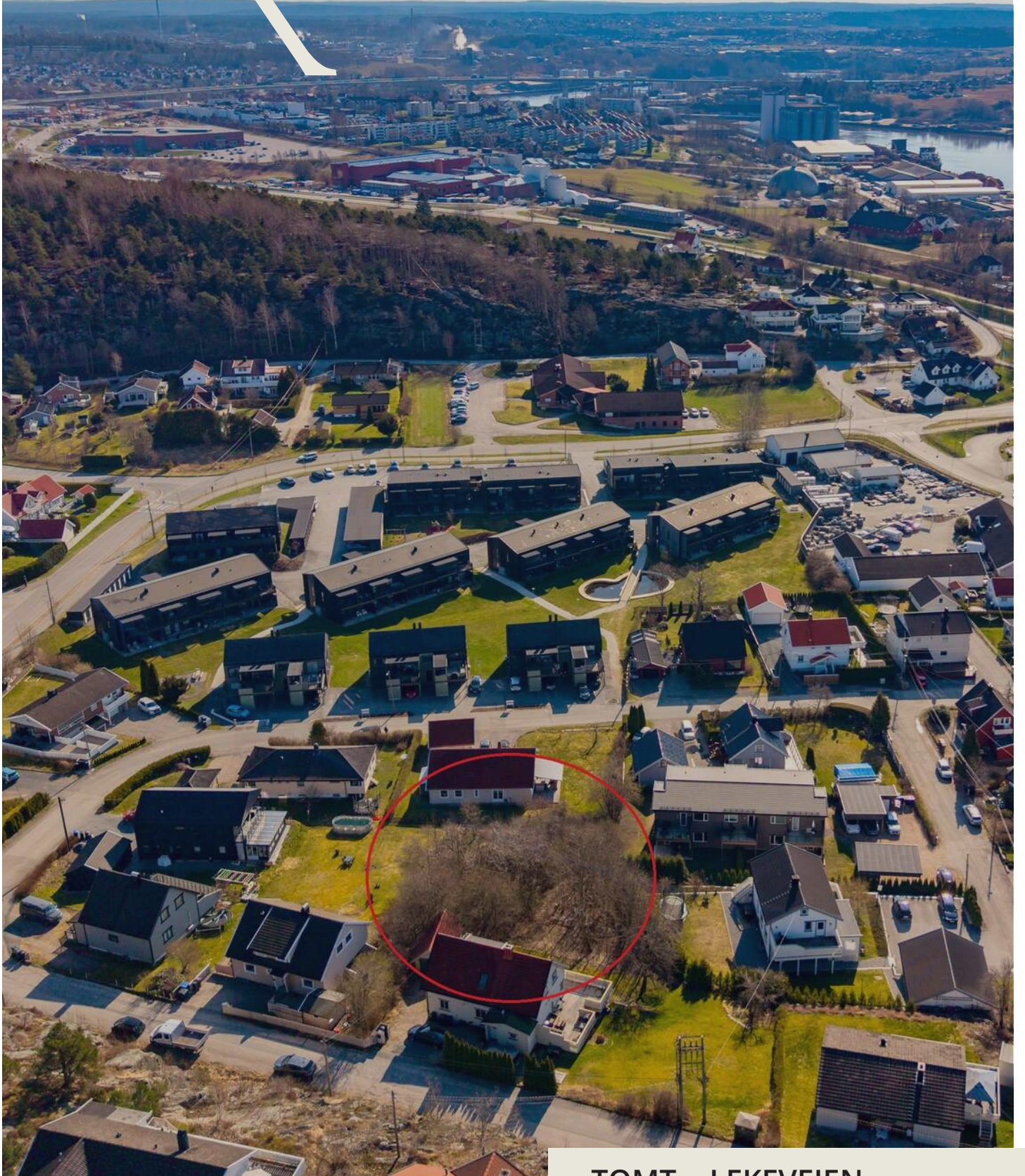


# PROAKTIV



TOMT - LEKEVEIEN



# NØKKE- INFORMASJON

**Adresse:** Tomt -  
Lekeveien/Skipperveien/Sven Olsens vei,  
1715 YVEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 2079, bnr. 23, i Sarpsborg  
kommune

