
15A-5400 b	
Stad	
Side 3 av 3	



Attestert kopi av dok.nr. 2022/469852/200
Uthentet 2025-05-13 09:39

Side 4 av 8

Bjørge Øiestad og Kari E. Syverstad
Oppgjørssiden 80
1746 Skjehøg

Kartverket tinglysning
PB 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Sarpsborg, den 1/4 2022

Erklæring om sletting av hjemmel til festavtale

Vitneser i disse dager festetomten 1109/8/6 i Sarpsborg kommune, i den forbindelse skal festretten slettes.

Undertegnede er hjemmelshaver til festretten, og vi ber om at festekontrakten (dok. nr. 1956/301530-5/3) slettes. Det samme gjelder andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten.

Etter oppmålingsforretningen i kommunen har tonda rett gnr. 1109/221.

Vh,

Bjørge Øiestad

Kari Elisabeth Syverstad
Kari Elisabeth Syverstad

SOM EIER AV HØVEDBELET GNR 1109 BRNR 8
BER JEN OGSA OM AT FESTEAVTALEN SLETTES

28/4-22 Vivi Didrikssen
VIVI DIDRIKSEN
GRUNNEIER

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (privat): Bjørge Øiestad	Plass for tinglysingsbilde	
Adresse: Oppsørvæn 80		
Postnummer: 1746		Poststed: Stjøberg
Fødselsnr./Org.nr. 170279		Relat.

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn: Viv Didriksen	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 150252

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenumr. 3003	Kommunenavn Sarpsborg	Gnr. 1109	Bnr. 8	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ³				
	Kommunenumr. 3003	Kommunenavn Sarpsborg	Gnr. 1109	Bnr. 221	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personteg servitut/pengehjelpe)				
	Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 1/4-22	Hjemmelshaver underskrift ⁴ Viv Didriksen
Statens kartverk – verifiserende skjema (Bakmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2	

4. Beskrivelse av rettigheten ⁵	
Se vedlegg.	
Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten innbegrepet ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
1109/8 er ikke ansvarlig for noen kostnader knyttet til vedlikehold/drift av rettighetene i punkt 4.	
6. Underskrifter	
Sted og dato Blommenholm 1/4-22	
Hjemmelshaver (avgiver) underskrift ⁸ Viv Didriksen	

Fotnoter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel enkelt, partrett, hoved, bodelagsrett og lignende. Hjelpe rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to versjoner og sendes til følgende adresser: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene dokumentet arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (privat) etter tinglysing.
- 2) **Rekvirenten** er den som søker om dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og tilbake for tinglysingsgebyret.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. arveavtaleloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gi en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 9, jfr. forsett om tinglysing § 4 (klarhet og kynn). Dessuten rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den signeres inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnkretsliggning til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underskriver.

Beskrivelse av rettigheter som skal tinglyses.

1. Rett til brygge/båtplass

1109/221 har rett til båtplass ved bryggeanlegget markert i vedlagte kart. Båtplassen skal minst være stor nok til en daycruiser/skjærgårdsjeep.

2. Rett til badeplass

1109/221 har rett til å benytte stranda på 1109/8 markert i vedlagte kart som badeplass. Retten til badeplass er ikke eksklusiv, og stranda kan også benyttes til bading av andre. Rettigheten medfører ingen rett til å oppføre innretninger av noe slag, for eksempel plattinger, badestiger, osv.

3. Rett til adkomst

1109/221 har rett til gangadkomst over 1109/8 fra bryggeanlegget og frem til 1109/221 langs traséen som er markert i vedlagte kart. På begge sider av grensen mellom 1109/8 og 1109/221 følger adkomsten en trapp i terrenget, jf vedlagte kart. 1109/221 har rett til å ha en del av trappen på 1109/8 slik som i dag. 1109/221 har rett til gangadkomst over 1109/8 fra sjøen like vest for hytta, jf vedlagte kart. 1109/221 har rett til gangadkomst over 1109/8 fra hytta til badeplassen, jf vedlagte kart.

4. Rett til fremføring av strømledninger

1109/221 har rett til å ha strømledninger over 1109/8. Ledningene skal følge eksisterende trasé. Endring av trasé kan gjøres etter samtykke fra 1109/8. 1109/221 har rett til å vedlikeholde ledningene og traséen.

5. Rett til fremføring av VA-ledninger

1109/221 har rett til å vederlagsfritt fremføre og ha VA-ledninger over 1109/8. Fremføringen kan skje både i sjø og på land, alt etter behov. 1109/221 har rett til å vedlikeholde ledningene.

