

PROAKTIV



Attraktiv og utleid bygård med
8 utleieenheter i hjertet av
Sarpsborg sentrum

KIRKEGATA 35



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kirkegata 35, 1721 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 500, i Sarpsborg kommune

Kommunale avgifter: 78.233,-

Boligtype: Bygård

Byggeår: 1903

BTA: 519 m²

Garasje/Parkering: 1 parkeringsplass på gårdsplass.

Tomt: 280.7 m²

Prisantydning: 11.000.000,-

Omkostninger: 276.090,-

Totalpris: 11.276.090,-

INNHold

1

Nøkkelinformasjon

3

Kontorets side

6

Kjerneinformasjon

25

Vedlegg



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg

Tlf.: 69 12 60 60

E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din eiendom.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



Svein Eng

*Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF
- Næring*

Mobil: 90 82 02 35

E-post: svein.eng@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Sarpsborg

Telefon: 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig

sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF
- Næring **Svein Eng**



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Kirkegata 35 har en svært attraktiv og sentral plassering i Sarpsborg sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med en kombinasjon av bolig- og næringsbebyggelse, noe som gir et stabilt og attraktivt leiemarked.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til byens sentrale servicetilbud, herunder butikker, restauranter, kaféer, treningssentre og offentlig kommunikasjon. Sarpsborg torg ligger kun ca. 500 meter unna, mens gågaten og sentrumskjernen nås på omtrent 100 meter.

For leietakere er beliggenheten svært attraktiv med enkel tilgang til:

- Skoler og barnehager
- Idretts- og fritidsanlegg
- Kollektivtransport
- Handel og servicetilbud
- Arbeidsplasser i sentrum
- Kultur- og restauranttilbud

Området er preget av kontinuerlig utvikling og etterspørsel etter sentrumsnære boliger, noe som bidrar til gode utleiemuligheter og langsiktig investeringsattraktivitet.

Kommuneområde

Sarpsborg sentrum

Kort om eiendommen

Kirkegata 35 er en attraktiv investeringseiendom sentralt beliggende i Sarpsborg sentrum. Eiendommen består av totalt åtte utleieenheter fordelt på to bygningskropper. Den opprinnelige bygningen ble oppført i 1903 og er senere ombygget til fire leiligheter. I 2004 ble eiendommen utvidet med et moderne tilbygg som inneholder ytterligere fire leiligheter.

Eiendommen fremstår som en kombinasjon av klassisk bygårdsbebyggelse og nyere leilighetsstandard. Den nyere delen ble nylig oppgradert etter en brannhendelse, hvor både innvendige arbeider og brannsikring mellom boenhetene ble forbedret. Arbeidene ble ferdigstilt i 2026.

Tomten er på 963 m² og består hovedsakelig av bebygde arealer, gårdsplass og asfalterte gangarealer- eiendommen består av 7 leiligheter, hvor en leilighet har en tilleggsdel (som leies ut separat), i Sarpsborg sentrum

Bebyggelse

Eldre bygård (1903)

Den opprinnelige bygningen inneholder fire leiligheter og har gjennomgått løpende oppgraderinger over tid. Bygningen har tradisjonell byggeskikk med sjarm og karakter som er typisk for eldre sentrumsbebyggelse. Leilighetene varierer i størrelse, det er i hovedsak små leiligheter.

Bygningen har naturlig aldersslitasje, men representerer samtidig et potensial for videre verdiskaping gjennom fremtidige oppgraderinger.

Tilbygg (2004)

Den nyere bygningen ble oppført i 2004 og inneholder fire leiligheter med moderne planløsninger. Leilighetene varierer fra ca. 32–38 m² BRA. Flere deler av bygget ble nylig rehabilitert etter brannskade, og fremstår med oppgraderte overflater, kjøkken og bad i enkelte enheter.

Tomtestørrelse

280 m²

Eierform

Eiet

Tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består i hovedsak av asfalterte gangarealer og gårds plass. Det er plass for én bil på gårds plassen.

Byggemåte

Eiendommen består av en eldre bygård fra 1903 og et tilbygg oppført i 2004. Bygningene har ulik konstruksjonsmessig oppbygging og standard, men fremstår samlet som en funksjonell utleieeiendom med åtte boenheter.

Grunn og fundamenter

Den eldste bygningen er fundamentert med opprinnelig grunnmur av granittblokker, kombinert med senere støpte betongkonstruksjoner i forbindelse med utgraving av kjeller. Tilbygget fra 2004 er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i betong.

Yttervegger

Den opprinnelige bygningen har yttervegger i plankekonstruksjon med utvendig trekledning. Kledningen er dels opprinnelig og dels fornyet gjennom årene.

Tilbygget er oppført med kombinasjon av murverk og isolerte bindingsverksvegger med pussete fasader og trekledning.

Tak

Eldre bygning har sperretak med undertak av trepanel og taktekking av betongtakstein.

Tilbygget har sperrekonstruksjon med ensidig takfall og tekking med betongtakstein.

Vinduer og ytterdører

Begge bygningene har i hovedsak trevinduer med 2-lags energiglass. Flere vinduer i tilbygget ble skiftet i forbindelse med rehabilitering etter brannskade i 2025/2026.

Etasjeskillere

I den opprinnelige bygningen består etasjeskillene av tradisjonelle trebjelkelag.

I tilbygget fra 2004 er etasjeskillerne utført med Leca byggplank.

Innvendige overflater

Leilighetene har gjennomgående overflater med laminat, parkett, tregulv og fliser på gulv. Vegger består hovedsakelig av malte flater og tapet, mens himlinger har malte platekledninger. Flere bad har flislagte overflater.

Kjøkken og bad

Leilighetene er utstyrt med funksjonelle kjøkkeninnredninger og bad med WC, servant, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Flere kjøkken og bad er oppgradert gjennom årene, og enkelte enheter ble rehabilitert i forbindelse med brannutbedringen som ble ferdigstilt i 2026.

Tekniske installasjoner

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er separate elektriske anlegg for de enkelte leilighetene og felles brannvarslingsanlegg for bygningsmassen. Varmtvannsberedere er etablert for hver boenhet.

