

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Bukkholmveien 132, 1747 SKJEBERG
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1134, bnr. 4, fnr. 135

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 13794-2091

Eiendomsverdi ref nr: EQ8048

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er fra 1960 og har flere bygningsdeler og konstruksjoner med alder og avvik som medfører behov for vedlikehold og enkelte utbedringer. Det mest vesentlige forholdet gjelder krypkjelleren, hvor det er påvist råteskader i konstruksjoner. Omfang og årsak bør undersøkes nærmere, og skadde konstruksjoner må utbedres.

Badet er opplyst pusset opp som egeninnsats/dugnad av tidligere eier og mangler dokumentasjon på utførelse. Det er registrert avvik ved fallforhold, membran/rørgjennomføringer og ventilasjon, noe som gir økt risiko for fukt- og følgeskader.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nyere takpapp, pipebeslag og takrenner på hytta. Nytt terrassetak. Fredrikstad og Hvaler byggeservice og Lemtun AS. Takrenner og nedløp er av metall. Det er saltak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Utvendige vegger vasket og malt fra 2023 og senere. Vinduene er malte trevinduer og av et av PVC, med 2-lags glass og koblet glass og blyglass. Normal elde og værslitasje på bakgrunn av alder. Hovedytterdøren er malt og har sidefelt med 1-lags glass. Balkongdøren er av PVC og har 2-lags glass. Fra stua er det utgang til veranda oppført i betong og trekonstruksjoner. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med laminat og beleg. Vegger med trepanel og panelplater. Himling med himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2017. Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp som egeninnsats/dugnad av en tidligere eier og er uten dokumentasjon på utførelse. Våtrommet har flis på vegg og våtroms-/baderomsplater på vegger. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ny 2018. Plassert i krypkjeller. Nytt sikringsskap og nye inntakssikringer i 2018. Deler av anlegget

ble fornyet av tidligere eier i forbindelse med kjøkken og bad. Samsvarserklæring for nytt sikringsskap foreligger. El-kontroll opplyst utført i 2019. Sikringer kan løse ut ved overbelastning på kjøkkenet. Tidligere arbeider skal ifølge salgsoppgave være utført av Aurskog Elektriske. Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslukkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser og fjell. Ringmur av betong og søyler. Tomten er skrånende arrondert. Tilkoblet offentlig vann og avløp i 2011. Bunnledninger skal være skiftet av tidligere eier i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken. Utvendig stoppekran i bakken utenfor kjeller og innvendig stoppekran i kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Anneks

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

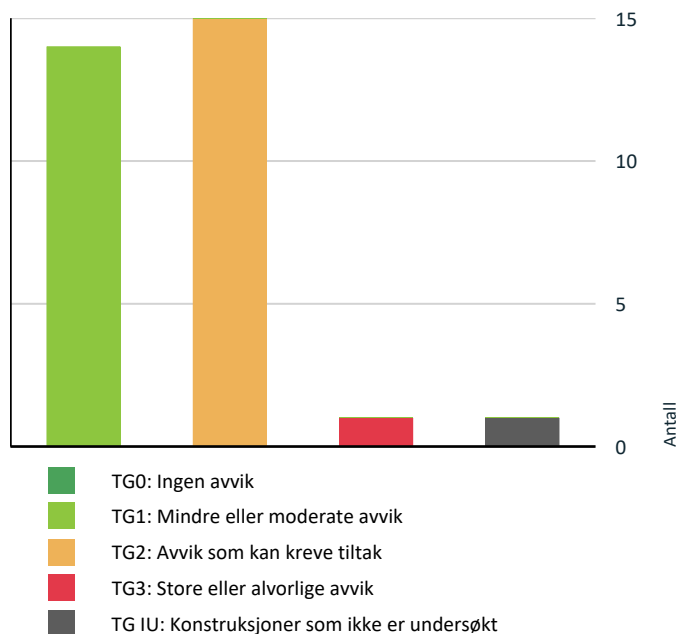
Anneks er innredet, men det er ikke fremvist dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Bod

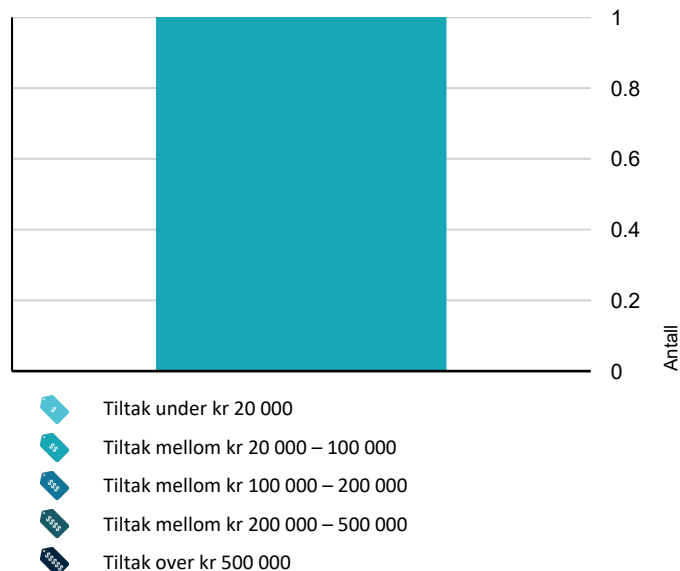
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1960

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Nytt tak, pipebeslag og takrenner på hytta. Nytt terrassetak. Fredrikstad og Hvaler byggeservice og Lemtun AS

Årstill: 2018

Kilde: Egenerklæring



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Utvendige vegger vasket og malt fra 2023 og senere.

Vurdering av avvik:

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

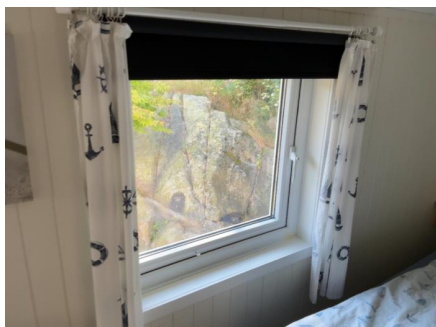
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer og av et av PVC, med 2-lags glass og koblet glass og blyglass. Normal elde og værslitasje på bakgrunn av alder.



Nytt 2022



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har sidefelt med 1-lags glass.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er av PVC og har 2-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Egnerklæring



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra stua er det utgang til veranda oppført i betong og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

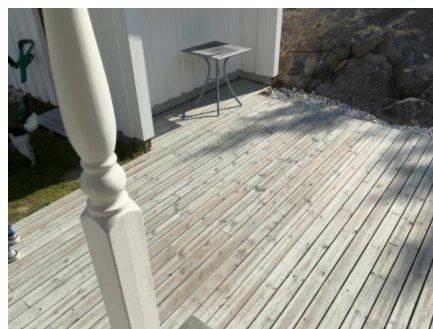
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med trepanel og panelplater. Himling med himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. 20 mm målt fra verandadør til under spisested kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2017.



Sotluke i krypkjeller.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er observert spor etter borebiller i form av flygehull i synlige bjelker i krypkjeller. Forholdet fremstår som eldre skader, og det er ikke registrert tegn til aktiv angrep på befaringstidspunktet. Eier opplyser at forholdet ikke er aktivt. Spor etter tidligere borebilleangrep er relativt vanlig i eldre bygninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke forholdet for eventuell ny aktivitet (friskt boremel/flygehull). Ved mistanke om aktivitet bør fagkyndig skadedyrfirma kontaktes for vurdering og eventuell behandling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp som egeninnsats/dugnad av en tidligere eier og er uten dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtroms-/baderomsplater på vegger. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran som skjult vanntett sjikt, og det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kun vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Observert rundt sluk i krypkjeller.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ny 2018. Plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

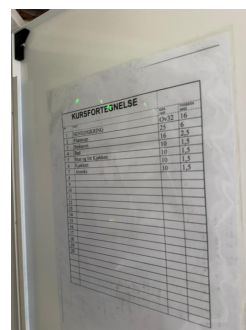
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt sikringsskap og nye inntakssikringer i 2018. Deler av anlegget ble fornyet av tidligere eier i forbindelse med kjøkken og bad. Samsvarserklæring for nytt sikringsskap foreligger. El-kontroll opplyst utført i 2019. Sikringer kan løse ut ved overbelastning på kjøkkenet. Tidligere arbeider skal ifølge salgsoppgave være utført av Aurskog Elektriske.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslukkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser og fjell. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det er fall i terrenget inn mot ringmuren enkelte steder. Man må kunne forvente at det til tider kan trenge inn noe fukt på fjellet i krypkjelleren. Årsaken til dette er fukt som følger fjellet inn under ringmuren, og at det kan oppstå kondens ved temperatur svingninger

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong og søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er noe sprekker i grunnmur enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilkoblet offentlig vann og avløp i 2011. Bunnledninger skal være skiftet av tidligere eier i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken. Utvendig stoppekran i bakken utenfor kjeller og innvendig stoppekran i kjeller.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1969

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks er oppført i trekonstruksjoner med stående trekledning og saltak. Bygningen synes fundamentert mot terreng. Yttertak er tekket med papp. Annekset er innredet med gang og to soverom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at annekset eller bruken av rommene som soverom er godkjent. Lovligheten av dagens bruk er derfor ukjent og bør avklares med kommunen.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod er oppført i trekonstruksjoner. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel. Yttertak er utført som saltak og tekket med asfaltapp.

I 2024 ble det lagt ny takpapp og montert nye takrenner på boden. Arbeidet er opplyst utført av Lemtun AS.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom

Andre bygg: Anneks, Bod

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 100 000

Fradrag for festet tomt

-

550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 20 000	01.04.2017	Kr. 22 605	Kr. 550 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	15 000
Festeavgift	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 420 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 750 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 980 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Det er gjort fradrag i markedsverdien for kapitalisert verdi av årlig oppjustert festeavgift. Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra en eiet tomt. Det er derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

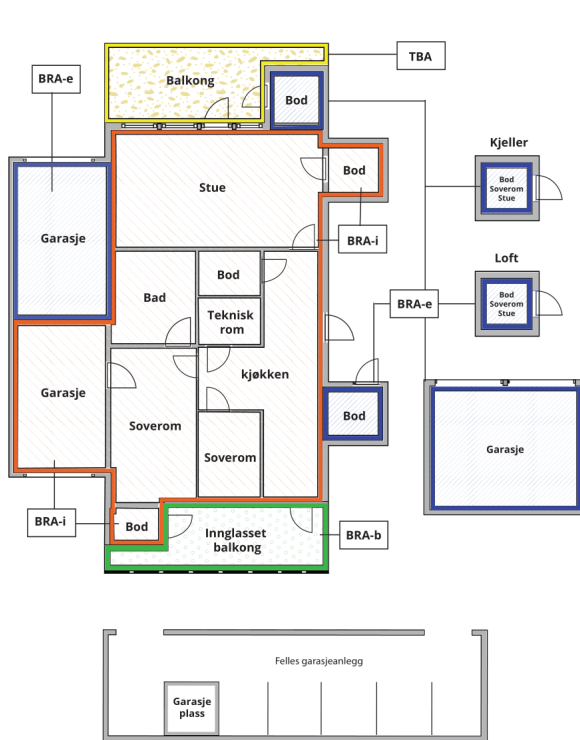
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56			56	47
SUM	56				47
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Gang, soverom, soverom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Anneks er innredet, men det er ikke fremvist dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Kristin Elisabeth Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1134	4	135	0	2246.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Bukholmveien 132		01.04.2017		01.04.2028		01.04.2067	

Hjemmelshaver

Hjemmel til feste: Kristin Elisabeth Andersen

Hjemmel til grunn: Hans Norman Andre Solberg

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta er beliggende i Ullerøy ca. 15-20 min fra Sarpsborg sentrum. Hytten ligger i nord/vestvendt skråning på tomt med gress, skog, fjell og busker. Hytten ligger usjenert til i omgivelsene. Fra hytten er det kun ca. 7 min gange til sjø og flott badeplass. Flere populære samlingssteder rundt om på fastland på sommeren, samt fantastisk skjærgård med masse båtliv. Flere flotte turområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger/vannlag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger/vannlag.