Vivi Didriksen

RES



Vivi Didriksen

RES

INNHALDSFORTEGNELSE

§ 1. FORMÅLET MED PLANEN	3
§ 2. PLANENS RETTSVIRKNING	3
§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag	4
§ 3. HENSYNSSONER	4
§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530	4
§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560	4
§ 3.3 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720	5
§ 3.4 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730	5
§ 3.5 Båndleggingssone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning	5
§ 3.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl § 11-8f)	5
§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER	6
§ 4.1 Plankrav	6
§ 4.2 Unntak fra plankrav	6
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge	7
§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven	7
§ 4.5 Utbyggingsavtaler	8
§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord	8
§ 4.7 Universell utforming	8
§ 4.8 Skilt og reklame	8
§ 4.9 Parkering	9
§ 4.10 Støy	10
§ 4.11 Luftkvalitet	11
§ 4.12 Skredfare	12
§ 4.13 Flomfare	12
§ 4.14 Overvannshåndtering	13
§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann	14
§ 4.16 Grunnforurensing	14
§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak	14
§ 4.18 Høyspenningsanlegg	15
§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet	15
§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)	16
§ 4.21 Naturmangfold	16
§ 4.22 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg	17

§ 4.23 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap	17
§ 4.24 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer	18
§ 4.25 Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø	20
§ 4.26 Deponi	20
§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL	21
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)	21
§ 5.2 Fritids- og turistformål	28
§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10)	28
§ 5.4 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11)	28
§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jf. pbl § 11-11 pkt 3 og 5)	35

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 erbindende 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. feriehjem
19.06.1997	37004	Falla
22.03.2001	36001	Løkkevika
19.09.2002	37005	Ølseng 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	Grimøy Marina
06.04.2017	37010	Bukkenes
21.06.2018	37011	Revebukta
26.09.2019	36004	Græsdal feriehjem
17.12.2019	35026	Mølsbakken

§ 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).

b. I områder avsatt til fremtidig og nåværende 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, fibernett og lignende.

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

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 trafikk sikkerhetshensyn.

§ 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 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)**Retningslinje 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. Løsfotoreklame 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 ferdsele.

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

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter, ombygging, for bruksendring og/eller utvidelse av eksisterende bygninger avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	
Bolig	Per boenhet	1		Min 2
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 3
Kontor	Per 100m ² BRA		2	Min 3
Småbåthavn	Per båt plass	Løses i reguleringsplan		
Industri	Per 100m ² BRA	Løses i reguleringsplan		
Lager	Per 100m ² BRA	Løses i reguleringsplan		
Restaurant, forsamlings-lokale	Per 100m ² BRA		5	
Barnehage	Per ansatt		1	Min 1
	Per barn	0,15	0,25	
Grunnskole	Per ansatt		1	Min 1
	Per elev			Min 0,25

* 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.

- Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum én plass.
- Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen

benyttes til parkering på terrengnivå.

- Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
- I boligblokker, byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygg.
- 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.
- Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
 - I boligbygg med minst seks boenheter med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
 - Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplanen. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.
- 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 ny boenhet og/eller minst 200 m² utvidet bruksareal.

§ 4.10 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- 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.
- Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplassareal med støyvern 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:
- 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.
 - Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
 - 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 luftforurensning 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.

Retningslinjer til § 4.10

Til punkt c: Om utvidelsen er vesentlig beror blant annet på type rom/bruk, kvadratmeter og støyzone (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 luftforurensning med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensning, innenfor områder langs følgende veier:
- Ytterkant E6, 65 meter ut.

Retningslinjer til § 4.11

Temakart Luftforurensning, 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 luftforurensning i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensning i form av svoveldioksid (SO₂).

- 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 fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.
- 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 inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

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

- 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.
- 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

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

- b. 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.
- c. 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.
- d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende 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)

- a. 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 selvrensningssevne 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 nedbørsmengder og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.14

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelselement i utearealer.*
- ii. *Blågrønn faktor: Prosjekter bør oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7 i områder for vesentlig fortetning 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 Slukkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 5)

- a. Sarpsborg kommunes retningslinjer for slukkevannforsyning 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 ivarettatt. Dersom slukkevannkapasiteten 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 tilfredsstiller «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, drifstider, trafiksikkerhet 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 områdets 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 skjjemende

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 sjanse for mennesker eller dyr. Ved valg og utforming av utendørs belysning bør mengden strølys begrenses så mye som mulig.

Retningslinjer § 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 sjenende 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 friluftsløven.
- 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.

Retningslinje til § 4.23

i. Bestemmelsesområdene omfatter:

- Kulturmiljøet i landskapet av nasjonal interesse etter Riksantikvarens KULA-register (gjelder H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta)
- Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortetningsstrategi - 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.

ii. 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.

iii. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under § 4.23 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

iv. Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.23 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

§ 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta

- a. 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 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.

- d. 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.

- e. Følgende kulturminner er av regional verdi:

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

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**

- 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. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
- ii. For kulturminner som i seg selv, eller som del av et kulturmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om riving.
- iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

- iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.
- v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.
- vi. Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.
- vii. SEFRAK-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.

Retningslinjer til § 4.24

Kulturminneplanen viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi.

- i. Til pkt vi: Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570. Bestemmelsene under § 4.23 og § 4.25 presiserer hvilke kulturminner og kulturmiljøer som har nasjonal eller regional verdi.
- ii. SEFRAK-bygninger: Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

§ 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 eller søknad om nybygg eller vesentlig tilbygg/påbygg/ombygging av eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivarettatt. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsanalyse som også viser tilliggende bebyggelse. Ved regulering eller søknad om nybygg like utenfor et bestemmelsesområde bevaring av kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivarettatt.
- c. Elementer som for eksempel arkitektur, hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger kan bidra til å gi særpreg til et område, og kan kreves bevart.
- d. 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.

Retningslinje til § 4.25

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.

§ 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 trafikktegnninger.