Innhold

Eiendommen består av to bygninger med totalt åtte utleieenheter.

Bygning oppført i 1903

Kjeller:

Kjellerrom, boder og tekniske arealer.

1. etasje:

Felles entré og trappegang, leilighet H0103 og leilighet H0104.

Kjerneinformasjon

2. etasje:
Felles trappegang, leilighet H0203 og leilighet H0204.

Tilbygg oppført i 2004

Kjeller:
Kjellerrom og lagringsarealer.

1. etasje:
Felles entré og trappegang, leilighet H0101 og leilighet H0102.

2. etasje:
Felles trappegang, leilighet H0201 og leilighet H0202.

Leilighetene har hovedsakelig funksjonelle planløsninger bestående av entré, stue, kjøkken eller åpen kjøkkenløsning, ett soverom og bad.

Arealer

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Eiendommen holder gjennomgående normal standard sett i forhold til alder og bruk som utleieeiendom. Den opprinnelige bygningen fra 1903 har gjennomgått løpende oppgraderinger over tid, men enkelte bygningsdeler må påregnes å ha vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Tilbygget fra 2004 holder en nyere standard og har nylig gjennomgått omfattende rehabilitering etter brannskade, inkludert oppgraderinger av enkelte leiligheter og forbedret brannsikring mellom boenhetene.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Parkering

1 parkeringsplass på gårds plass.

Tomtestørrelse

280 m²

Beskrivelse av tomt

Den delen av tomten som ikke er bebygd består i hovedsak av asfalterte gangarealer og gårds plass. Det er plass for én bil på gårds plassen.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 12 229,- pr år.

Diverse

Det foreligger en brannteknisk rapport som beskriver prosjektering og krav for utbedring av brannsikkerheten i del A av Kirkegata 35 i Sarpsborg etter en brann, datert 10.04.2025 (megler besitter denne rapporten), konf megler.

Denne rapporten beskriver hvilke brannsikkerhetstiltak som må gjennomføres i del A av Kirkegata 35 etter brannen som oppstod i desember 2024. Formålet er å sikre at bygningen oppfyller dagens krav til brannsikkerhet før den tas i bruk igjen.

Konklusjon ble:

Rapporten konkluderer med at bygget kan oppgraderes til et tilfredsstillende brannsikkerhetsnivå gjennom de beskrevne tiltakene. De viktigste tiltakene er etablering av

heldekkende brannalarmanlegg, oppgradering av brannskillende konstruksjoner, sikring mot brannspredning via fasader og tak, samt utbedring av gjennomføringer og andre svakheter som ble avdekket ved befarig.

I forbindelse med dette ble det utført betydelig oppgraderinger og tilpasninger som:

- Vinduer med løs midtstole er etablert
- Overflater i trappegang er påført gipsplater
- Takvindu i stue er fjernet for innvendig brannskutte
- Sikringsskap under trapp er bygget inn/brannsikret
- Heldekkende brannalarmanlegg med nøkkelsafe er etablert
- Fasader er brannmalt
- Utstikk/lufting er brannsikret
- Gjeldene vinduer er byttet til EI30
- Himling i kjeller er oppgradert

Utførende har konferert med B-KS AS underveis i prosessen, og blitt enige om tilfredsstillende løsninger.

Megler besitter samsvarserklæringer i forbindelse med utbedringene og tilpasningene som ble utført. Konf. megler for kopi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Rettigheter og heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1/500:

05.07.1937 - Dokumentnr: 415 - Best om garasje/parkering

Dokumentnr: 900300 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1759811 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:500

01.01.2024 - Dokumentnr: 678841 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:500

Servitutter og erklæringer

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1/500:

05.07.1937 - Dokumentnr: 415 - Best om garasje/parkering

Dokumentnr: 900300 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1759811 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:500

01.01.2024 - Dokumentnr: 678841 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:500

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og er avsatt til sentrumsformål ihht Kommunedelplan sentrum 2019-2031.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Grunnboksdato

Torsdag, 11. juni 2026

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for ominnredning leiligheter, datert 08.03.1970.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 10.10.1971.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 16.12.1971.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 09.02.2004.

Kjerneinformasjon

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av lagerrom til kjøkken, datert 25.09.2025.

Det foreligger ferdigattest for reparasjon av brannskadet bygg, datert 20.06.2026.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

11.276.090,-

Omk. kjøper beskrivelse

11 000 000,00 (Prisantydning)

11 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

275 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

276 090,00 (Omkostninger totalt)

11 276 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kommunale avgifter

78.233,- for 2026

Info leieavtaler

Takstmannens beregning av markedsleie viser et samlet årlig leiepotensial på ca. kr 964.800. Dagens leieinntekt er pr kr 849.840,- som da synes noe forsiktig. Det er også mulighet for leie ut 1 stk p-plass på gårdsrummet. Utleier har ikke valgt å gjøre dette.

Ledige arealer

Eiendommen består av totalt åtte utleieenheter, som er fordelt på 7 leiligheter samt 1 større leilighet som har en egen utleiedel. I tillegg finnes én mindre parkeringsplass. På takseringstidspunktet var fem leiligheter utleid på ordinære leievilkår, mens tre nylig rehabiliterte leiligheter var klare for ny utleie. Disse er nå utleid/i ferd med å bli utleid.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 200 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygningssakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommens tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten.

Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Budgivning

Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

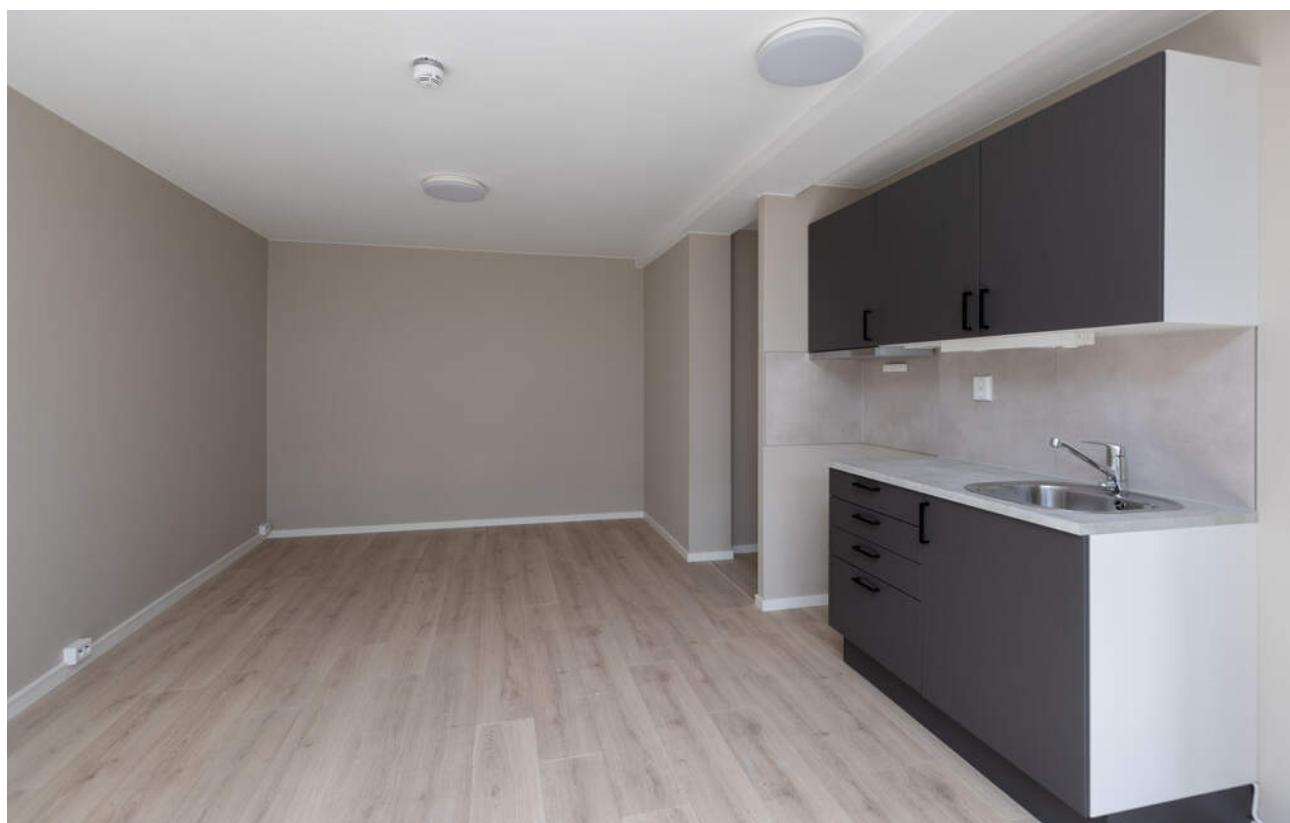
Eier

Klas Andre Kingsrød
Hans Erik Kingsrød



























VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke



TAKSTDOKUMENT

Kirkegata 35, 1721 SARPSBORG

Gnr 1: Bnr 500

3105 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Pål-Henning Degnes
Telefon: 917 34 460
E-post: takstmann@paldegnes.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460
Organisasjonsnr: 927 959 623



Dato befaring: 03.03.2026
Utskriftsdato: 01.06.2026
Dato verdisetting: 12.05.2026
Oppdrag nr: 2025023



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg, leilighetsbygg	6
3.4.2 Næringsbygg, leilighetsbygg	11
4 Verdigrunnlag	16
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.3 Inntekter/kostnader	17
5 Verdisetting	19
5.1 Tomteverdi	19
5.2 Teknisk verdi	19
5.3 Nettokapitalisering	20
5.4 Kontantstrømsanalyse	20

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Ved ansettelsen av markedsverdien er det lagt til grunn en forrentning av potensialet for brutto leieinntekter, fratrukket totale eierkostnader. Summen av dette er kapitalisert med en kapitaliseringsrente, som er basert på vurderinger av dagens økonomiske situasjon, eiendommens beskaffenhet, leiekontrakter, etc.
Ved verdiansettelsen er det lagt til grunn at eiendommen er godkjent utnyttet, slik den fremstår i dag, med åtte leiligheter.
- Kunde:** Hans Erik Kingsrød
- Formål med taksten:** Oppdraget er å foreta en verdivurdering av eiendommen på bakgrunn av utleverte og innhentede dokumenter. Det er gitt opplysninger om at taksten skal benyttes i forbindelse med et eventuelt salg av eiendommen.
- Egne forutsetninger:** Oppdraget er å utarbeide en Verditakst på eiendommen Kirkegata 35 i Sarpsborg kommune. Rapporten er rekvirert den 26/2-26, av Hans Erik Kingsrød, og hensikten med oppdraget er å ansette en normal markedsverdi på eiendommen, slik den fremsto på befaringsdagen. Vurderingen er basert på befaring, opplysninger gitt av rekvirent, og utleverte og innhentede dokumenter og opplysninger.
- Verdi:** **Kr. 11 000 000**
- Dato verdisetting:** 12.05.2026
- Takstingeniør:** **Pål-Henning Degnes Tlf.: 917 34 460**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SARPSBORG, 01.06.2026



Pål-Henning Degnes
Telefon: 917 34 460

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Ferdigattest	09.02.2004		Innhentet	4
Tegninger	04.06.2002		Innhentet	13
Brannteknisk rapport	10.04.2025		Fremvist	32

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Dette er en eiendom som består av til sammen syv leiligheter fordelt på to bygningskropper. Den eldste delen ble oppført i 1903, som en to-mannsbolig, og som senere har blitt ominnredet til i utgangspunktet tre leiligheter. Leiligheten i denne delens første etasje har to kjøkken og to badrom, og er utleid som to enheter. Til sammen er det da fire utleieforhold i den eldste delen. I 2004 ble det ferdigstilt et tilbygg med ytterligere fire leiligheter. Det betyr at det er totalt syv leiligheter, hvorav den ene leiligheten er delt i to, og at det totalt er åtte utleieforhold. I videre beskrivelse i denne taksten er det lagt til grunn åtte utleieforhold, i de syv leilighetene.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum, i et område som består av både boligbebyggelse, og næringsbebyggelse. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og alle sentrums øvrige fasiliteter. Avstanden til byens torg er ca. 500 meter, og avstanden til gågaten er ca. 100 meter.