Regulering

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

Stor festet tomt på 2246,4 m². Pent opparbeidet med gressplen og noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Bukkhholmveien 132, 1747 SKJEBERG

03 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bukkhholmveien 132

Postadresse

Bukkhholmveien 132

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

2018

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2018

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Kristin Elisabeth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Dårlig fall til sluk og gjennomføring av rør i gulv.
Se tilstandsrapport.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier har oppgradert bad, usikker på årstall. PO Bygg har støpt gulv og lagt varmekabler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

PO Bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere eier har lagt fliser, veggpanel og tak.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mindre taklekkasje i 2018. Tak skiftet, se under.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt tak (shingel) pipebeslag og takrenner på hytta.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Fredrikstad og Hvaler byggeservice og Lemtun as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt og råte i krypkjeller er påvist, se tilstandsrapport.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap og inntakssikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrosystemer as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.2.2 **Årstall**

2015

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

Tidligere eier har installert nytt kjøkken og bad. En del elektrisk arbeid ble da utført. Usikker på årstall.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aurskog elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Rør

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

Tidligere eier utført arbeid ifm nytt kjøkken og bad. Usikker på årstall. Se tilstandsrapport.

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i ringmur. Se tilstandsrapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt og råte i krypkjeller, se tilstandsrapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Se tilstandsrapport.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 56960234

Egenerklæringsskjema

Name

Date

KRISTIN ELISABETH ANDERSEN

2026-09-03

Identification



KRISTIN ELISABETH ANDERSEN



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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1134	Bruksnr.	4	Festenr.	135	Seksjonsnr.	
Adresse	Bukkholmveien 132, 1747 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 311,98 kr
Eiendomsskatt	3 733,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	3 877,62 kr
Sum	15 518,85 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	25%	16.5 m3	26.94	1/1	0 %	444,46 kr	444,47 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	25%	16.5 m3	44.92	1/1	0 %	741,26 kr	741,26 kr
Eiendomsskatt Fritidseiendom	0%	1037000 o/oo	3.60	1/1	0 %	3 733,00 kr	2 799,75 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	442,50 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	25%	1 stk	2250.00	1/1	0 %	2 250,00 kr	1 687,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 327,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 295,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr fritidseiendom	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,01 kr
Antatt forbruk vann i år hytte	15%	34 m3	24.32	1/1	0 %	826,96 kr	620,21 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	15%	34 m3	46.66	1/1	0 %	1 586,29 kr	1 189,70 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	25%	-21.5 m3	26.94	1/1	0 %	-579,15 kr	-579,15 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	25%	-21.5 m3	41.70	1/1	0 %	-965,89 kr	-965,88 kr
Forbruk vann i fjor hytte	15%	16.5 m3	24.78	1/1	0 %	408,91 kr	408,92 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	15%	16.5 m3	41.33	1/1	0 %	681,96 kr	681,96 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	15%	-21.5 m3	24.78	1/1	0 %	-532,82 kr	-532,82 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	15%	-21.5 m3	41.33	1/1	0 %	-888,62 kr	-888,61 kr
					Sum	13 626,36 kr	10 047,32 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SAK: Opplysninger om festeforhold tomt 135, 2026.

Festeavgift for inneværende år Kr. 20 000,-

Festeavgift faktureres pr.:

Festeavgiften betales forskuddsvis hver 1. april hvert år

(Måned/Kvartal/Halvår/år)

Festeavgiften innbetales uoppfordret hvert år.

Faktureres festeavgiften forskudds- eller etterskuddsvis?

Betales forskuddsvis.

Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)

Festeavgiften vil reguleres, pga samkjøring med andre kontrakter, i 2027. Vi vil benytte indekstallet pr januar 2027 ved neste regulering.

Når ble festeavgiften regulert sist? (År)

Avgiften ble regulert i 2017 i forbindelse med fornyelse av festekontrakten.

Festeavgiften er regulert iht.:

Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)

Regulert basert på enighet om verdi mellom grunneier og fester.

Enighet mellom fester og grunneier om festebeløpets størrelse basert på enighet om verdi på tomten.

Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale)

Festeavgiften vil bli videreført inntil beløpet blir konsumprisregulert i 2027.

Hvis ja, hva blir ny festeavgift?

Blir beregnet i januar 2027 etter KPI.

Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten?

Det er pr i dag ikke mulighet for å kjøpe ut tomten.

Hvis ja, til hvilken pris?

Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten?

Ja

Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?

Dette vurderes etter salg.

Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI JA

Hvis nei, hvilket beløp er utestående?

Kr

Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?

9365.16.97598

Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett via selskapet Olseng Vestre Drift DA. Eiendommen er forpliktet til å betale sin andel av drift og vedlikeholdskostnader. Eiendommen har betalt grunneiererstatning og påkoblingsgebyr til Olseng Vestre Drift DA. I tillegg må eiendommen betale kommunale avgifter for bruk av vann og avløp direkte til Sarpsborg kommune. Kommunen har gitt tillatelse til tilkoblingen på grunnlag av avtalen med Olseng Vestre Drift DA og egen søknad om tilknytning.

Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Eierskiftegebyr kr?

Det er kostnader forbundet med registrering av ny fester i ulike registre, spørsmål og avklaringer. Eierskiftegebyret er 2 800,-. Dette gebyret innbetales så snart grunneier evt fraviker forkjøpsretten ved eget samtykke eller ved tinglysning av skjøtet.

Kontonummer for betaling?

Betales til festeavgiftskontoen og merkes eierskifte. Ny fester opplyses i eget brev med relevante data som dato, alle navn med festerett, fødselsnummer, adresse, hvem som er ansvarlig for betalingen av avgiften. *Informasjonen blir delt med regnskapsfører og andre relevante som har behov for informasjonen. Dette avgjøres i hvert enkelt tilfelle.*

OBS: Gebyret må være hjemlet i festeavtalen.

Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten

Navn

Hans Solberg

Tlf

90666632

E-post

hans@olsengfrukt.no

Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?

Det er avtaler om betaling for bryggeplass via vedlikeholdslag til grunneier hvis tomten disponerer plass på Olsengbrygga i år.

Avtale med Olseng vestre drift vedrørende tilkobling av kommunalt vann og avløp.

Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?

Dette er normalt.

Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?

JA

Slp. Ar 60.-

FESTEKONTRAKT

Avskrift av dagbok nr. 4893/69 -
Medlegg til
Tune skattekravsbekreftelse 22/9

I. Partene og tomten:

Undertegnede Karl Olseng, født 10. november 1916, som eier av eiendommen Olseng Vestre, gnr. 134 bnr. 4 i Skjeberg, fester herved bort til Gunnvor Kristiansen, født 7/11 1903 en hyttetomt på sin eiendom.

II. Nærmere beskrivelse av tomten:

Tomten som bortfestes i den stand den for tiden er i og med de forpliktelser som måtte hvile på den, har følgende grenser: Tomten er beliggende ved Breviksvegen og har sitt utgangspunkt i det sydvestre hjørne merket med jernstolpe, går derfra 44.21 m. i nordøstlig retning til jernstolpe, går derfra 50.85 m. i sydøstlig retning til jernstolpe, går derfra 37.83 m. i sydsydvestlig retning til jernstolpe, og går derfra 61.12 m. i vestnordvestlig retning tilbake til utgangspunktet.

III. Festeavgiften:

Festeavgiften for tomten fastsettes til kr. 235.- pr. år. Avgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert år, 1. gang 1. april 1965.

IV. Festetiden:

Festetiden er 50 år regnet fra datoen for undertegningen av denne kontrakt. Festeren har rett til å fornye festekontrakten. Ved eventuell fornyelse kan gver av partene forlange regulering av festeavgiften. I tilfelle av uenighet fastsettes avgiftens størrelse av tre av lensmannen oppnevnte skjønsmenn. Rekvirenten bærer omkostningene ved skjønnen.

V. Sikkerhet for festeavgiften:

Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren 1. prioritets panterrett i tomten med de til enhver tid derpå stående hus. Betales ikke avgiften i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningen(e) under tvangsauksjon. Retten til underretning og løsningsfrist etter tvfl. § 109 frafalles, likeledes retten til utsettelse av tvangsauksjon etter samme lovs § 111.

- 2 -

VI. Forkjøpsrett:

Grunneieren forbeholder seg forkjøpsrett i forbindelse med enhver form for overdragelse av husene på tomten, både ved frivillig salg og tvangssalg.

Forkjøpsretten skall ikke gjelde overfor den nåværende leiers barn og barnebarn.

VII. Forbud mot fremleie og begrensing av bebyggelsen:

Tomten kan ikke fremleies uten grunneierens skriftlige samtykke. Heller ikke kan deler av tomten fremleies uten samtykke av eieren.

På hver festetomt er det ikke tillatt å oppføre mer enn en hytte (hovedbygning). Grunneieren må samtykke til oppsetting, plassering og størrelse av eventuelle uthus o.l.

VIII. Diverse andre festevilkår:

For alle søksmål i forbindelse med festekontrakten vedtar partene grunneierens bostedskommune (herred) som rette verneting.

Det påhviler festeren å holde tomten inngjerdet hvis grunneieren forlanger det.

De til enhver tid på tomten stående trær tilfaller grunneieren i den utstrekning trærne har verdi som produktiv skog. Grunneieren kan etter rimelig varsel tilegne seg den produktive skog. Busker og tørre trær (ikke produktiv skog) tilfaller festeren.

Festeren har rett til vei fra tomten og frem til hovedveien. Festeren plikter imidlertid til enhver tid å følge den anvisning av vei som grunneieren anser best egnet av hensyn til hovedeiendommen og andre festetomter. Grunneieren har ingen forpliktelser til å istandsette eller å vedlikeholde anviste veier som foran beskrevet.

Parkering av bilen o.l. kan bare skje på ett av grunneieren angitt sted. Festeren har ikke adgang til å reservere seg egen plass på de anviste felles parkeringsplasser uten grunneierens tillatelse.

Festeren har rett til båt- og badeplass på et av grunneieren tilfredstillende angitt sted.

Festeren har rett til brønnplass på et av grunneieren angitt tilfredstillende sted.

- 3 -

Forøvrig gjelder følgende spesielle bestemmelser:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Skjeberg, den 22/9 1969.....

Som grunneier:

Karl Olseng

Karl Olseng

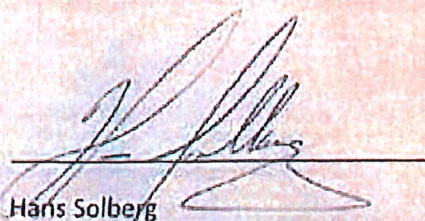
Som fester:

Gunnor Kristiansen

Tillegg til festekontrakt kommune nr 0105, gårds nr 1134, bruks nr 4, feste nr 135, tinglyst 22/9 - 1969.

- Avtalepartene er enige om at festeavgiften reguleres til kr 20 000,- pr år.
- Avtalen reguleres med konsumprisindeks hvert 5 år. Etter 25 år, regnet fra 1 april 2017 skal festeavgiften reguleres etter takst.
- Reguleringsbestemmelsene i forhold til festeavgiften skal følge dette tillegget og gjelder foran bestemmelsene i den opprinnelige festekontrakten.
- Festekontrakten forlenges med 50 år regnet fra 1 april 2017.
- Tillegget kan tinglyses.

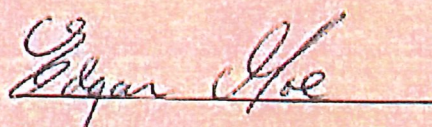
Ullerøy, 15 juli 2017



Hans Solberg

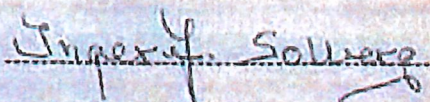
Grunneier

170966



Edgar Moe

Fester 04/250



Inger Johanne Solberg

Grunneier

200345



Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

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



Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

Kopi av bygningstegninger kan *ikke* leveres,
da det ikke finnes bygningstegninger på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.



Ing firmaet Erik Solgaard AS
Bryggeriveien 61
1607 FREDRIKSTAD

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
10/03913-10

Dato:
05.06.2012

Ferdigattest for VA-ledninger er gitt - Gnr 1134 bnr 4 fnr 132/135/140/164/173/179 - Bukken Vann- og Avløpslag

Vi viser til søknad om ferdigattest for VA-ledninger for Bukken Vann- og Avløpslag. Tillatelse til anleggelse av VA-ledninger ble gitt i vedtak av 09.09.2010.