- 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 - (Bukholmen) 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 kollektivtrafikk løsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker 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. Boligtomtas 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 friskt overholdes.
- e. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledninger 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.

Retningslinjer 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:

Boenhets 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 regnes som uteoppholdsarealer:
- Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater
- d. Følgende areal kan ikke regnes 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.		
Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benker og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.			Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykkelbane/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.		

- 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 tilfredsstillende 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 eksisterende 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. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende:
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.4.1. Ved rivning 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.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j. 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.
- k. 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.
- l. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

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, 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 e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt j: 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 k: 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 l: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet 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 friluftsinnteresser.

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 friluftslivsinteresser. 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 friluftslivsinteresser.
- 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 friluftslivsinteresser.
- 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 friskt 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. I 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 branntfarlige 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. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 250 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhets 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 regnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger
 - Regnbed og mindre vannflater
- iii. Følgende areal kan ikke regnes 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 luftforurensing.
- 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 trafikksikkerheten. 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 riving 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. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- g. Bruksendring til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- h. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

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 sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.

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

- a. Bak 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. Bak byggegrense i 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 bebygd areal.

Følgende bestemmelser gjelder fritidseiendommer utenfor og 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). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider

disse verdier.

- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende:
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.3. 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.
- g. 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.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse, og regnes med i terrassearealet.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntatt 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.
- k. 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.
- l. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.
- m. 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, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.
- iii. Til pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7^o.
- iv. Til pkt h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.
- v. Til pkt j: 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 k: 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 l: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk steintfjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.
- x. Til pkt m: 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 båt plasser er det krav om tømme- og tømmestasjon for båtlatrin.
- 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, vannutskifting, 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.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Granholmen 31, 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