På den eldste delen av bebyggelsen har det blitt foretatt oppgraderinger over en lengre tidsperiode. Bygningen har i hovedsak en noe eldre standard, og har bruksslitasje. Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig. To av badrommene i denne delen har generelt en eldre standard, med bruksslitasje, og det må forventes at fuktsikring/tettesjikt etc, har oppnådd eller er i ferd med å oppnå forventet normal levetid.

På bakgrunn av bygningens alder, må man også forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved arbeider med de ulike konstruksjonene.

Bygningen som ble tatt i bruk i 2004, har i senere tid blitt delvis pusset opp etter en brann i den ene leiligheten. I forbindelse med reparasjonene etter brannen ble det også foretatt oppgraderinger av brannsikringen mellom leilighetene. Arbeidene har blitt ferdigstilt i 2026. Øvrige deler av bygningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder, og forventede normale levetid og brukstid. Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold over tid. Omfang og tidspunkt må vurderes av den enkelte.

De tre leilighetene som ble berørt av brannen er foreløpig ikke utleid. De øvrige fem leilighetene utleid på vanlige kortsiktige utleievilkår.

Kunde: Hans Erik Kingsrød

Takstingeniørens status og erfaring Denne taksten er utarbeidet av Ing. Pål-H Degnes, som er utdannet høgskoleingeniør i byggfag, har svennebrev i tømmerfaget, og har vært medlem av Norges Takseringsforbund, nå Norsk Takst siden 1999. Takstmannen er uavhengig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. De har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Beskrivelse av kravene til takstmannens integritet kan leses i takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 03.03.2026
Pål-Henning Degnes. Takstmann. Nøkler ble utlevert av rekvirent. Tlf. 917 34 460

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Eiendommen ligger inn til offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Tomten er ikke regulert.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3105 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 500
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	963 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Hans Erik Kingsrød og Klas Andre Kingsrød har hjemmel til eiendommen.
Adresse:	Kirkegata 35, 1721 Sarpsborg

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Den delen av tomten som ikke er bebygd består i hovedsak av asfalterte gangarealer og gårdsplass. Det er plass for en bil på gårdsplassen.
Miljø og forurensning	Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens/eller tidligere virksomhet skal ha medført eventuell forurensning i grunnen. Eventuelle saneringsarbeider som skulle bli nødvendig etter dette, er ikke vurdert i forbindelse med takstrapporten.
Utbyggingspotensiale	Tomtens ytterligere utbyggingspotensiale vurderes som begrenset, uten betydelige tiltak. Dette må i så fall vurderes av den enkelte.
Spesielle forhold	Det er ikke fremkommet opplysninger vedrørende eventuelle servitutter eller gitte eller forventede påbud. Dette er ikke ytterligere undersøkt eller nærmere vurdert i forbindelse med taksten.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg, leilighetsbygg

Bygningsdata:

Byggear: 1903 Kilde: Tatt ut fra Eiendomsverdi.

Tilbygg: År: 2002 Tilbygg av fire boenheter.

Tilbygg: År: 1971 Ytterligere utgraving av kjeller.

Tilbygg: År: 1926 Utgraving av kjeller.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	39	32	Diverse lagerrom og boder med innvendig adkomst fra felles entré. Deler av kjelleren er i hht NS 3940 ikke måleverdig pga for lav takhøyde.
1. etasje	11	9	Felles entre og trappegang.
1. etasje H0104	55	48	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
1. etasje H0103	48	42	Entré/kjøkken, stue, soverom, bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
2. etasje	11	9	Felles trappegang
2. etasje H0204	59	52	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
2. etasje H0203	44	38	Entré, stue, kjøkken, soverom, alkove, bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Sum bygning:	267	230	

Kommentar areal

Arealene (BRA) er oppmålt på stedet, og dels tatt ut fra fremlagte tegninger, med den usikkerhet dette medfører. Arealene (BTA) er beregnet. Takhøyden i kjelleren er ca. 1,85 til 2,10 meter. Deler av kjelleren er i hht. NS 3940 ikke måleverdig pga for lav takhøyde. Gulvarealet på delen av kjelleren som ikke er måleverdig er ca. 33 kvm.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll og antatt byggemåte for perioden. Bygningen ble opprinnelig oppført ca. 1903, og generelt må det forventes at deler av bygningsdelene er i ferd med å oppnå forventet normal levetid, og at det er behov for vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig. Man må også forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved arbeider med de ulike konstruksjonene.



Den eldste delen av bebyggelsen, ut mot krysset.

Drenering

Det må forventes at det ikke finnes noen fungerende drenering rundt den eldste delen.

Grunn og fundamenter

Grunnmuren er opprinnelig av granittblokker. Det har senere, i forbindelse med utgraving av kjeller under deler av huset, blitt støpt grunnmur av betong.

Det finnes saltutslag på både gulv og vegger i kjelleren. Årsaken til dette er mangler ved dreneringen, og/eller manglende fuktspærre under det støpte gulvet, og under fundamentene til grunnmuren. Det finnes også riss og sprekker i grunnmur og gulv.



Det er krypkjeller under deler av huset.



Det er krypkjeller under deler av huset.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er oppført av reist, eventuelt liggende plank, og fasadene er kledd med trepanel som er malt. Kledningen har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt fornyet over tid.

Deler av veggkonstruksjonene og fasadene er avsluttet nære terrenget. Det finnes tegn til råteskader, og det er behov for vedlikehold og oppgraderinger.



Deler av kledning og veggkonstruksjon er avsluttet nære terrenget. Tegn til råteskader.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdøren er i malt utførelse, og er av eldre dato, med bruksslitasje. Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med 2-lags energiglass. Vinduene har i hovedsak en standard fra begynnelsen av 2000-tallet og senere, og har bruksslitasje. På sikt må det kunne forventes behov for oppgraderinger og vedlikehold, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.