Opprinnelig byggesøknad ble sendt inn etter gammelt regelverk, mens søknad om ferdigattest er innsendt etter någjeldende regelverk. Kommunen anser at søknaden om ferdigattest er tilstrekkelig dokumentert, og vil derfor ikke kreve at det sendes inn dokumentasjon (kontrollerklæringer) etter gammelt regelverk.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis nå ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan datert 11.05.2012.

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

Vi gjør oppmerksom på at dokumentasjonen i saken ikke er endelig gjennomgått av Sarpsborg kommune v/Enhet Kommunalteknikk som ledningseier. En slik gjennomgang kan resultere i behov for ytterligere dokumentasjon i forhold til anleggets tekniske kvalitet.

Med hilsen

Frode Hauge
Byggesaksbehandler

Kopi: Bukken Vann- og Avløpslag, v/Arne Throndsen, Hempaveien 4 G, 2318 HAMAR

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1134	Bruksnr.	4	Festenr.	135	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	-----	-------------	--

BruksenhetId	26779900	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	11939848	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bukkholmveien 132, 1747 SKJEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.07.2024	Tilsyn fritidseiendom	13.07.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26779900

BruksenhetId	26959591	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145881277	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26959591.

BruksenhetId 26959590

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145881269

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26959590.

BruksenhetId 26959589

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145881250

Bruksenhetsnummer 0000

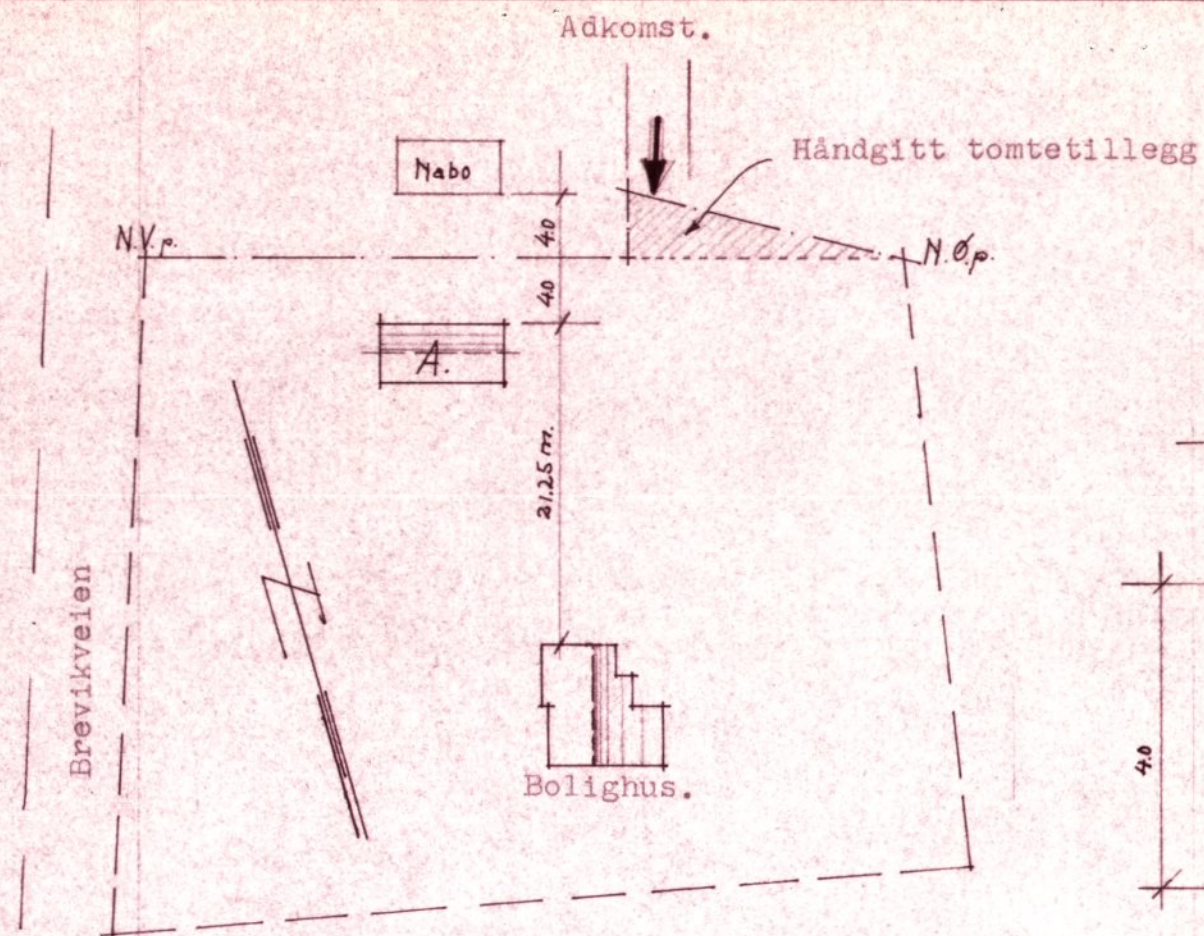
Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

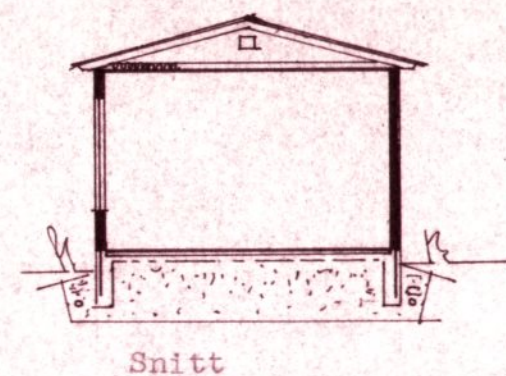
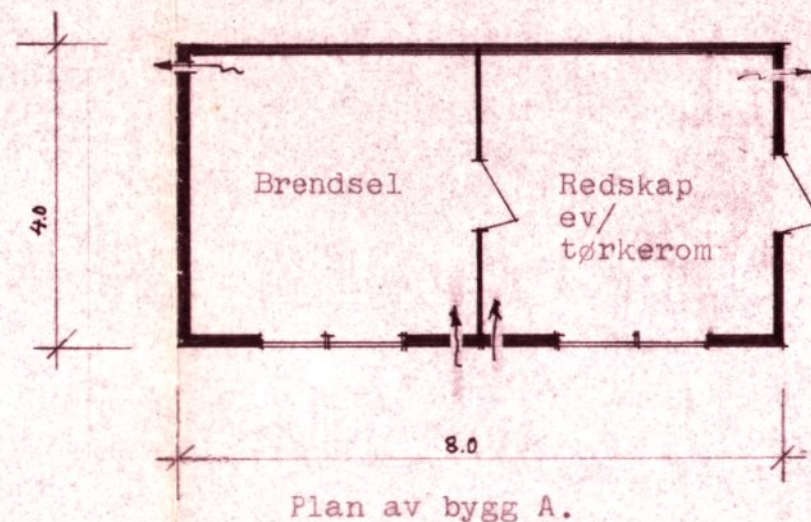
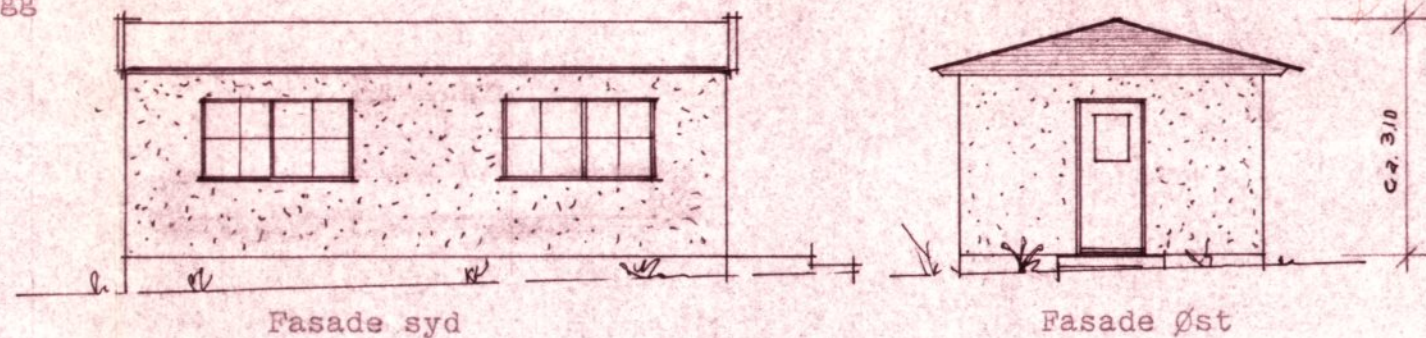
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26959589.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



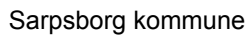
Planskisse i mål 1:500 som viser bygningens beliggenhet i forhold til tomtens nordgrense. A er prosjektert bygning.



Prosjektert bygning A oppføres på støpt betongramme på drenert sandseng. Gulv støpes. Bygningens vegger oppmures av Vibroblokker. Selvbærende takstoler av tre. To lag klebet takpapp. Vegger pusses. Dører og vinduer males.

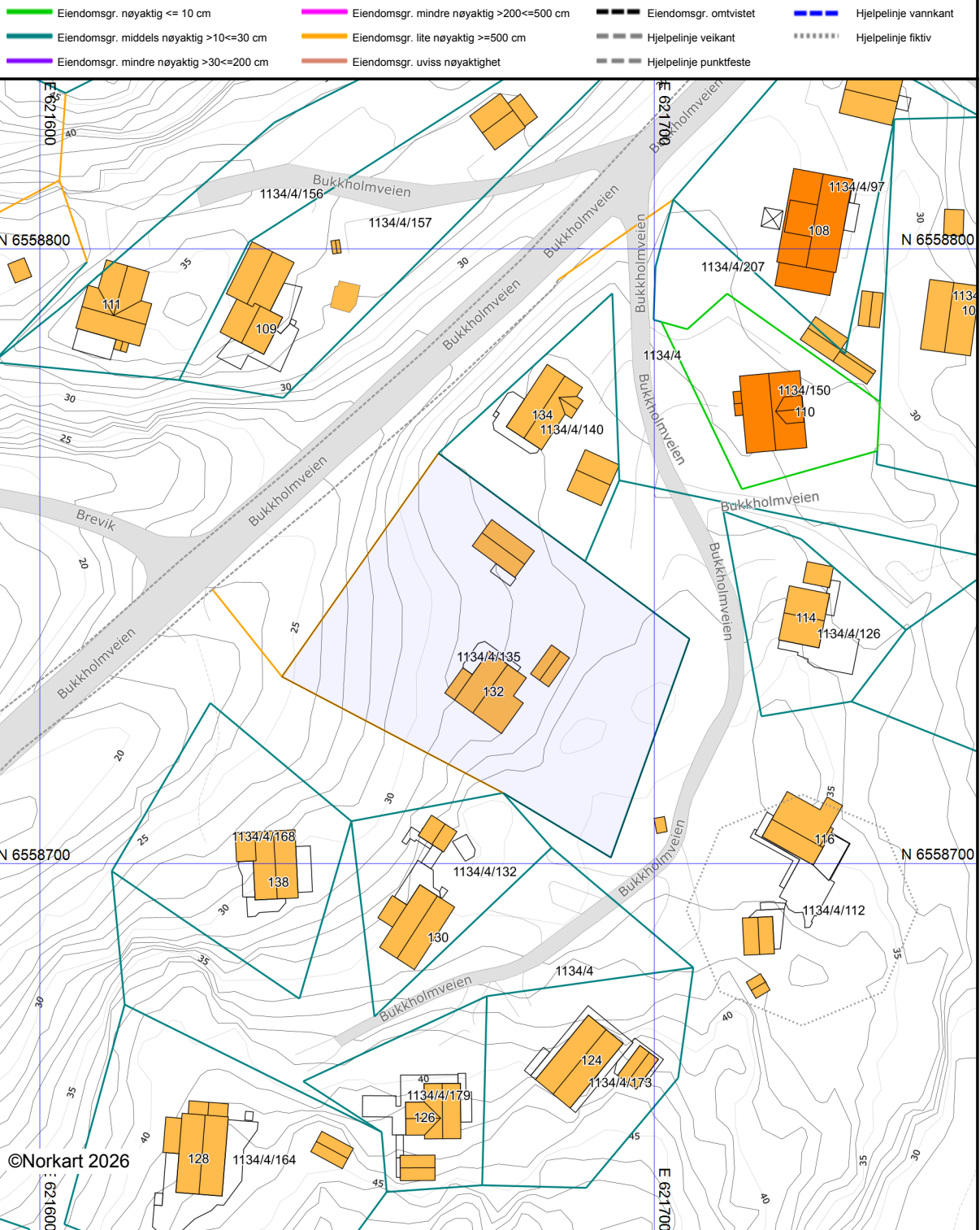
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
27/4 1969. Sak nr. 131/69