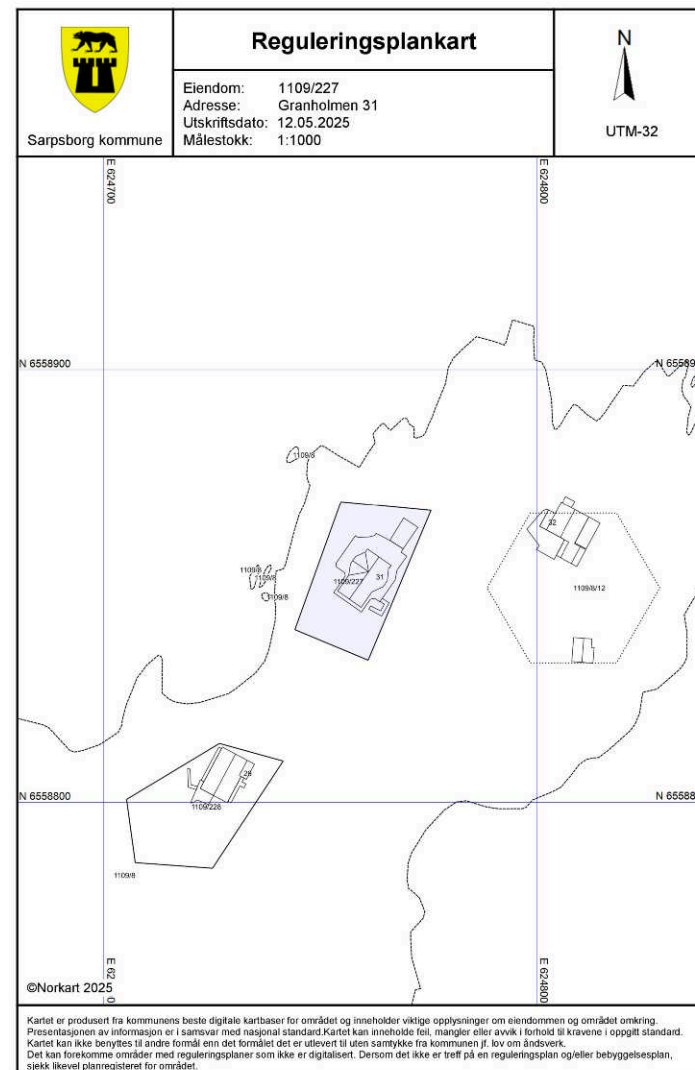
Plantyper uten treff

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

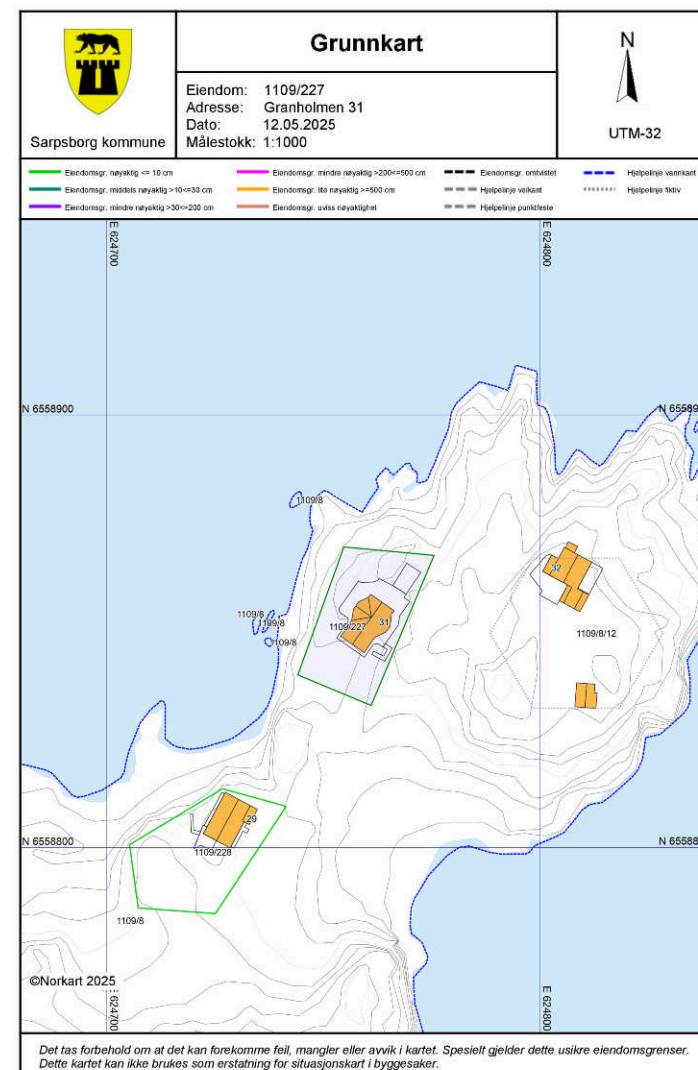
Kommunedelplaner

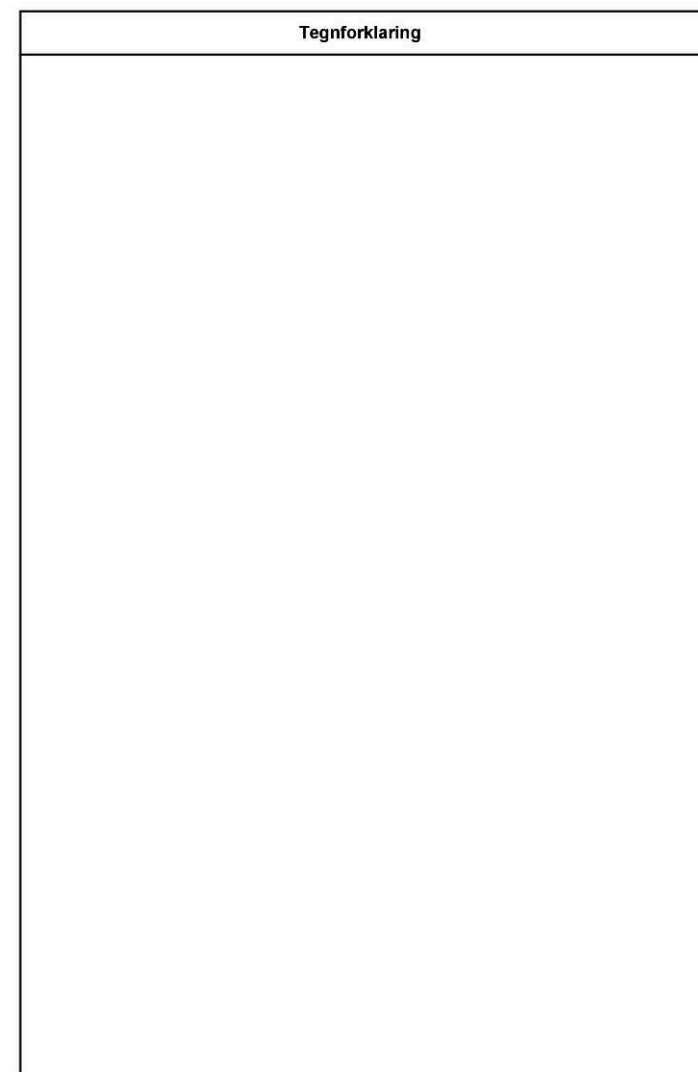
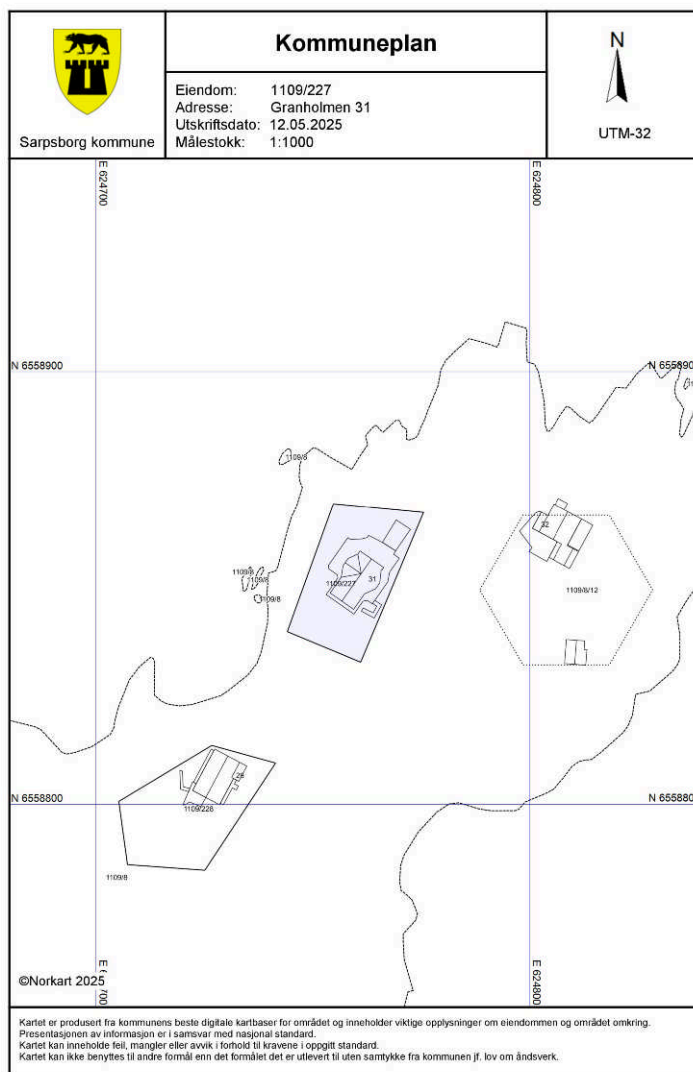
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10395/02%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 663 m ² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	Delareal 8 m ² KPHensynsonenavn H320_Stormflo1000aar KPFare Flomfare