Inngangspartiet til både ny og eldre del.

Takkonstruksjon

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke. Det er trepanel som undertak. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget, dels på grunn av manglende adkomstmuligheter til store deler av konstruksjonen, og dels på grunn av manglende stige til luke på befaringsdagen.

Taktekking

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Taktekket har en standard fra ca. 2004, da tilbygget ble oppført.



Del av taktekket.

Utvendige trapper

Utvendig ved hovedinngangen er det en trapp i enkle trekonstruksjoner.

Etasjeskillere

Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag med stubbloftsfyll. Det finnes setninger og skjevheter i deler av gulvene. Ved arbeider med etasjeskillere/bjelkelag må man forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder.

Innvendige overflater gulv, vegger og himling

På gulvene er det i hovedsak laminat, parkett, tregulv og fliser. Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak malte overflater og tapet. I himlingene er det alt vesentlig malte plater. Det er fliser på gulv og vegger på flere av baderommene.

De innvendige overflatene har blitt fornyet over en lengre tidsperiode, og har bruksslitasje. Det må kunne forventes behov for oppgraderinger. Omfanget må vurderes av den enkelte.

Innvendige dører og vinduer

Fra felles entrè og trappegang, er det til hver leilighet, brann- og lydklassifiserte dører. Innvendig i leilighetene er det dels finerte dører, og dels fyllingsdører.

De innvendige dørene har blitt fornyet over en lengre tidsperiode, og har bruksslitasje.

Innvendige trapper

I felles trappegang er det en trapp i trekonstruksjoner, mellom første og andre etasje. Det er også en trapp i enkle trekonstruksjoner til kjelleren.

Trappene har en eldre standard med bruksslitasje.



Innvendig trapp til andre etasje i eldre del.



Innvendig trapp til kjeller i eldre del.

Kjøkkeninnredning

I hver leilighet er det kjøkkeninnredninger med finerte fronter, og laminerte benkeplater.

Kjøkkeninnredningene har i hovedsak en noe eldre standard og har bruksslitasje.



Eksempel på kjøkken i eldre del.



Eksempel på kjøkken i eldre del.

Baderomsinnredning

På baderommene er det innredninger dels med slette fronter, og dels med finerte fronter.

Skapinnredningene på baderommene har bruksslitasje.



Eksempel på bad i andre etasje i eldre del.



Eldre belegg som ikke er klemt i sluket.



Eksempel på bad i andre etasje i eldre del.

Sanitær primæranlegg

På alle baderommene er det WC, servant, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. Det er egen varmtvannsbereder for hver leilighet, som er plassert i kjelleren.

Innvendig i huset er det i hovedsak kobber vannledninger. Det finnes også vannledninger av plast, og man må også kunne forvente at det også finnes vannledninger av galvanisert stål. Avløpsrørene er dels av PVC og dels av soil/støpejern.

Sanitærutstyr har blitt fornyet over en lengre tidsperiode, og har bruksslitasje.



Varmtvannsberederne er plassert i kjelleren.



Varmtvannsberederne er plassert i kjelleren.

Elektrisk primæranlegg

Det er separate elektriske anlegg for hver leilighet. Deler av anlegget har blitt oppgradert over en lengre tidsperiode. Den ene leiligheten har skrusikringer, og de tre øvrige leilighetene har blitt oppgradert med automatsikringer.

På bakgrunn av at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget av en el. fagmann.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygget.



Sikringsskapet i H0104.



Sikringsskap til leilighetene i andre etasje i eldre del.



Sikringsskapet til H0103.



Sentral for brannvarsling.

3.4.2 Næringsbygg, leilighetsbygg

Bygningsdata:

Byggear: 2004 Kilde: Tatt ut fra ferdigattest.

Modernisering: År: 2026 Det er utført omfattende arbeider i forbindelse med utbedring etter brannskader. Arbeidene ble ferdigstilt i 2026.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	60	50	Kjellerrom.
1. etasje	20	17	Felles entrè og trappegang.
1. etasje H0101	37	32	Entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
1. etasje H0102	44	38	Entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
2. etasje	9	7	Felles trappegang.
2. etasje H0201	38	32	Entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad med WC, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
2. etasje H0202	44	38	Entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Sum bygning:	252	214	

Kommentar areal

Arealene (BRA) er oppmålt på stedet. Arealene (BTA) er beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll og antatt byggemåte for perioden. Bygningen ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2004. I 2026 har det blitt utført omfattende arbeider på deler av bygningen, i forbindelse med utbedringer av en brann, som oppstod i en av leilighetene i første etasje. Ved eventuelle arbeider med de enkelte konstruksjonene, må man kunne forvente å avdekke avvik i forhold til dagens byggemetoder.



Tilbygget fra 2004, med fasade mot Sverres gate.

Drenering

Dreneringen rundt kjelleren har en standard fra byggetiden.

Grunn og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er dels av murverk, og dels i isolerte trekonstruksjoner, som bindingsverk. Fasadene er dels pusset og dels kledd med trepanel som er beiset/malt.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdøren til felles entré og trappegang er i malt utførelse, og har bruksslitasje. Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags energiglass, med standard fra tiden for oppføringen. I forbindelse utbedringer etter brannen har det blitt skiftet flere vinduer. Det er verandadører i to av leilighetene. Vinduene har normal slitasje med hensyn til alder.

Takkonstruksjon

Yttertaket er en en sperrekonstruksjon med ensidig fall. Taket er bygget som en tett konstruksjon, og er ikke nærmere kontrollert.

Taktekking

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder.

Utvendige trapper

Ved hovedinngangen til felles entré, er det en enkel trapp i trekonstruksjoner. Trappa har bruksslitasje.

Terrasser og balkonger

Fra den ene leiligheten i andre etasje er det utgang til en veranda bygget av impregnerte materialer. Verandaen har normal slitasje med hensyn til alder.



Uteplass i første etasje, og veranda i andre etasje.

Etasjeskillere

Mellom etasjene er det Leca byggplank som etasjeskiller.

Innvendige overflater gulv

På gulvene er det i hovedsak laminat, og på veggene og i himlingene er det malte overflater. På baderommene er det fliser på gulv og vegger.