Br.nr. 134. Tomt nr. 4 i Ullerød i Skjeberg.
Hr. Kristiansen.
Oppføring av Uthus. Mål 1:500 1:100
Sarpsborg 5/6 1968 /WE.
Revidert S.borg 20/9.68/WE
Revidert S.borg 27/1.69/WE



Grunnkart

Eiendom: 1134/4/135
Adresse: Bukkholmveien 132
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000



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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	2246.4
Etablert dato	22.09.1969	Historisk oppgitt areal	2265
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1134/4, 1134/4/5, 1134/4/6, 1134/4/7, 1134/4/8, 1134/4/9, 1134/4/10, 1134/4/12, 1134/4/13, 1134/4/14, 1134/4/15, 1134/4/19, 1134/4/20, 1134/4/21, 1134/4/22, 1134/4/23, 1134/4/24, 1134/4/25, 1134/4/26, 1134/4/27, 1134/4/28, 1134/4/29, 1134/4/30, 1134/4/31, 1134/4/32, 1134/4/33, 1134/4/34, 1134/4/35, 1134/4/37, 1134/4/38, 1134/4/39, 1134/4/40, 1134/4/41, 1134/4/42, 1134/4/43, 1134/4/45, 1134/4/46, 1134/4/47, 1134/4/48, 1134/4/49, 1134/4/51, 1134/4/52, 1134/4/53, 1134/4/54, 1134/4/55, 1134/4/56, 1134/4/57, 1134/4/58, 1134/4/59, 1134/4/61, 1134/4/62, 1134/4/63, 1134/4/64, 1134/4/65, 1134/4/67, 1134/4/69, 1134/4/70, 1134/4/71, 1134/4/72, 1134/4/74, 1134/4/75, 1134/4/77, 1134/4/78, 1134/4/79, 1134/4/80, 1134/4/81, 1134/4/82, 1134/4/83, 1134/4/84, 1134/4/85, 1134/4/88, 1134/4/89, 1134/4/90, 1134/4/91, 1134/4/92, 1134/4/93, 1134/4/94, 1134/4/95, 1134/4/96, 1134/4/97, 1134/4/99, 1134/4/100, 1134/4/101, 1134/4/102, 1134/4/103, 1134/4/104, 1134/4/105, 1134/4/106, 1134/4/107, 1134/4/109, 1134/4/110, 1134/4/111, 1134/4/112, 1134/4/113, 1134/4/115, 1134/4/116, 1134/4/117, 1134/4/119, 1134/4/120, 1134/4/122, 1134/4/123, 1134/4/124, 1134/4/125, 1134/4/126, 1134/4/127, 1134/4/129, 1134/4/130, 1134/4/131, 1134/4/132, 1134/4/133, 1134/4/135, 1134/4/136, 1134/4/137, 1134/4/138, 1134/4/139, 1134/4/140, 1134/4/141, 1134/4/142, 1134/4/143, 1134/4/145, 1134/4/146, 1134/4/147, 1134/4/148, 1134/4/150, 1134/4/151, 1134/4/152, 1134/4/153, 1134/4/154, 1134/4/155, 1134/4/156, 1134/4/157, 1134/4/158, 1134/4/161, 1134/4/162, 1134/4/163, 1134/4/164, 1134/4/166, 1134/4/168, 1134/4/170, 1134/4/172, 1134/4/173, 1134/4/174, 1134/4/175, 1134/4/176, 1134/4/177, 1134/4/178, 1134/4/179, 1134/4/180, 1134/4/181, 1134/4/182, 1134/4/185, 1134/4/186, 1134/4/188, 1134/4/189, 1134/4/190, 1134/4/191, 1134/4/194, 1134/4/195, 1134/4/196, 1134/4/197, 1134/4/198, 1134/4/199, 1134/4/201, 1134/4/202, 1134/4/203, 1134/4/204, 1134/4/205, 1134/4/206, 1134/4/207, 1134/4/208, 1134/4/209
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3003-1134/4/36, 3003-1134/4/66, 3003-1134/4/118, 3003-1134/4/128, 3003-1134/4/183, 3003-1134/4/184, 3003-1134/4/187, 3003-1134/4/200, 1134/4, 1134/4/5, 1134/4/6, 1134/4/7, 1134/4/8, 1134/4/9, 1134/4/10, 1134/4/12, 1134/4/13, 1134/4/14, 1134/4/15, 1134/4/19, 1134/4/20, 1134/4/21, 1134/4/22, 1134/4/23, 1134/4/24, 1134/4/25, 1134/4/26, 1134/4/27, 1134/4/28, 1134/4/29, 1134/4/30, 1134/4/31, 1134/4/32, 1134/4/33, 1134/4/34, 1134/4/35, 1134/4/37, 1134/4/38, 1134/4/39, 1134/4/40, 1134/4/41, 1134/4/42, 1134/4/43, 1134/4/45, 1134/4/46, 1134/4/47, 1134/4/48, 1134/4/49, 1134/4/51, 1134/4/52, 1134/4/53, 1134/4/54, 1134/4/55, 1134/4/56, 1134/4/57, 1134/4/58, 1134/4/59,

1134/4/61, 1134/4/62, 1134/4/63, 1134/4/64, 1134/4/65, 1134/4/67, 1134/4/69, 1134/4/70, 1134/4/71, 1134/4/72, 1134/4/74, 1134/4/75, 1134/4/77, 1134/4/78, 1134/4/79, 1134/4/80, 1134/4/81, 1134/4/82, 1134/4/83, 1134/4/84, 1134/4/85, 1134/4/88, 1134/4/89, 1134/4/90, 1134/4/91, 1134/4/92, 1134/4/93, 1134/4/94, 1134/4/95, 1134/4/96, 1134/4/97, 1134/4/99, 1134/4/100, 1134/4/101, 1134/4/102, 1134/4/103, 1134/4/104, 1134/4/105, 1134/4/106, 1134/4/107, 1134/4/109, 1134/4/110, 1134/4/111, 1134/4/112, 1134/4/113, 1134/4/115, 1134/4/116, 1134/4/117, 1134/4/119, 1134/4/120, 1134/4/122, 1134/4/123, 1134/4/124, 1134/4/125, 1134/4/126, 1134/4/127, 1134/4/129, 1134/4/130, 1134/4/131, 1134/4/132, 1134/4/133, 1134/4/135, 1134/4/136, 1134/4/137, 1134/4/138, 1134/4/139, 1134/4/140, 1134/4/141, 1134/4/142, 1134/4/143, 1134/4/145, 1134/4/146, 1134/4/147, 1134/4/148, 1134/4/150, 1134/4/151, 1134/4/152, 1134/4/153, 1134/4/154, 1134/4/155, 1134/4/156, 1134/4/157, 1134/4/158, 1134/4/161, 1134/4/162, 1134/4/163, 1134/4/164, 1134/4/166, 1134/4/168, 1134/4/170, 1134/4/172, 1134/4/173, 1134/4/174, 1134/4/175, 1134/4/176, 1134/4/177, 1134/4/178, 1134/4/179, 1134/4/180, 1134/4/181, 1134/4/182, 1134/4/185, 1134/4/186, 1134/4/188, 1134/4/189, 1134/4/190, 1134/4/191, 1134/4/194, 1134/4/195, 1134/4/196, 1134/4/197, 1134/4/198, 1134/4/199, 1134/4/201, 1134/4/202, 1134/4/203, 1134/4/204, 1134/4/205, 1134/4/206, 1134/4/207, 1134/4/208, 1134/4/209		
Etablering av feste	22.09.1969	1134/4 (-2265), 1134/4/135 (2265)
Etablering av feste		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6558733.85	621673.29	0	Ja	2246.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN KRISTIN ELISABETH F200553*****	Fester (F) 1/1	KONVALLVEIEN 37 1475 FINSTADJORDET	Bosatt (B)
SOLBERG HANS NORMAN ANDRE F170966*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BUKKHOLMVEIEN 43 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bukkholmveien 132

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1104 Søndre Ullerøy	Tettsted	
Valgkrets	14 Ullerøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11939848		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1960
2	145881250		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1969
3	145881269		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	
4	145881277		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1970

1: Bygning 11939848: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.06.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1960	15.06.1900	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bukkholtveien 132	H0101	1134/4/135	60	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

2: Bygning 145881250: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 15.06.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1969	08.07.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1134/4/135	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

3: Bygning 145881269: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		10.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1134/4/135	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0

4: Bygning 145881277: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 15.06.1970

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1970	11.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1134/4/135	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Eiendom	3105 1134/4/135		
Utskriftsdato	19.08.2026	Antall datasett	52

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

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

5 Berørte datasett

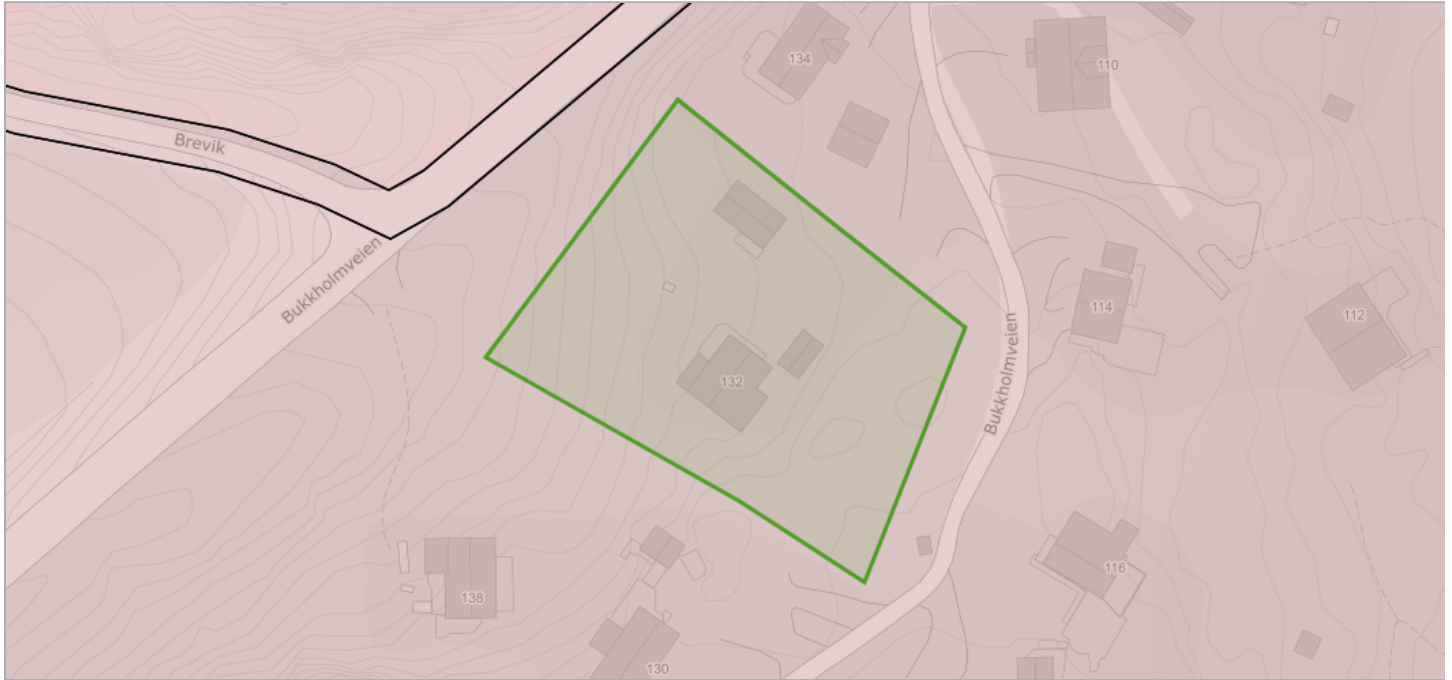
- ❶ FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- ❶ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- ❶ VA-LEDNINGER
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❶ RADON aktsomhet (NGU)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❷ BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- ❷ FJERNVARMEKONSESJON
- ❷ FLOMSONER (NVE)
- ❷ FORURENSET GRUNN (SK)
- ❷ GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- ❷ KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- ❷ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- ❷ KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- ❷ KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- ❷ KVIKKLEIRE (NVE)
- ❷ MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- ❷ STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- ❷ STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- ❷ STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- ❷ STØYSONER FOR INDUSTRI
- ❷ STØYSONER FOR SKYTEBANER
- ❷ TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ❷ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ❷ DYRKBAR JORD (NIBIO)
- ❷ FLOM AKTSOMHETSSOMRÅDER (NVE)
- ❷ FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- ❷ FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- ❷ GRUS OG PUKK (NGU)
- ❷ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- ❷ KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- ❷ KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- ❷ KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- ❷ KVIKKLEIREOMRÅDER
- ❷ NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- ❷ SKREDHENDELSER (NVE)
- ❷ STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- ❷ STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- ❷ STØYSONER FOR HAVN
- ❷ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ❷ TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMSPLANEN

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.08.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Friluftslivsområder-kartlagte' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

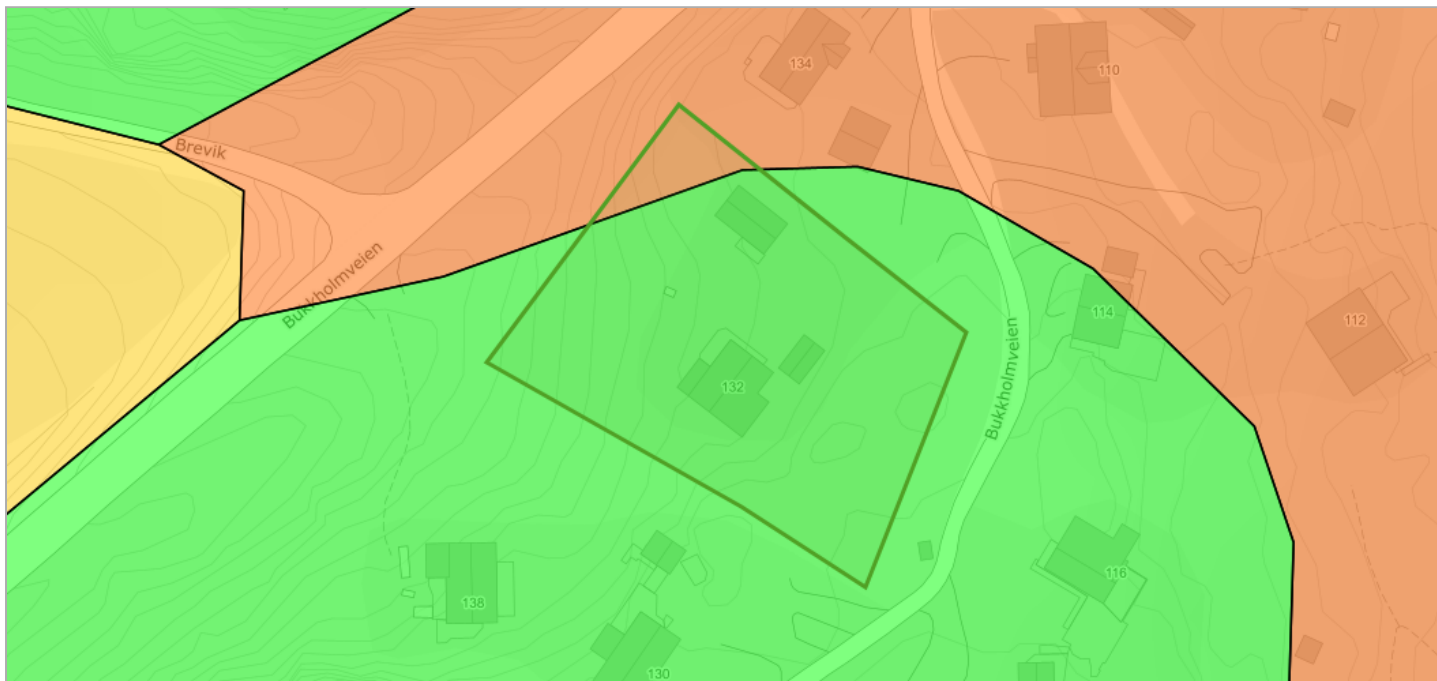
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
■ Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Ullerøy syd - Karlsøy nord/syd	nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022914)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (<https://www.ngu.no/>)

Tegnforklaring

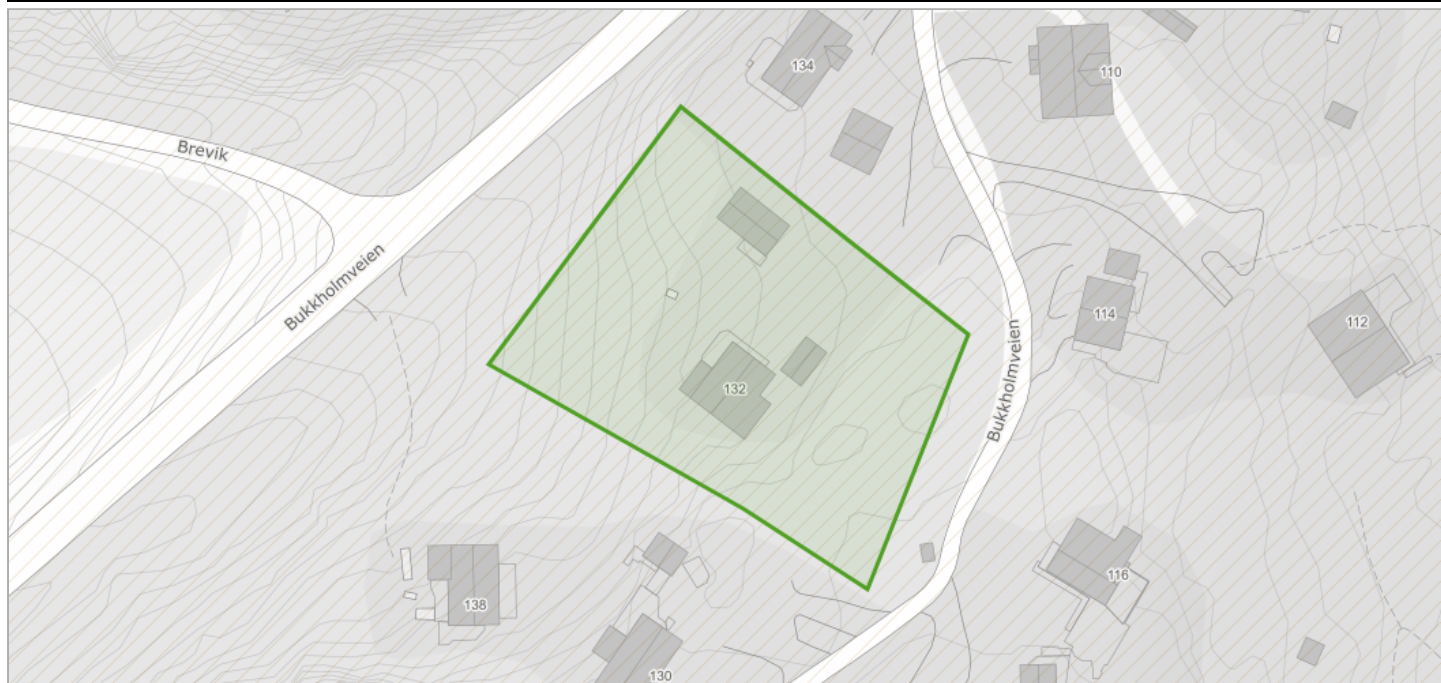
Mulighet for marin leire
Svært stor, men usammenhengende eller tynt
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stortSettFraværende	Bart fjell

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.08.2026
-------	-------------------	---------	------------



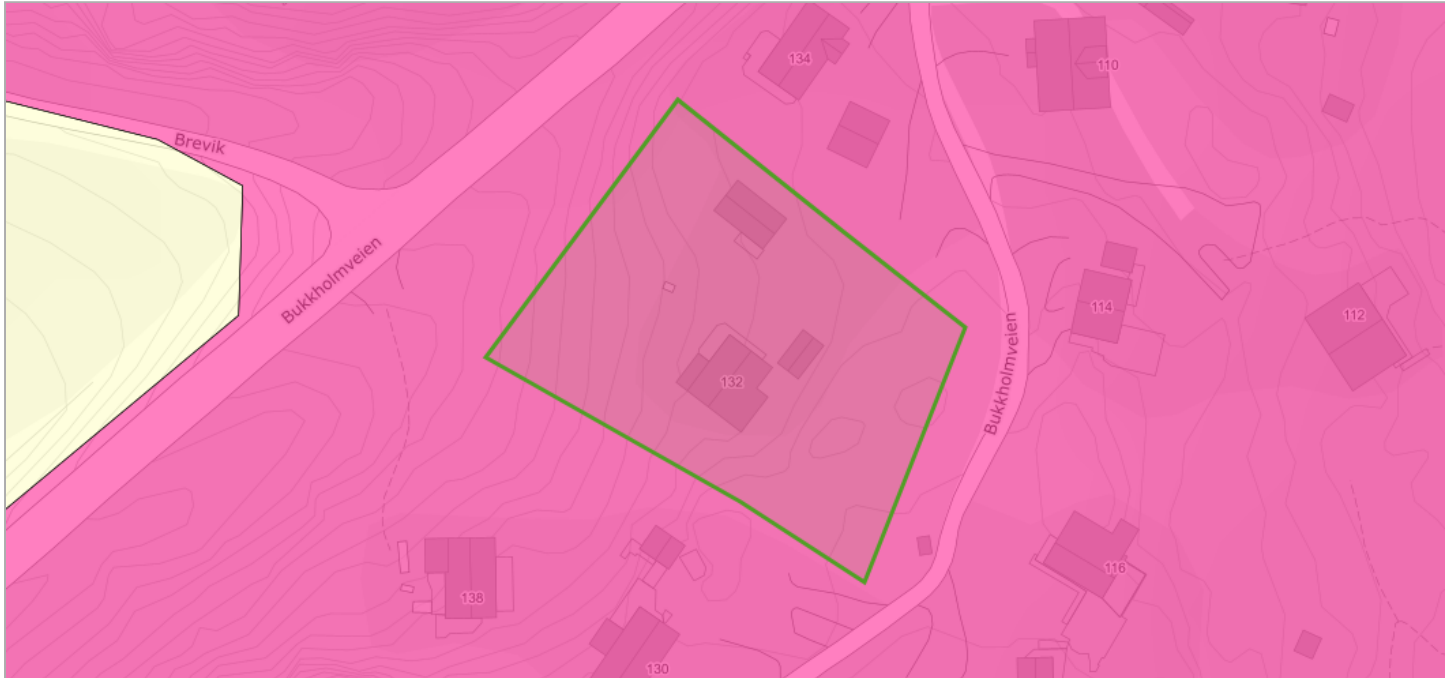
Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjebergkysten	Miljøfaglig Utredning AS	2022

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet'.