**Prisantydning:** 1.100.000,-

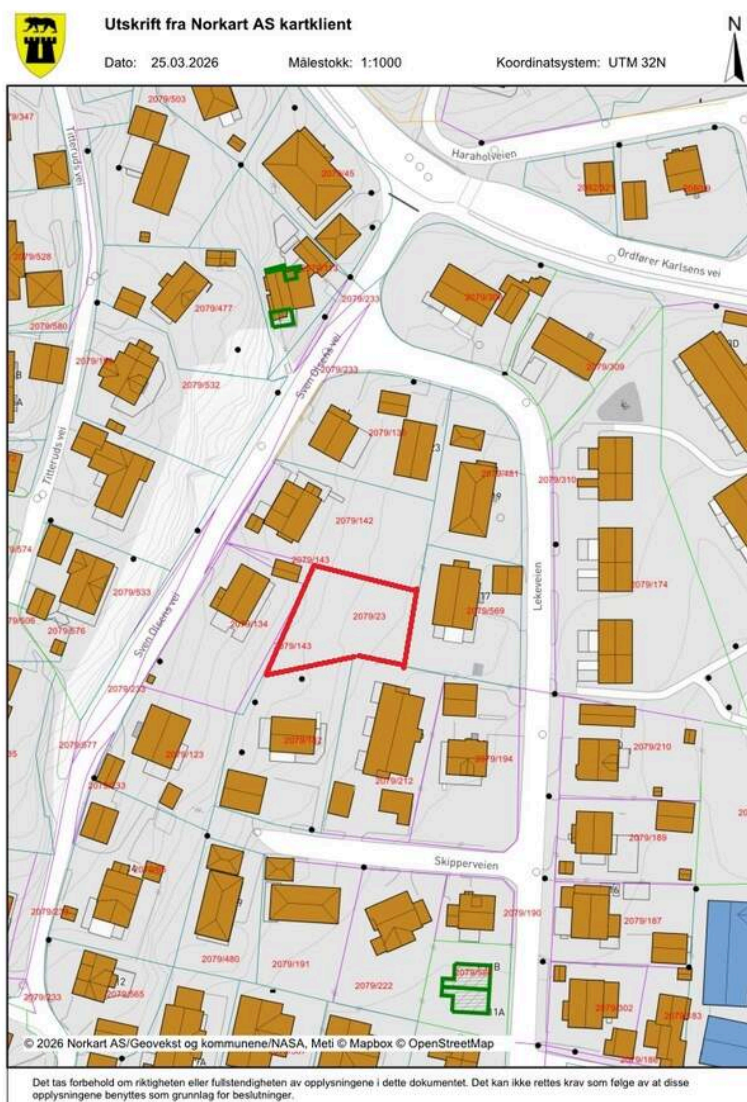
**Omkostninger:** 28.850,-

**Totalpris:** 1.128.850,-

**Boligtype:** Tomt

**BRA:** 0 m<sup>2</sup>

**Tomt:** 687.3 m<sup>2</sup>



# INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kjerneinformasjon

13

Kontorets side

14

Vedlegg



3

TOMT - LEKEVEIEN/SKIPPERVEIEN/SVEN OLSENS VEI

# KJERNEINFORMASJON

## **BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

### **Beliggenhet**

Tomten ligger i et rolig og veletablert boligområde på Yven i Sarpsborg. Beliggenheten gir en fin balanse mellom skjermede omgivelser og enkel tilgang til det man trenger i hverdagen. Området oppleves som oversiktlig og trygt, med lite trafikk og en naturlig tilknytning til nærliggende boligbebyggelse.

Her bor du med kort vei til hovedfartsårer, noe som gjør det enkelt å komme seg videre mot Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og øvrige Østfold. Samtidig er avstanden stor nok til at man slipper støy og uro fra mer trafikkerte områder.

Yven er et område mange velger å bli boende i over tid, nettopp på grunn av kombinasjonen av ro, nærhet til natur og gode hverdagsfasiliteter. I området finnes både barnehager og skoler, og det er flere trygge gang- og sykkelveier som binder nabolaget sammen.

Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud er tilgjengelig innen kort avstand, og det er enkelt å dekke daglige behov uten lange reiser. For den som setter pris på å være ute, er det flere fine turmuligheter i nærområdet – både i skogsterreng og langs vann. Området innbyr til en aktiv livsstil, enten det er gåturer, sykling eller rolige dager utendørs.

Dette er et sted hvor det er lett å finne roen, samtidig som man har det praktiske innen rekkevidde.