De innvendige overflatene har dels en standard fra byggetiden, og har dels blitt overflatebehandlet og fornyet over tid, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Innvendige dører og vinduer

Fra felles entrè og trappegang, er det til hver leilighet, brann- og lydklassifiserte dører. Innvendig i leilighetene er det furu fyllingsdører.

Dørene har normal slitasje med hensyn til alder.

Innvendige trapper

Innvendig i felles trappegang, er det trapper i trekonstruksjoner mellom etasjene.



Felles entrè og Innvendig trapp mellom første etasje og andre etasje i nyere del.

Kjøkkeninnredning

I hver leilighet er det kjøkkeninnredninger med slette fronter og laminerte benkeplater. I den ene leiligheten i andre etasje er det en ny innredning. I de øvrige leilighetene i denne delen er det innredninger med en standard fra oppføringstiden.

Kjøkkeninnredningene har i hovedsak normal slitasje med hensyn til alder.



Eksempel på kjøkkeninnredning.



Ny kjøkkeninnredning i den ene leiligheten.



Eksempel på kjøkkeninnredning.

Baderomsinnredning

På baderommene er det innredninger med folierte fronter på underskap, og speil på fronter på overskap. Baderomsinnredningene har dels blitt fornyet over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder.



Det er dusjhjørne på det ene baderommet.



Bad med dusjkabinett.



Nyoppusset bad i en leilighet.



Nyoppusset bad i en leilighet.

Sanitær primæranlegg

Baderommene er utstyrt med WC, servant, opplegg for vaskemaskin, og dusj.
Sanitærutstyret har dels blitt fornyet over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Elektrisk primæranlegg

Det er separate elektriske anlegg for hver boenhet. Det er tre-fas inntak og det er felles sikringsskap, som er plassert i felles entré.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygget.



Felles tavle for kurser og målere i entré i nyere del.



Sentral for brannvasling.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg, leilighetsbygg											
-Leilighet											
Leilighet H0101	H0101	1 stk	102 000	102 000	1/2026	5/2026	100	117 600	117 600	6/2026	100
Leilighet H0102	H0102	1 stk	120 000	120 000	1/2026	5/2026	100	138 000	138 000	6/2026	100
Leilighet H0103	H0103	1 stk	85 980	85 980	1/2026	8/2026	100	102 000	102 000	9/2026	100
Leilighet H0104	H0104	1 stk	93 600	93 600	1/2026	8/2026	100	120 000	120 000	9/2026	100
Leilighet H0201	H0201	1 stk	102 000	102 000	1/2026	8/2026	100	117 600	117 600	9/2026	100
Leilighet H0202	H0202	1 stk	108 000	108 000	1/2026	5/2026	100	138 000	138 000	6/2026	100
Leilighet H0203	H0203	1 stk	87 600	87 600	1/2026	8/2026	100	102 000	102 000	9/2026	100
Leilighet H0204	H0204	1 stk	100 800	100 800	1/2026	8/2026	100	120 000	120 000	9/2026	100
-Parkeringsplass											
Parkeringsplass	Gårdsplass	1 stk	9 600	9 600	1/2026	8/2026	100	9 600	9 600	9/2026	100
Sum:			809 580						964 800		
Total:			809 580						964 800		

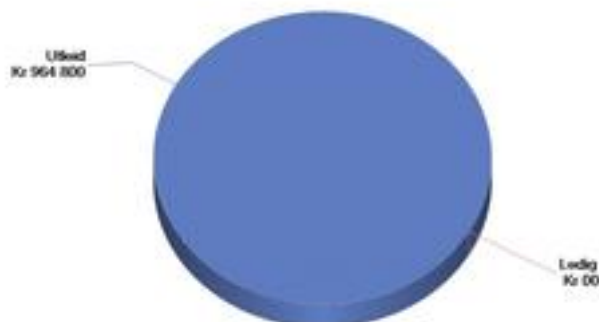
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg, leilighetsbygg											
-Leilighet											
Leilighet H0101	H0101	1 stk	102 000	102 000	1/2026	5/2026	100	117 600	117 600	6/2026	100
Leilighet H0102	H0102	1 stk	120 000	120 000	1/2026	5/2026	100	138 000	138 000	6/2026	100
Leilighet H0103	H0103	1 stk	85 980	85 980	1/2026	8/2026	100	102 000	102 000	9/2026	100
Leilighet H0104	H0104	1 stk	93 600	93 600	1/2026	8/2026	100	120 000	120 000	9/2026	100
Leilighet H0201	H0201	1 stk	102 000	102 000	1/2026	8/2026	100	117 600	117 600	9/2026	100
Leilighet H0202	H0202	1 stk	108 000	108 000	1/2026	5/2026	100	138 000	138 000	6/2026	100
Leilighet H0203	H0203	1 stk	87 600	87 600	1/2026	8/2026	100	102 000	102 000	9/2026	100
Leilighet H0204	H0204	1 stk	100 800	100 800	1/2026	8/2026	100	120 000	120 000	9/2026	100
-Parkeringsplass											
Parkeringsplass	Gårdsplass	1 stk	9 600	9 600	1/2026	8/2026	100	9 600	9 600	9/2026	100
Sum:			809 580						964 800		
Total:			809 580						964 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

For tiden er det fem leiligheter som er utleid på vanlige kortsiktige utleievilkår. Det øvrige tre leilighetene er nylig ferdigstilt, etter brannskade, og er klare for utleie.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype	Kontrakter		Markedsleie			
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Sum						
Areatype	Kontrakter		Markedsleie			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Leilighet	1	102 000	102 000	1	117 600	117 600
Leilighet	1	120 000	120 000	1	138 000	138 000
Leilighet	1	85 980	85 980	1	102 000	102 000
Leilighet	1	93 600	93 600	1	120 000	120 000
Leilighet	1	102 000	102 000	1	117 600	117 600
Leilighet	1	108 000	108 000	1	138 000	138 000
Leilighet	1	87 600	87 600	1	102 000	102 000
Leilighet	1	100 800	100 800	1	120 000	120 000
Parkeringsplass	1	9 600	9 600	1	9 600	9 600
Sum			809 580			964 800
Total			809 580			964 800