Tegnforklaring





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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	663.1
Etablert dato	20.06.2024	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.09.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylt	0	Antall telger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervver
☒ Bestående ☐ Under sammenheng ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningsstype	Forr.dato M.før.dato	Kon. sak.sref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	31.05.2024 20.06.2024	24/09008 P&B: oppm-24/00579	Tinglyst 27.06.2024	1109/8 (-663.1), 1109/227 (663.1), 3105-1109/8/8 (Tidligere festegrunn)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomssteig	6558850.03	624759.63		Ja	663.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROMMETVEIT HANNE MARIE F250157*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FRYDENLUNDVEIEN 8B 1784 1784 HALDEN	Bosatt (B)
ROMMETVEIT JAN F300760*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FRYDENLUNDVEIEN 8B 1784 1784 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Granholmen 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Sandre Skjeberg
Grunnkrets	1202 Løkkevika	Tettsted	
Valgkrets	11 Skjeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18294001		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	19.09.2002
2	145935342		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 18294001: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 19.09.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskilde	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetilattelse	29.08.2001	05.10.2001
Igangsettingstillatelse	20.09.2001	03.10.2002
Tatt i bruk	19.09.2002	03.10.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Granholmen 31	H0101	1109/227	68	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	68	68	0	0	0

2: Bygning 145935342: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskilde	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		27.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1109/227	-	-	-	-	-

Etasjer

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

H01	0	0	30	30	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Områdeanalyse
 Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1109/227		
Utskriftsdato	12.05.2025	Antall datasett	19

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

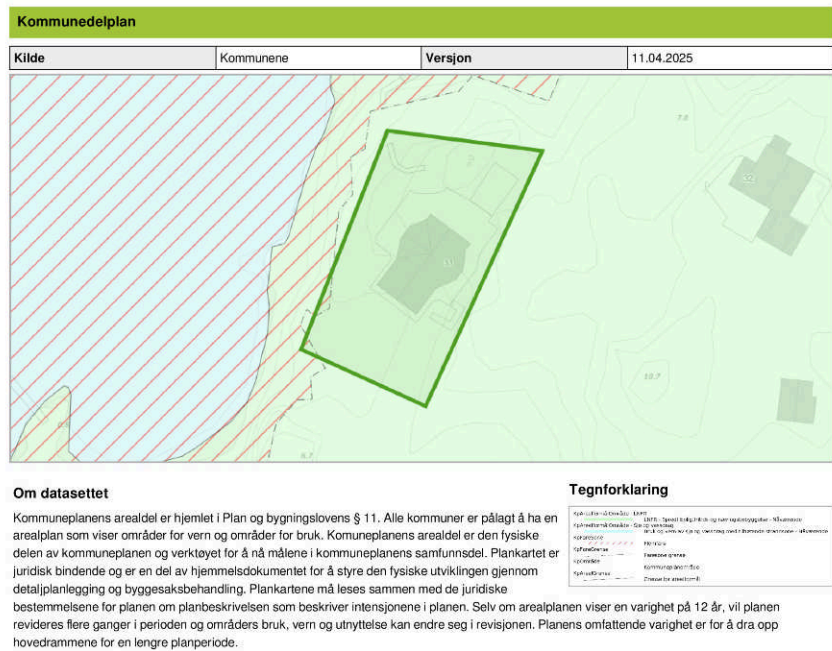
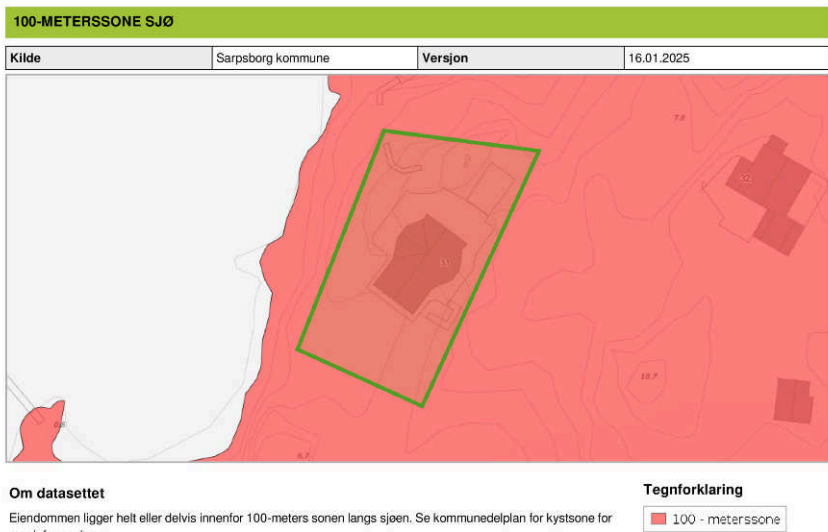
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