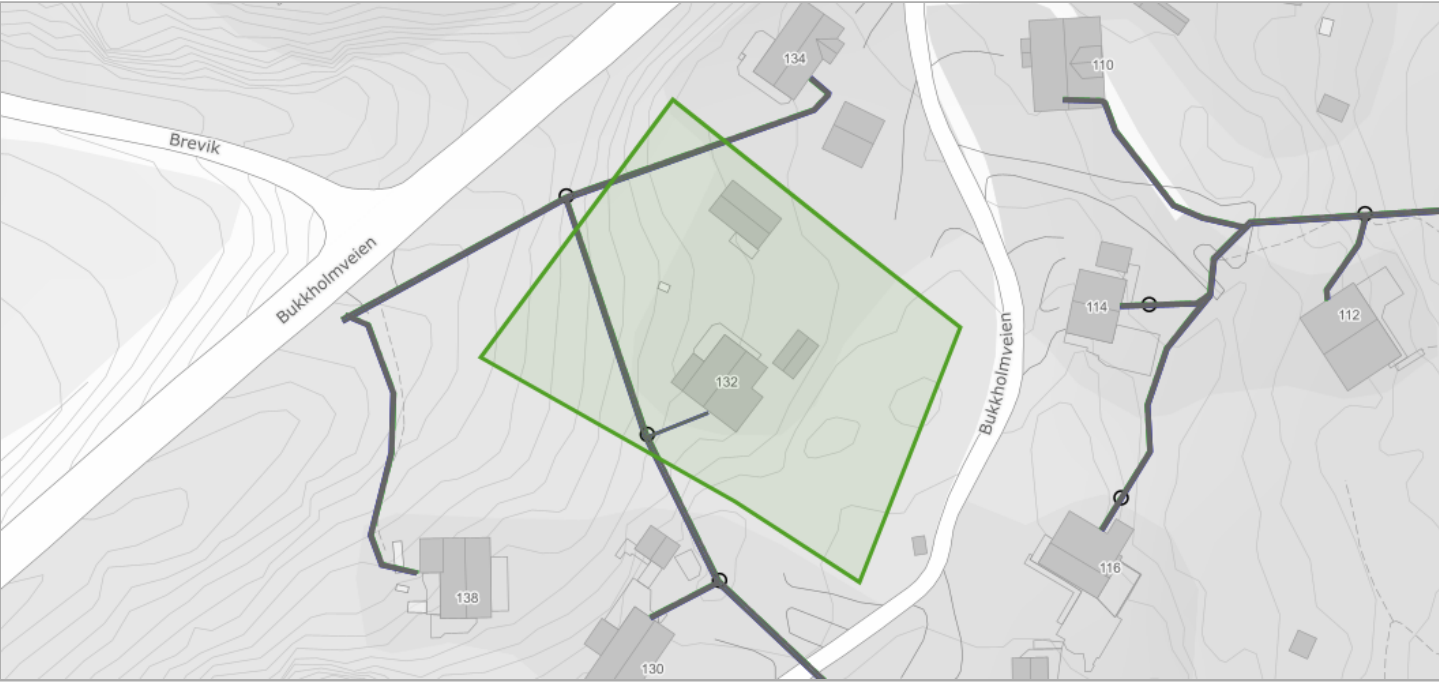
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde	
	Moderat til lav
	Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnett som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Spillvannsledning	3
Vannledning	3

Returneres til :

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS
Postboks 520
1522 MOSS
Org. nr.: 833 384 252

Ref. nr.: 2907

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
7017126

1. Eiendommen(c) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
105	SARPSBORG	1134	4	135		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ Nei ☒ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☒ Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☒ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn:						
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 1.850.000,- ***EnMillionÅtteHundreFemtiTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	


Doknr: 706062 Tinglyst: 27.04.2018
STATENS KARTVERK

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer 4) 04 12 50	Navn Edgar Moe	Ideell andel 1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer 4) 20 05 53	Navn Kristin Andersen	Fast bosatt i Norge	Ideell andel 1/1
		☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

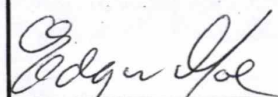
Sted, dato

Sarpsborg, 10.04.18

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

EDGAR MOE



Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

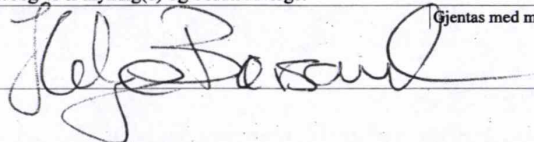
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



Helge Børsand
Megler MNEF

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

Rett kopi bekreftes
for EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus AS

Helge Børsand
Megler MNEF

Monica S. Berger
EiendomsMegler MNEF
Oppgjørsansvarlig
EiendomsMegler 1
Pb. 520, 1522 Moss

25 APR 2018
Kan tinglyses / Kan slettes

EiendomsMegler 1
ØSTFOLD & AKERSHUS AS
NO 833 384 252 MVA



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1134	Bruksnr.	4	Festenr.	135	Seksjonsnr.	
Adresse	Bukkholmveien 132, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23409159	184	18.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	33

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Adresse

Bukkholmveien 132, 1747 SKJEBERG

Dato for energimerking

07.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-346547

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

11939848

Gårdsnummer

1134

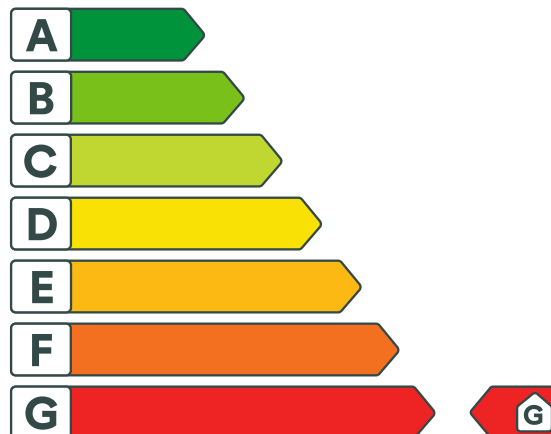
Bruksnummer

4

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

481,73



Bukholmveien 132, 1747 SKJEBERG

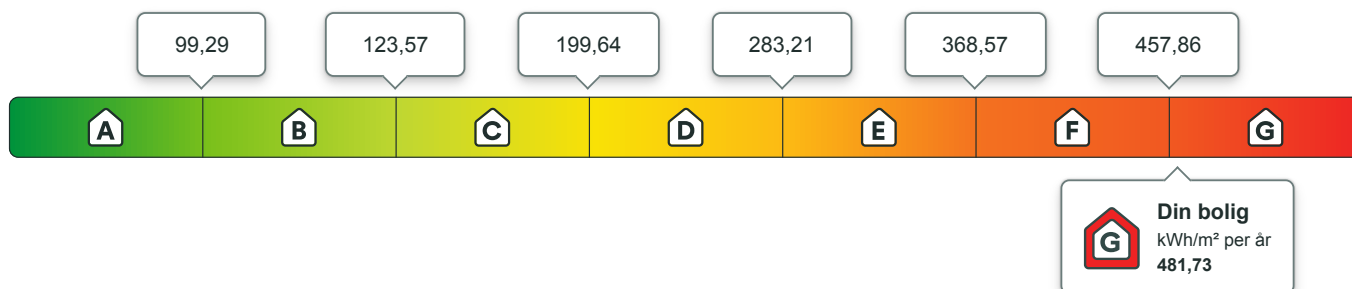


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
29 860,60

kWh/m² per år
498,68

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Bukkhholmveien 132, 1747 SKJEBERG



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Bukholmveien 132, 1747 SKJEBERG



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 13: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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. Kjøl - 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 24: 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.



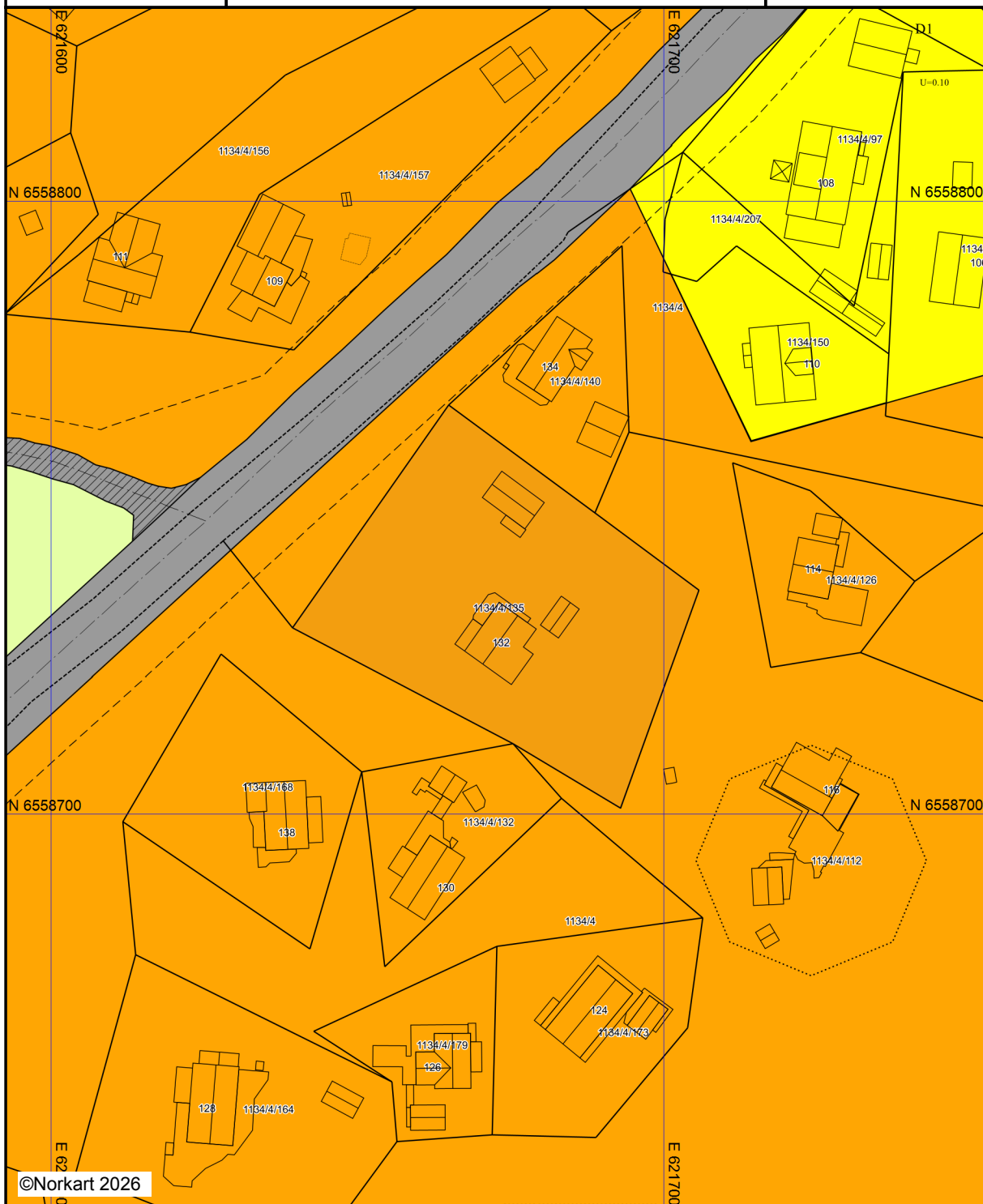
Sarpborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1134/4/135
Adresse: Bukkholmveien 132
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

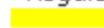
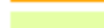


©Norkart 2026

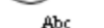
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting



Sarpsborg kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1134	Bruksnr.	4	Festenr.	135	Seksjonsnr.	
Adresse	Bukholmveien 132, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13959/201702%20Bestemmelser%20kystsoneplan.pdf
Delarealer	Delareal 2 246 m ² KPHensynsonenavn H910_37003 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 246 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	37003
----	-------

Navn	Søndre Ullerøy
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.07.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/2482/37003%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.07.1984.pdf
Delarealer	Delareal 2 246 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn C



Sarpsborg
kommune

Bestemmelser

Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.12.2022
Versjon 5: 18.06.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

<u>§ 1. FORMÅLET MED PLANEN</u>	5
<u>§ 2. PLANENS RETTSVIRKNING</u>	6
<u>§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag</u>	7
<u>§ 3. HENSYNSSONER</u>	8
<u>§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530</u>	8
<u>§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560</u>	8
<u>§ 3.3 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720</u>	8
<u>§ 3.4 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730</u>	8
<u>§ 3.5 Båndleggingssone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning</u>	9
<u>§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER</u>	9
<u>§ 4.1 Plankrav</u>	9
<u>§ 4.2 Unntak fra plankrav</u>	9
<u>§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge</u>	10
<u>§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven</u>	10
<u>§ 4.5 Utbyggingsavtaler</u>	11
<u>§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord</u>	11
<u>§ 4.7 Universell utforming</u>	11
<u>§ 4.8 Skilt og reklame</u>	11
<u>§ 4.9 Parkering</u>	12
<u>§ 4.10 Støy</u>	14
<u>§ 4.11 Luftkvalitet</u>	15
<u>§ 4.12. Skredfare</u>	15
<u>§ 4.13 Flomfare</u>	16
<u>§ 4.14 Overvannshåndtering</u>	17
<u>§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann</u>	17
<u>§ 4.16 Grunnforurensing</u>	18
<u>§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak</u>	18
<u>§ 4.18 Høyspenningsanlegg</u>	19
<u>§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet</u>	19
<u>§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)</u>	20
<u>§ 4.21 Naturmangfold</u>	20
<u>§ 4.22 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg</u>	21

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

Endringslogg:

Dato	
15.12.2022	Versjon 1: Dokument vedtatt av bystyret (sak 81/22)
11.09.2025	Versjon 2: Sluttbehandling av 16 mindre endringer, vedtatt av bystyret (sak 51/25)
13.11.2025	Versjon 3: Sluttbehandling av en mindre endring i § 4.2 bokstav b, vedtatt av bystyret (sak 88/25)
18.06.2026	Versjon 4: Sluttbehandling av en mindre endring i § 2 og § 3.6, vedtatt av bystyret i sak 51/26.
18.06.2026	Versjon 5: Mindre endring av § 2 bokstav c, vedtatt administrativt (PLAN-26/00716).