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 500
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 35, 1721 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		964 800
Tap ved ledighet, 5%		48 240
Normale eierkostnader, årlig		
Kommunale avgifter	76 740	
Eiendomsskatt	12 228	
Forsikring	27 191	
Drift og avsetninger til vedlikehold	70 000	186 159
Eiendommens inntektsoverskudd		730 401

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 963,0 m²

Sum areal: 963,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 3 500 000

Verdi tomt: 3 500 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg, leilighetsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 7 850 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 650 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg, leilighetsbygg 3 200 000

Næringsbygg, leilighetsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 6 250 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 550 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg, leilighetsbygg 4 700 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 900 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca 4,35% og inflasjonsmålet til Staten er ca 2,0%. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hhv. 1% og 0,5%). Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt (vanligvis 1-2%). Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen (0-2%). Kurans reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, eksponering, utseende etc (0-4%)

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,35 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,35 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	6,85 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	730 401
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 730 401) når realrenten er 6,85%	10 662 788
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	10 662 788
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	10 660 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,35 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,35 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	6,85 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	186 159 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,85 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	6
Diskontert rente:	8,85 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2027		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	539 895	108 593			431 302	431 302
2027	984 096	189 882		49 205	745 009	684 436
2028	1 003 778	193 680		50 189	759 909	641 364
2029	1 023 853	197 553		51 193	775 107	601 003
2030	1 044 331	201 504		52 217	790 610	563 181
2031	1 065 217	205 535		53 261	806 422	527 740
2032	1 086 522	209 645		54 326	822 550	494 529
2033	1 108 252	213 838		55 413	839 001	463 408
2034	1 130 417	218 115		56 521	855 781	434 245
2035	1 153 025	222 477		57 651	872 897	406 918
2036	490 036	94 553		24 502	370 981	158 879
Nåverdi av resultat, sum:						5 407 007

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

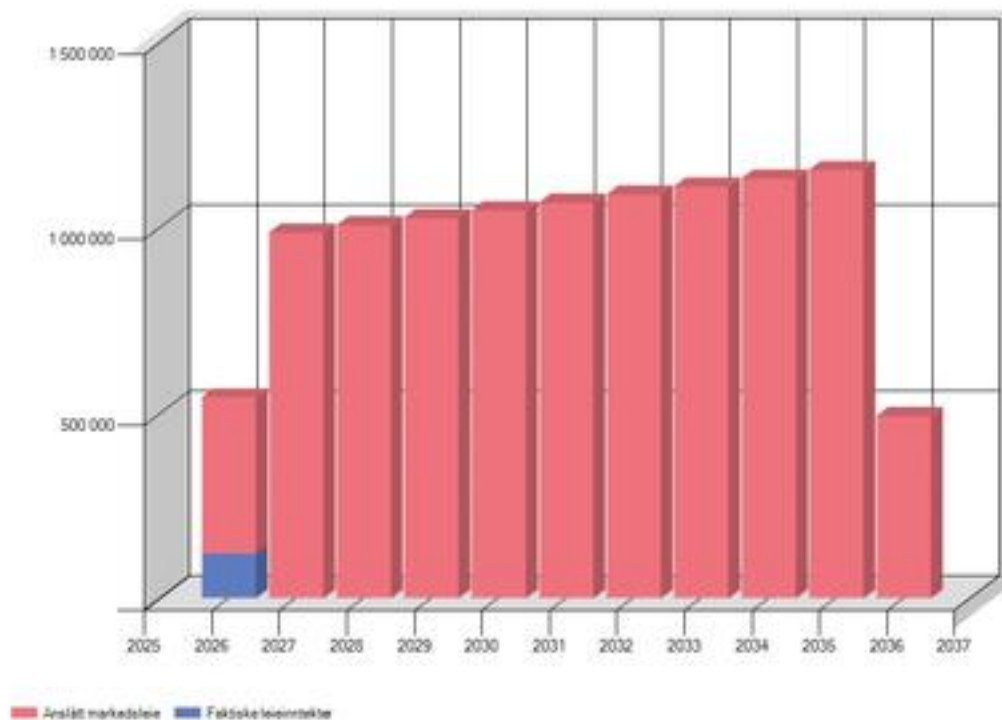
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	12 997 879
	5 566 576
5 407 007	10 973 584

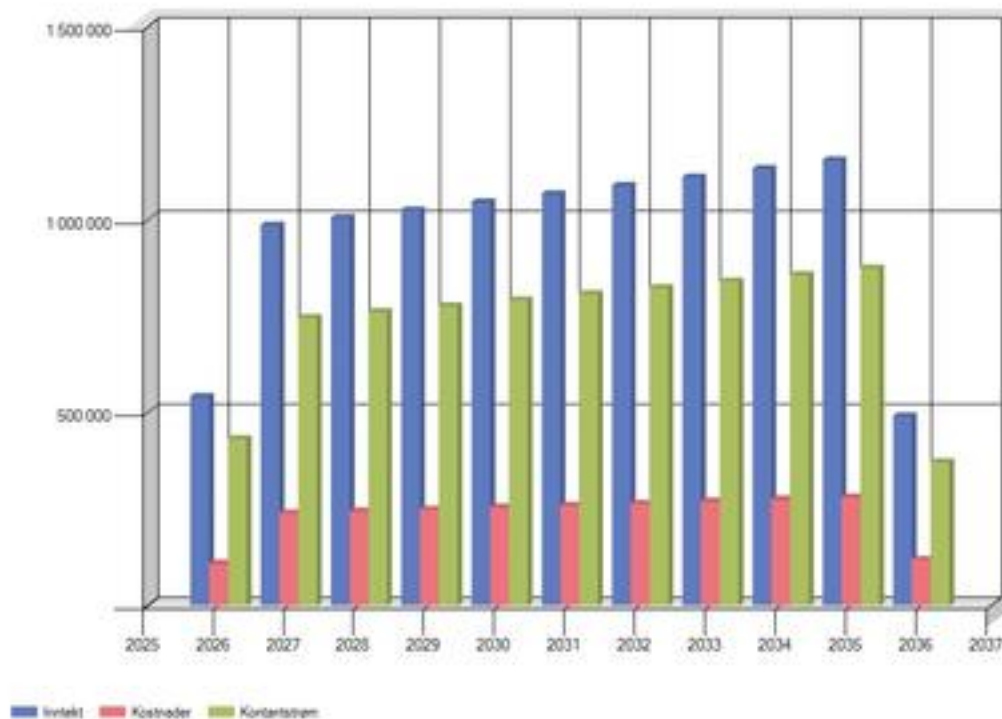
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 407 007	10 973 584
--	------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	500	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkegata 35, 1721 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	28 331,52 kr
Eiendomsskatt	7 909,00 kr
Renovasjon	20 470,00 kr
Vann	18 514,78 kr
Sum	75 225,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	6 stk	2680.00	1/1	0 %	16 080,00 kr	8 040,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	6640.00	1/1	0 %	6 640,00 kr	3 320,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	2 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	118.5 m3	26.94	1/1	0 %	3 192,10 kr	3 192,10 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	118.5 m3	44.92	1/1	0 %	5 323,61 kr	5 323,61 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	3397000 o/oo	3.60	1/1	0 %	12 229,00 kr	6 114,50 kr
Fastgebyr vann	15%	6 stk	1770.00	1/1	0 %	10 620,00 kr	5 310,01 kr