3 Berørte datasett

- 1 100-METERSONE SJØ
 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 1 Kommunedelplan

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
 1 Gul liste
 1 Kommunedelplan intercity - FV.118, Ny Sarpsbru
 1 Kulturminner - Kulturmiljøer
 1 Kulturminner - SEFRAK
 1 KVIKKLEIRE
 1 Oppheving av reguleringsplaner
 1 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- 1 Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
 1 Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 1 Kulturminner - Fredete bygninger
 1 KVIKKLEIRE
 1 REGULERINGSPLAN
 1 VERNEVERDIVURDERING



Kommuneplanområde

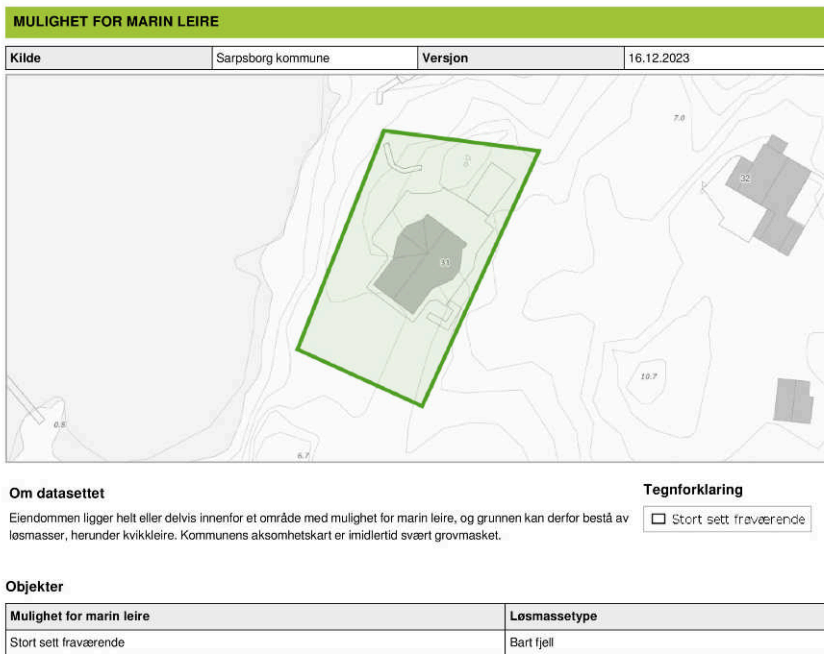
PlanID	Plannavn	Link
201702	Kystsonerplan 2022-2034	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201702)

Formålsområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Stormflo1000aar



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Granholmen 31, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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: 12.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26894239	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	18294001	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Granholmen 31, 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	Contura	Contura 510

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.07.2020	Tilsyn fritidseiendom	10.07.2020	Felling fritidseiendom

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26894239

BruksenhetId	26997812	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145935342	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26997812.

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: 12.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	227	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Granolmen 31, 1747 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 for 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 2024
Eiendomsskatt	10 509,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Sum	13 051,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Fritidseiendom	2919300 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	10 509,00 kr	5 254,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	299,75 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	1 stk	2 030,00 kr	1/1	0 %	2 030,00 kr	1 015,00 kr
				Sum	13 072,00 kr	6 569,25 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTEVERING 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

Melding om administrativt vedtak.

Byggmester Bjørn Larsen eftf
Raschepranga 18

1767 Halden

Deres ref.:

Vår ref.:
00 / 6557 / 22 / HQ
L42 &18

Dato:
01/10/02

Ferdigattest fritidsbolig - gnr 1109 bnr 8 fnr 8, Granolmen - tiltakshaver: Jan Rommetveit.

Saksopplysninger/utredning:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, datert 21.08.2002 fra ansvarlig søker.

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

I følge kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Håvard Qvam

Håvard Qvam
jurist

Kopi til tiltakshaver: Jan Rommetveit, Kalkspatveien 3, 1784 Halden.
GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet

Saksbehandler: Håvard Qvam, Byggesaksavdelingen

Sarpsborg kommune
Postboks 237, 1702 SARPSBORG
Tlf. sentralb.: 69 11 60 00 Telefax: 69 15 00 13
Informasjon tlf: 69 11 60 11
E-post: postmottak@sarpsborg.com Web: www.sarpsborg.com
Foretakregisteret NO 938 801 363 MVA

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen
Skjeborg rådhus
Tlf: 69 11 65 20 Telefax: 69 11 65 48
Besøksadresse: Skjeborg rådhus, Rådhusveien 17

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og byggningsloven (pbl) § 99

MOTTATT
- 9 SEPT. 2002
POST/ARKIV

Byggningsnr.
(fylles ut av kommunen)
1

Kommunens saksnr.
Side
1 av 1

Anmodningen gjelder				
Eiendom/byggested	Gnr. 1109	Bnr. 8	Festn. 8	Seksjonsnr.
	Adresse Granholmen		Postnr. 1747	Poststed Skjeberg

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: SNAREST

☐ Deler av tiltaket
(Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for)

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
	10/6557	SLV2 8/18
	21	Pant 1109 bnr 8 jnr 8
	100902	HP

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmegruppe
☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☒ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
	Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D		*
	Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E		
	Kontrollerklæringer	G	1 6	
	Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I		*
	Andre vedlegg	J		*

Vedlegg

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Forbruker
Børn Larsen efft.