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)

- a) 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.
- b) Kommunedelplan for kystsonen går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplan for samme areal, med mindre annet er fastsatt jf. pkt c. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er mer detaljert enn kommunedelplanen, gjelde.
- c) I medhold av plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd, skal reguleringsplanene i tabellen under, gå foran kommunedelplan for kystsonen ved motstrid. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder kommunedelplan for kystsonen.

Hensynssone H910, detaljeringsone	Vedtaksår	PlanID	Plannavn
H910_37003	09.07.1984	37003	Søndre Ullerøy Planendring 23.10.1984, 02.02.1993
H910_35006	12.12.1985	35006	Del av Torgauten Planendring 16.12.1986
H910_35008	15.10.1987	35008	Høysand sør Planendring 05.09.1991, 22.10.1996, 16.10.2001, 24.05.2005
H910_35007	27.08.1987	35007	Halvorskogen
H910_35010	05.09.1991	35010	Borregaardarbeidernes feriehjem «Bukten»
H910_37004	19.06.1997	37004	Falla Planendring 28.04.2000, 02.11.2000, 23.01.2006, 28.03.2006, 15.05.2013
H910_36001	22.03.2001	36001	Løkkevika Planendring 23.09.2004, 14.05.2009, 23.09.2009, 22.03.2010
H910_37005	19.09.2002	37005	Olseng marina
H910_36002	22.05.2003	36002	Øketangen – Hvitsand – Kålvikholmene Planendring 16.06.2005, 02.02.2010
H910_35016	20.11.2003	35016	E6 Svingenskogen – Skadalen Planendring 14.10.2008, 12.07.2023
H910_35019	18.09.2008	35019	Løen

H910_35020	10.12.2009	35020	Mølen
H910_37008	22.09.2011	37008	Karlsøen Østre Planendring 15.09.2025
H910_37007	14.06.2012	37007	Skjebergkilen marina
H910_35021	12.02.2015	35021	Strandvollen Planendring 30.08.2023
H910_36003	11.12.2015	36003	Grimsøy marina
H910_37010	06.04.2017	37010	Bukkenes
H910_37011	21.06.2018	37011	Revebukta
H910_36004	26.09.2019	36004	Græsdal feriehjem Planendring 07.07.2021
H910_35026	17.12.2019	35026	Mølsbakken
H910_37012	15.06.2023	37012	Skar - Værbau
H910_36005	14.11.2023	36005	Seilerbakken - Løkkevika
H910_36006	14.11.2023	36006	Fv. 1186 Grimsøy bru
H910_35027	14.11.2023	35027	Detaljreguleringsplan for Dusa friluftsområde

Reguleringsplanene i tabellen over vises som hensynssone H910 (detaljeringsone) med sonenavn "H910_planID" i plankartet.

§ 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 planter livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende.

I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtelsesplan 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.

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

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl 11-9 nr. 1)

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

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

- a. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av boligprosjekter med inntil 1 ny boenhet i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Kvastebyen (BA-1).
 - ii. Utvikling av eksisterende boligbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.1
 - iii. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.4.1.
- b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd boligeiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m². Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Utvikling av fritidsboliger i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.
- c. I områder som omfattes av plankravet i § 4.1 med unntak av «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone» er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett og lignende.

- d. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- e. Unntakene i bokstav a til d gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2:

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

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

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

- a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.
- b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.
- c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpssystem er etablert. Tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg vil være tilgjengelig innen tre år etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.
- d. Før brukstillatelse gis i byggesaker, skal renovasjonsforskriften og dens retningslinjer være oppfylt.

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

Retningslinjer til § 4.4:

- i. På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrket eller dyrkbar mark*

skal jordloven §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).

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

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

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

Retningslinje til § 4.5:

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

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

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

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

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

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

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller 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. Løsfotreklame til hinder for allmenn ferdsel tillates ikke.
- d. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

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

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

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

	Per barn	0,15	0,25	
Grunnskole	Per ansatt		1	Min 0,2
	Per elev			Min 0,2

* Gjelder ikke ved riving med påfølgende oppføring av ny fritidsbolig

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

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

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

fellesbod. Byggverk for publikum skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

Retningslinje til § 4.9:

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

§ 4.10 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)

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

Retningslinje til § 4.10: Til punkt c: Om utvidelsen er vesentlig beror blant annet på type rom/bruk, kvadratmeter og 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 luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut.

Retningslinjer til § 4.11:

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.12:

- i. Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.
- ii. Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:
- Faresone «H310_aktsomhet steinsprang»
 - Faresone «H310_aktsomhet snøskred»
 - Faresone «H310_aktsomhet jord- og flomskred»
 - Faresone «H310_aktsomhet marin leire»

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

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

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

- a. 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)

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

Retningslinjer til § 4.14:

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

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

- Sarpsborg kommunes retningslinjer for slokkevannforsyning og vannforsyning til sprinkleranlegg skal legges til grunn i planlegging av ny bebyggelse. Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt. Dersom slokkevannkapasiteten ikke er tilstrekkelig, må tiltakshaver sørge for supplerende eller alternative tiltak.

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

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

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens «temakart Grunnforurensing» skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.
- c. For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:
 - i. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
 - ii. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det tas prøver av overflatejorda når utelekeområdet er ferdig planert. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
 - iii. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne 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, driftstider, 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 skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

Retningslinjer til § 4.19:

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

§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)

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

Retningslinje til § 4.20:

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

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

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

Retningslinjer til § 4.21:

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

databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen. Kommunen kan stille krav om undersøkelse av naturmangfold.

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

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

Unntatt fra forbudet er:

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

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

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

Retningslinjer til § 4.23:

i. Bestemmelsesområdene omfatter:

- *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse etter Riksantikvarens KULA-register (gjelder H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsletta)*
- *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 trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet for skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.
- b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen må holdes åpne.
- c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinjer til § 4.23.1:

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

ii. Følgende kulturminner er av regional verdi:

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

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

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

- a. Automatisk fredete kulturminner

Retningslinjer til § 4.24 a:

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

b. Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

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

Retningslinjer til § 4.24 b:

- i. *Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.*
- ii. *Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning. Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 (best. §4.23) eller kulturmiljø H570 (best. §4.25).*
- iii. *SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør gjøre en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.*
- iv. *Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*

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

- a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.
- b. Ved regulering innenfor eller tilgrensende til et bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.
- c. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under §§ 4.25.1 og 4.25.2 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

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

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

ii. Med «nybygg» i bestemmelsene under §4.25 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjenoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.

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

iv. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

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

§ 4.25.1 Bestemmelsesområde H570_01 Høysand

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

§ 4.25.2 Bestemmelsesområde H570_02 Feriehjemmet

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

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

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

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

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

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

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige hytteområder som må reguleres eller fradeles, tabell nr. 4.
 - ii. Framtidige næringsområder som må reguleres, tabell nr. 5.
 - iii. Framtidig idrettsområde som må reguleres, tabell nr. 6.
 - iv. Framtidige småbåthavområder som må reguleres, tabell nr. 7.
- b. Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:
 - i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - ii. Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
 - iii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
 - iv. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
 - v. Adkomster.
 - vi. Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
 - vii. Parkeringsareal for sykkel.
 - viii. Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
 - ix. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
 - x. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
 - xi. Utendørsbelysning.

Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

- c. Opplag av båter over 5 m i 100-metersbeltet tillates kun på områder avsatt til småbåthavn og bebygde boligeiendommer.
- d. Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet 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 trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.
- e. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller 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.

Retningslinje til § 5.1.1:

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

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

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

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

- b. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på

eiendommen ikke kan oppfylles.

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

Retningslinjer til § 5.1.1.1:

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

§ 5.1.1.2 Lekeplasser og møteplasser

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

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

Retningslinjer til § 5.1.1.2:

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

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

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

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

- a. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- b. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd skal i størst mulig grad tilpasses det naturlige terrenget. Det skal benyttes naturtilpassede farger og ikke-reflekterende materialer. Bygge og anleggstiltak eksponert mot hovedveier og sjø skal ha høy arkitektonisk utforming.
- c. Det tillates kun handel med småvarer som dekker et lokalt behov, dersom dette er i tråd med arealformålet.

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

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

§ 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomte.
- b. Samlet opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, gangbane, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige totalt 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal. Gangbane skal ikke overstige 1,5 m bredde og 5 m lengde.

- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- d. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider verdier som fremkommer av §§ 5.1.4.1 og 5.4.3.
- e. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- f. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- g. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.4.1. Ved 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.
- h. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal.
- j. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- k. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- l. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Dette gjelder for eksisterende fritidsbebyggelse. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangatkomst i maksimalt 1,5 m

bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.

- m. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.

Retningslinjer til § 5.1.4.1:

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

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

- a. Utvidelse av eller vesentlige tiltak på eksisterende campingplass tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan.

- b. Område for framtidig fritids- og turistformål i Revebukta kan benyttes til campingplass eller utleiehytter. En reguleringsplan skal sikre en helhetlig utnyttelse av hele campingplassen.

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

- a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.
- b. Det kan tillates mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, jordkabelanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, landskap- eller 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 friluftsinnteresser. 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 friluftsinnteresser.
- f. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- g. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- h. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.
- i. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om 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 = Personequivallent. 1 personequivallent 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. Ekspløsjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.*

ii. Til pkt c: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.

i. Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².

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

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

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

- i. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- ii. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
- Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger
 - Regnbed og mindre vannflater
- iii. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
- iv. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- v. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.
- vi. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann.
- vii. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.
- viii. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes

varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

- c. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av 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 rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til boligbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- f. Bruksendring til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- g. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.

Retningslinjer til § 5.4.2:

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

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

a. Utenfor 100-metersbeltet:

- i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m² på tomte.
- ii. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

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

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

- c. Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- d. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider verdier som fremkommer av §§ 5.1.4.1 og 5.4.3..
- e. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- f. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- g. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.3. Ved 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.
- h. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m. Innenfor byggegrense i 100-metersbeltet skal fasadelengder mot sjøen ikke overstige 12 m.

- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse, og regnes med i terrassearealet.
- j. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- k. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- l. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- m. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.
- n. Nye brygger og vesentlige endringer av eksisterende brygger er ikke tillatt. Forbudet omfatter ikke gjenoppføring etter riving, brann og naturskade påfølgende sesong.

Retningslinjer til § 5.4.3:

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.4.3.*
- ii. *Til pkt aii og bii: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, 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 f: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt i: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*

- v. *Til pkt k: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt l: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- ix. *Til pkt m: Ved inngrep i fjell må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor inngrepet skal foregå og beskrives på hvilken måte. Inngrep skal foregå på en skånsom måte.*
- x. *Til pkt n: Omhandler den delen av brygger som er på land, se også bestemmelse 5.5.a.*

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

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

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

Retningslinje for § 5.5:

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

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

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

Retningslinje for § 5.5.1:

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



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SØNDRE ULLERØY

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

Området er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Landbruksområder
- ☞ Friområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Fareområder
- ☞ Spesialområder

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Det Kongelige Miljøverndepartementet
09.07.1984**

Regulerings bestemmelsene er datert:

Revidert:

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

§2. Områder for boligbebyggelse.