Vedlegg

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	6 stk	3060.00	1/1	0 %	18 360,00 kr	9 179,99 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-145 m3	26.94	1/1	0 %	-3 905,94 kr	-3 905,95 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-145 m3	41.70	1/1	0 %	-6 514,13 kr	-6 514,13 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	246 m3	24.32	1/1	0 %	5 983,33 kr	2 991,66 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	246 m3	46.66	1/1	0 %	11 477,25 kr	5 738,61 kr
Forbruk vann i fjor	15%	118.5 m3	24.78	1/1	0 %	2 936,73 kr	2 936,73 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	118.5 m3	41.33	1/1	0 %	4 897,72 kr	4 897,72 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-145 m3	24.78	1/1	0 %	-3 593,46 kr	-3 593,47 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-145 m3	41.33	1/1	0 %	-5 992,99 kr	-5 992,99 kr
					Sum	78 233,22 kr	37 288,40 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 UTOVERING 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.

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/500		
Utskriftsdato	10.06.2026	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.

7 Berørte datasett

- ❗ FJERNVARMEKONSESJON
- ❗ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- ❗ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ❗ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYOLOGI - SENTRUMPLANEN
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❗ RADON aktsomhet (NGU)
- ❗ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPANEN

45 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartlaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.

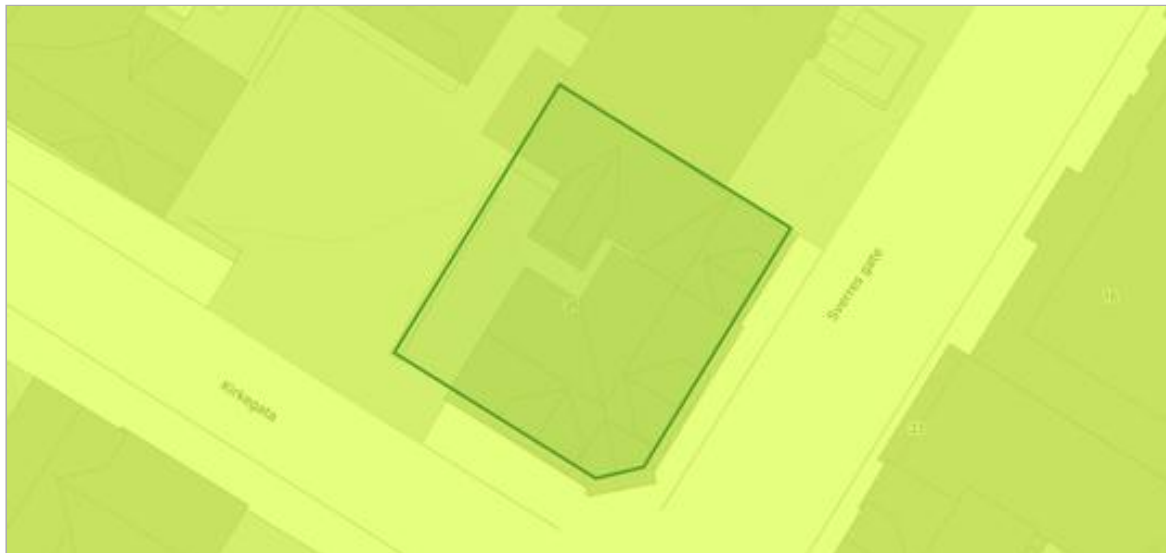
Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring



MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.06.2026
--------------	--------------------------------	----------------	------------

**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/tynte forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (<https://www.ngu.no/>)

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassestype
middels	Randmorene/randmorenebelte

Vedlegg

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.06.2026
-------	-------------------	---------	------------



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
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

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



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for kommunale veier' utarbeidet ved støykartlegging i 2017 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori
R
G

TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN

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

**Om datasettet**

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor bykjernegrensen i sentrumsplanen. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 5.5 f og 5.9 b. Se link: [Sentrumsplan](https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum) (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Objekter

Status
-

TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	14.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

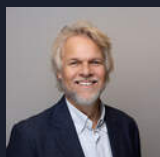
Analyseområdet/Eiendommen berører et område som er vurdert med høyde og bygningstypologi. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se egne krav til de ulike kategoriene i sentrumsplanens bestemmelser. De har egne krav knyttet til blant annet MUA (§ 5.4), unntak fra plankrav (§ 4.1b), maksimale høyer (§ 6.1-6.4), mm. Se link: [Sentrumsplan](https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum) (<https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum>)

Tegnforklaring

	Lee bebyggelse
	Høy urban D
	Høy urban C
	Høy urban B



proaktiv.no



Svein Eng

Daglig leder

908 20 235

svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg - Næring

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60