### **Kommuneområde**

Yven

### **Områdebeskrivelse**

Tomten grenser til 5 andre bolighus og har pt ingen adkomst fra offentlig vei. Kjøper må selv sørge for adkomstmulighet. Eiendommen er under fradeling og vil få et eget gnr/bnr så snart dette er på plass (antatt mai).

### **Adkomst**

Se kartfunksjonen i annonsens eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

**Tomtestørrelse**687 m<sup>2</sup>**Eierform**

Eiet

**Tomten**

Tomten er relativt flat og ligger inneklemt med grenser til 5 andre bolighus. Tomten har pt ingen adkomst fra offentlig vei. Tomten er under fradeling og vil få et eget gnr/bn

**Arealer**

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

**ØKONOMI****Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er ikke beregnet.

**Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

**Diverse**

Eiendommen selges uten veirett, og det er fullt og helt kjøpers ansvar å fremskaffe evt. veirett samt opparbeide veien.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Rettigheter og heftelser**

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

3105/2079/23:

01.12.1874 - Dokumentnr: 909512 - Rettsbok  
Ekspropriasjonstakst vedr. jernbanen  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1901 - Dokumentnr: 900135 - Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1906 - Dokumentnr: 900190 - Rettsbok  
Overekspropriasjonstakst vedr. elektrisk kraftledning til Fredrikstad  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1906 - Dokumentnr: 900199 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:45  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1921 - Dokumentnr: 900296 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:65  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1931 - Dokumentnr: 900193 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: HAFSLUND AS  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1933 - Dokumentnr: 900174 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:45  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1940 - Dokumentnr: 900503 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: TUNE ELVERK  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1944 - Dokumentnr: 301601 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:505 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1987 - Dokumentnr: 310629 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:521  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1994 - Dokumentnr: 10844 - Overføring fra tidligere festenummer  
Utgått festenr:  
Knr:0105 Gnr:2079 Bnr:23 Fnr:45  
Areal 37674 m<sup>2</sup>

## Kjerneinformasjon

### Servitutter og erklæringer

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

3105/2079/23:

01.12.1874 - Dokumentnr: 909512 - Rettsbok  
Ekspropriasjonstakst vedr. jernbanen  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1901 - Dokumentnr: 900135 - Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1906 - Dokumentnr: 900190 - Rettsbok  
Overekspropriasjonstakst vedr. elektrisk kraftledning til Fredrikstad  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1906 - Dokumentnr: 900199 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:45  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1921 - Dokumentnr: 900296 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:65  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1931 - Dokumentnr: 900193 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: HAFSLUND AS  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1933 - Dokumentnr: 900174 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:45  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1940 - Dokumentnr: 900503 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: TUNE ELVERK  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1944 - Dokumentnr: 301601 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:505 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1987 - Dokumentnr: 310629 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:521  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1994 - Dokumentnr: 10844 - Overføring fra tidligere festenummer  
Utgått festenr:  
Knr:0105 Gnr:2079 Bnr:23 Fnr:45  
Areal 37674 m2

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert og er avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende, i kommuneplanens arealdel.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Onsdag, 22. april 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Prisantydning inkludert omkostninger**

1.128.850,-

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

1100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
28 850,00 (Omkostninger totalt)

-----  
1128 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

## Kjerneinformasjon

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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 tinglysning. 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning 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. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen skal ligge ut i markedet til minimum 12 juni. Et bud som evt. inngis før nevnte dato må være bindende til minimum kl 15.00 den 12.06.26.

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### **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.

### **Meglernes vederlag**

Etter satser fra Sarpsborg kommune.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### **Personopplysninger**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

**Dato salgsoppdrag**  
11.5.2026





---

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**

”

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 leder oss til å ta deg imot.

# VEDLEGG






«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke



Tegnforklaring

	<b>Eiendomsinformasjon</b>
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
	<b>Matrikkelkart</b>
	Hjelpelinje fiktiv
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense >= 500 cm
	<b>Bygninger</b>
	Bygning - Boligbygg
	Annen næring
	Garasje og uthus
	<b>Tiltak</b>
	BygningTiltak
	<b>Ledningsnett</b>
	Fordelingskap
	Mast
	Masteomriss
	Kumlokk
	<b>Bygninger</b>
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kart
	Trapp inntil bygg, kart
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående



## VERDIANALYSE AV TOMT

### Teig tilknyttet Gnr. 2079, Bnr. 23 (1715 Yven)

**OPPDRAGSGIVER:**

Borg Næring og Eiendom AS

**EMNE:**

Verdianalyse av tomt

**DATO:**

09.mars 2026





## RAPPORT

<b>Oppdrag</b>	Verdianalyse av tomt	<b>Dokumentkode</b>	1001-01
<b>Emne</b>	Teig tilknyttet Gnr. 2079, Bnr. 23 (1715 Yven)	<b>Befaringsdato</b>	02.11.2021
<b>Oppdragsgiver</b>	Borg Næring og Eiendom AS	<b>Oppdragsleder</b>	Jordskifte kandidat Carl Ludvig Ystrøm
<b>Kontaktperson</b>	Anne Karine Frigaard	<b>Utarbeidet av</b>	Jordskifte kandidat Carl Ludvig Ystrøm
<b>Hjemmelshavere hoveddel</b>	Gnr. 2079, Bnr. 23 – Borg Næring og Eiendom AS		

## SAMMENDRAG

Med bakgrunn i en samlet vurdering, hvor vi har hensyntatt beliggenhet, beskaffenhet og eiendomsmarkedet i Sarpsborg og omegn, basert på mandatet om å fastsette markedsverdi på tomt og veirett har undertegnede takstkonsulent kommet frem til en verdi:

**Markedsverdi for tomt med veirett: Kr. 1 100 000,-.**

**Verdi for veirett: kr. 200 000,-.**

**Kostnad opparbeidelse vei: kr. 180 000,-.**

Se forøvrig rapportens forklaring hvor det henvises til dokumentasjon og beskrivelse av eiendommen i de etterfølgende sidene, med analyse av verdigrunnlag, konklusjon etc. Rapporten skal ikke brukes som juridisk utredning, men de juridiske prinsippene er lagt til grunn ved utmåling av verdier. Det tas her forbehold.

Halden 09.03.2026

  
Jordskifte kandidat Carl Ludvig Ystrøm

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Rapport-/prosjektdata</b> .....	<b>4</b>
1.1	Rapportdata:.....	4
1.2	Prosjektdata:.....	4
<b>2</b>	<b>Rekvirent/befaring/dokumentasjon</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beskrivelse, beliggenhet etc.</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Reguleringsforhold, utnyttelse og bebyggelse</b> .....	<b>7</b>
4.1	Kommuneplanens arealdel for Gnr. 2079, Bnr.23 .....	7
<b>5</b>	<b>Metoder for verdsetting av eiendom</b> .....	<b>7</b>
5.1	Innledning, rammer for verdsettingen.....	7
5.2	Sammenlignbar prismetode.....	8
5.3	Grunnlag sammenlignbare salg .....	8
<b>6</b>	<b>Verdi veirett</b> .....	<b>9</b>
6.1	Verdigrunnlag .....	9
6.2	Opparbeidelse vei .....	11
<b>7</b>	<b>Konklusjon</b> .....	<b>11</b>

## 1 Rapport-/prosjektdata

### 1.1 Rapportdata:

Rapport nr.	<b>1001-01</b>
Rekvirent	<b>Anne Karine Frigaard</b>
Rekvirert dato:	<b>23.02.2026</b>
Rapport dato:	<b>09.03.2026</b>