- a) Utnyttelsesgraden beregnes på bakgrunn av det areal som er påført i planen.
- b) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c) Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- d) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt for oppstilling av minst 1 bil.
- e) Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- f) Garasjers endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
- g) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.
- h) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av byggerådet.

§3. Områder for hyttebebyggelse (fritidshus).

- a) Fritidshus tillates kun oppført i 1 etasje.
- b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 etasje, grunnflaten skal ikke overstige 10 % av tomtens nettoareal og brutto gulvflate 85 m².
- c) På den enkelte tomt kan det bare oppføres 1 uthus.
- d) I de områder hvor nye hytter skal oppføres, må, bebyggelsesplan godkjennes av bygningsrådet.

§4. Område for småbåthavn / fellesområder.

- a) For småbåthavner og fellesområdene ved Holmestrand kan bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan før det behandler søknads- og meldepliktige arbeider etter bygningsloven.
- b) I områdene for småbåthavn og fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til reguleringsformålet.

§5. Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§6. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på bygningen skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig utstrekning. Drivverdig skog unntas fra bestemmelsene.



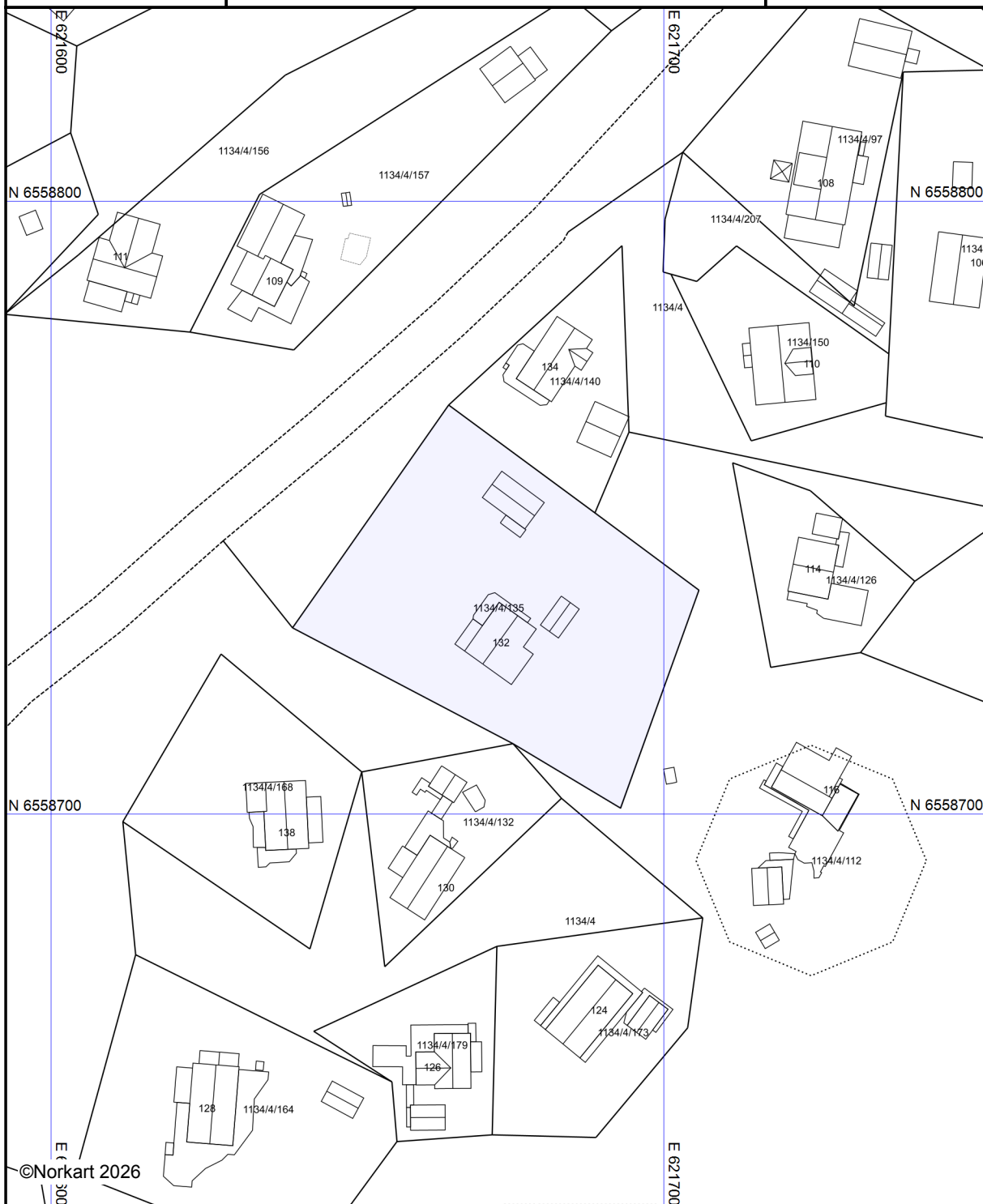
Sarpborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1134/4/135
Adresse: Bukkholmveien 132
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



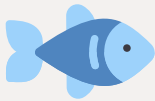
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Bukkhholmveien 132

Avstand til sjø

368 m



Offentlig transport

Sarpsborg stasjon	22 min
Linje RE20	18.9 km
Fredrikstad stasjon	25 min
Linje RE20, RX20	19.9 km
Bukkhholmveien 4	2 min
Linje 143	0.2 km
Bukkhholmveien 3	5 min
Linje 143	0.5 km

Avstand til byer

Sarpsborg	23 min
Fredrikstad	28 min
Oslo	1 t 19 min

Ladepunkt for el-bil

Circle K Alvim	18 min
Fortum Hurtigladerstasjon Brenne...	18 min

Vintersport

- Alpin
- Kjerringåsen alpinsenter
 - Kjøretid: 30 min
 - Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Kjerringholmen	5 min
Brandstorp Gård	11 min
Marits Rideskole	12 min
Feriehemmet bade plass	13 min
Bukten Kafé	14 min
Valberg Marina	15 min
Vispen bade plass	14 min
Isi Bar	15 min

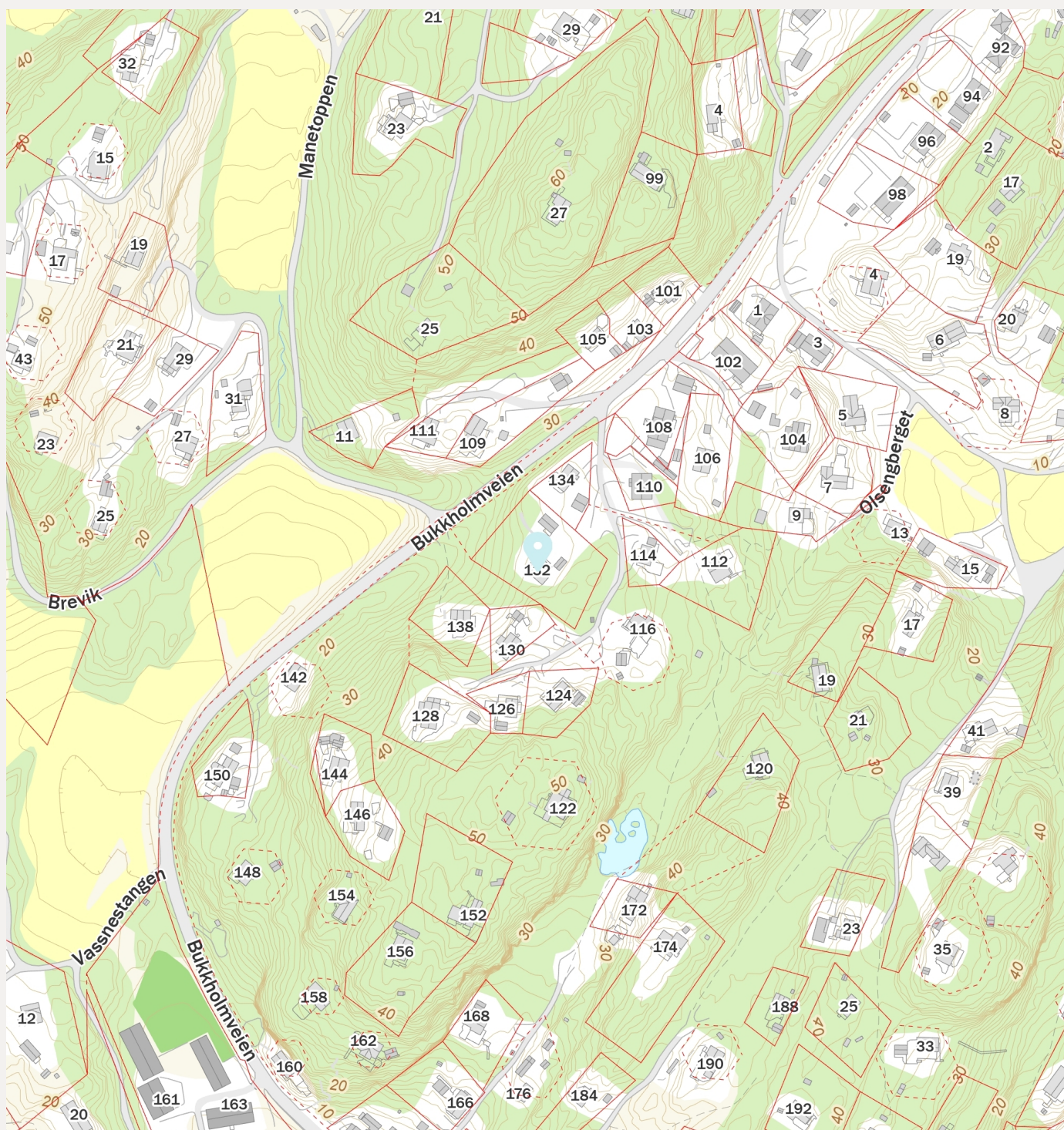
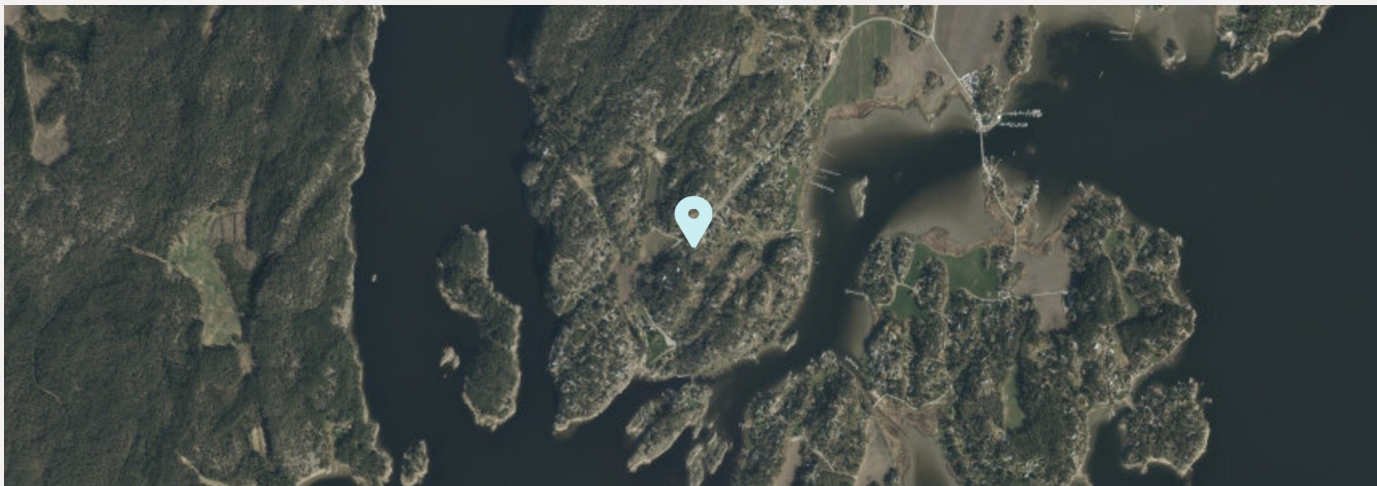
Sport

Ullerøy leirskole	19 min
Ballspill	1.8 km
Ullerøy skole - ballbinge	4 min
Ballspill	2.3 km
Family Sportsklubb Iseveien Sent...	19 min
Expressgym Sellebakk	20 min

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg	13 min
PostNord	11 km
Kiwi Årum	16 min
PostNord	16.1 km







Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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