Dato
21.08.2002

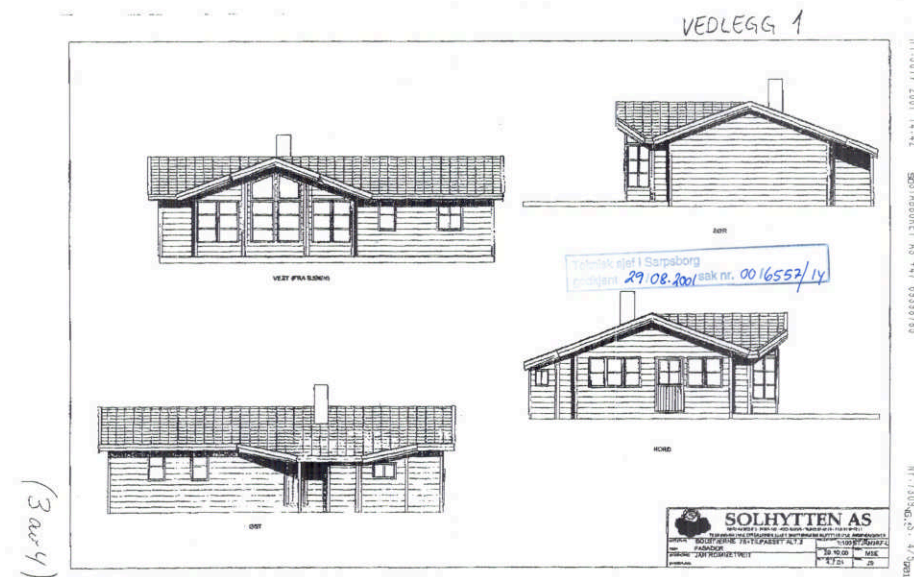
Underskrift
Øystein Hansen

Gjentas med blokkbokstaver
Øystein Hansen

(c) NBR nr. 5167 Juni-2001

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

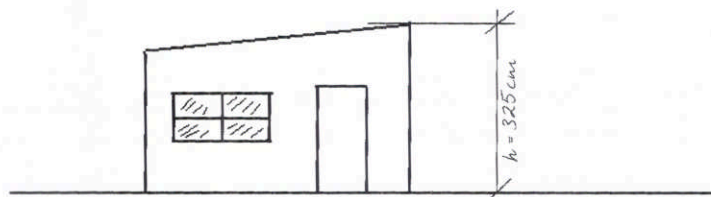
Byggsafe as



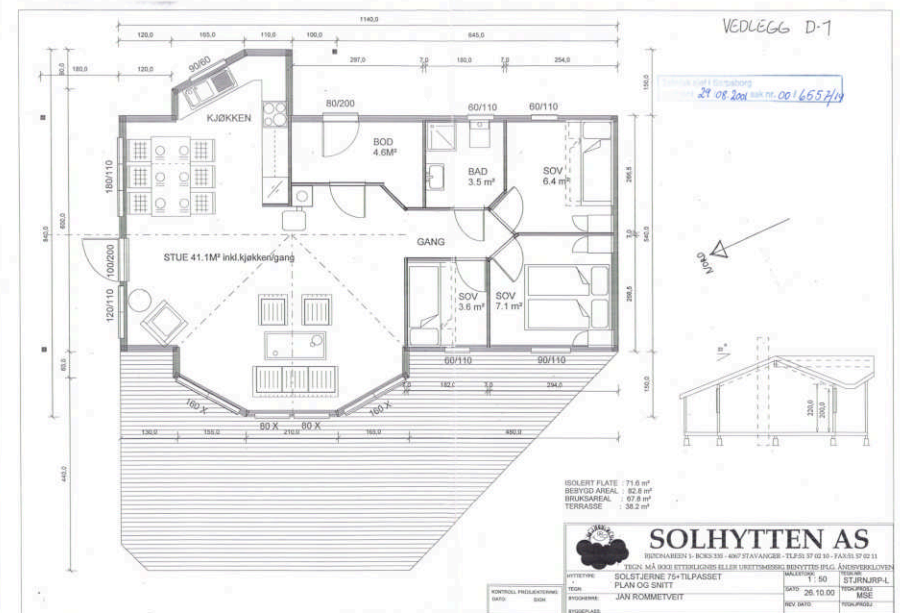
Att: HEIDI GAMLESANNE
(Byggesaker) Fax 69 11 65 48

Takk for rist fleioli. Oversender hoydemålet
pa eksisterende hytte fra bunnsvill til mope.
Fikk ikke tak i deg pa telefon.

Mvh
Jan Rommetveit



g. nr. 1109
b. nr. 8
feste nr. 8 } Granndimen - Sjøberg



Nabolagsprofil

Granholmen 31

Avstand til sjø

21 m



Offentlig transport

Lekevollkrysset/Inspira	19 min	
Totalt 21 ulike linjer		
Sarpsborg bussterminal	21 min	
Totalt 28 ulike linjer		
Sarpsborg stasjon	22 min	
Linje RE20		
Halden stasjon	23 min	
Linje RE20		
Makø fergeleie	12.4 km	
Linje 801		

Avstand til byer

Sarpsborg	21 min	
Halden	22 min	
Fredrikstad	32 min	
Oslo	1 t 18 min	

Ladepunkt for el-bil

Skjeberg folkehøyskole - Østfold f...	11 min	
Recharge Shell Svinesund	12 min	

Havner i området

- Sarpsborg Marina
- Drivstoff



Aktiviteter

Løkkevika badeplass	6 min	
Høysand badeplass	9 min	
Sporty Minigolf	9 min	
Isi Bar	9 min	

Sport

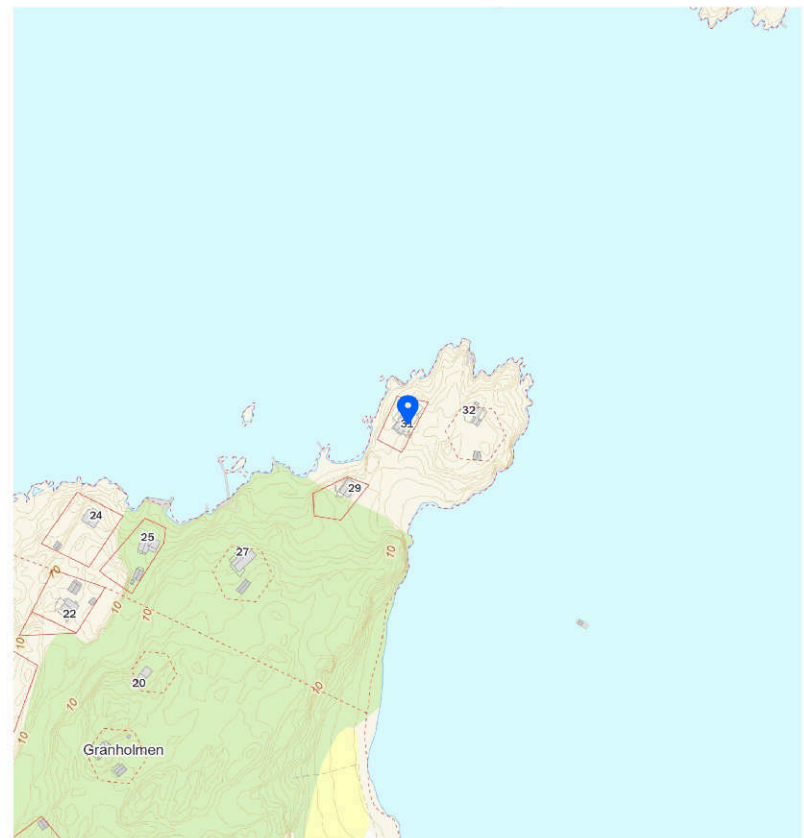
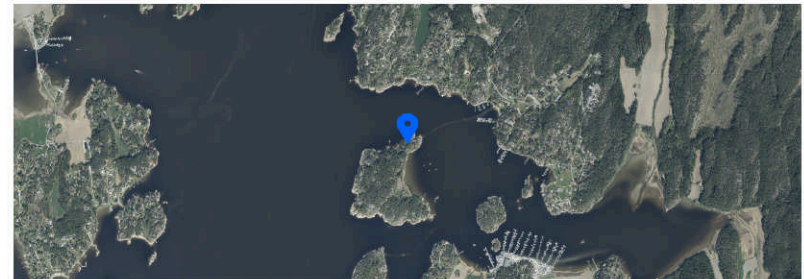
Sandvika - Høysand	8 min	
Sandvolleyball		5.6 km
Molvikveien balløkke	11 min	
Ballspill		9.1 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min	
InterPadel Sarpsborg	18 min	

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg	11 min	
PostNord		9.5 km
Rema 1000 Svinesundparken	11 min	

Varer/Tjenester

AMFI Borg	17 min	
Sørle Torget	18 min	
Ditt apotek Svinesundparken	11 min	
Halden Vinmonopol	21 min	



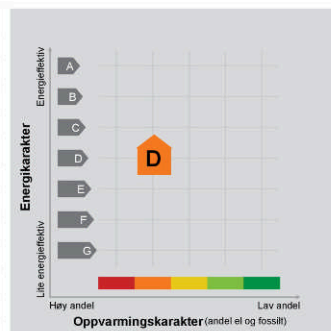
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Granholmen 31
Postnummer	1747
Sted	SKJEBERG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1108
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18294001
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124579
Dato	22.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 1 978 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

653 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	900 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå el.apparater helt av**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 2002
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Prisfastsettelse og energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 192250077

Adresse: Granholmen 31, 1747 Skjeberg

Betegnelse: Gnr. 1109, Bnr. 227, Sarpsborg 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.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

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)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 06.06.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