### 1.2 Prosjektdata:

Prosjektnavn	<b>Teig tilknyttet Gnr. 2079, Bnr. 23 (1715 Yven)</b>
Bakgrunn for oppdraget	<p>Ystrøm Eiendom AS har fått i oppdrag å foreta en verddivurdering av tomt og verdi for mulig veirett til tomten på Yven i Sarpsborg kommune. Tomten er i dag satt av til «bebyggelse og anlegg» i kommuneplanens arealdel, datert 10.10.2024. Det er ikke mulig å realisere tomten uten at det etableres en realservitutt/veirett over annen manns grunn. I denne taksten vil derfor to verdier fastsettes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hvor mye tomten er verdt ved å avhende den til en av hjemmelshaverne som eier naboeiendom til teigen, og på den måten kan etablere veirett til tomten.</li> <li>2. Hvor mye en veirett over «annen manns grunn» er verdt.</li> </ol>
Mandat og forutsetninger for oppdraget	<p>Oppdraget omfatter å beregne tomtens markedsverdi ved omsetning/salg i et fritt marked. Verdien skal gjenspeile hva tomten normalt kan omsettes for med den påregnelige bruk og utnyttelse som tomtene vil kunne få i henhold til rammebetingelser i kommuneplanens arealdel. Markedsverdien defineres her i henhold til standard definisjon av markedsverdi (EVS-2016):</p> <p><i>Markedsverdi er det anslåtte beløpet som en eiendom ville blitt omsatt for på verditidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger i en armlengdes transaksjon, etter ordentlig markedsføring, hvor begge parter har opptrådt informert, aktsomt og uten tvang. Det er fremlagt kostnadsoppsett over kostnader knyttet til etablering av anlegget.</i></p> <p>Det skal tas hensyn til de markedsmessige forholdene som råder i Sarpsborg kommune, basert på forslaget til reguleringsbestemmelser. Det tas et klart forbehold om forhold som ikke er opplyst om, i særdeleshet skjulte rørføringer og kabler i grunnen og evt. forekomst av kulturminner som kan forstyrre modellen for verdiberegningene.</p> <p><i>Undertegnede takstmenn har utført oppdraget i henhold til Norsk Takst instruks for taksering av næringsseiendommer, og de regler for etikk og uavhengighet som gjelder for slike oppdrag. Forhold av juridisk karakter er ikke vurdert av takstmennene. Undertegnede takstmann er godkjent av TEGoVA (The European Group of Valuers Association), og innehar REV-sertifikat (Recognized European Valuer) i regi av Norges TakseringsForbund som er akkreditert TMA (Tegova Member Associated).</i></p>

## 2 Rekvirent/befaring/dokumentasjon

Dato rekvirent	Oppdraget ble rekvirert 23.02.2026 av Borg Næring og Eiendom AS
Dato møte	Tilstede: Christoffer Ramstad (Borg Næring og Eiendom AS) og Carl Ludvig Ystrøm (Ystrøm Eiendom AS). Da dette er en oppdatering av takst gjennomført 22.10.2021 har det ikke blitt holdt nytt møte.
Tilstede ved befaring	Carl Ludvig Ystrøm fra Ystrøm Eiendom AS gjennomførte befaring 22.10.2021. Ved oppdatering av takst 09.03.2026 har det ikke blitt gjennomført ny befaring.
Fremlagte dokumenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommuneplanens arealdel Sarpsborg, datert 10.10.2025</li> <li>• Kart hentet fra Sarpsborg kommunes kartsider på nett.</li> <li>• Sammenlignbare tomtsalg fra eiendomsverdi.no</li> <li>• Tomteareal fra Ambita</li> </ul>


### 3 Beskrivelse, beliggenhet etc.

Fotografi / dokumentasjon	Beskrivelse
	<p>Kartet til venstre viser beliggenheten til tomten. Tomteareal er på 687,3 m<sup>2</sup> i henhold til Ambita Eiendomsinformasjon.</p>
	<p>Flybildet til venstre viser beliggenheten til tomten, samt tomstens utforming.</p>
	<p>Skråfoto til venstre viser tomten.</p>

	<p>Bilde til venstre viser tomten fra øst.</p>
	<p>Bilde til venstre viser tomten fra nord.</p>
	<p>Bilde til venstre viser tomten fra vest.</p>
	<p>Bilde til venstre viser tomten fra øst.</p>

## 4 Reguleringsforhold, utnyttelse og bebyggelse

### 4.1 Kommuneplanens arealdel for Gnr. 2079, Bnr.23



I kommuneplanens arealdel er det aktuelle arealet anvist som eksisterende bebyggelse og anlegg.

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

a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:

- i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
- ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18
- iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29
- iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30 v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31

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

## 5 Metoder for verdsetting av eiendom

### 5.1 Innledning, rammer for verdsettingen

For å komme frem til markedsverdi på grunneiendommer/tomteområder, må man foreta en samlet vurdering av en rekke forhold som alle i større eller mindre grad påvirker verdigrunnlaget. Disse faktorene kan kort oppsummeres slik:

- påregnelig utnyttelse i form av påregnelig utnyttelse (*U-grad, building factor*)
- beliggenhet og eksponering i området, avhengig av utbyggingsformål (*bolig, næring, offentlig formål etc*)
- adkomstforhold, tilgjengelighet, eksponering, friarealer, rekreasjon
- tilgang til infrastruktur i form av vann, avløp, el, tele, internett etc
- grunnforhold som kriterium for bebyggbarhet og utnyttelse av grunnen under bakkenivå til f.eks. parkering
- sammenlignbare priser og statistikk over tilsvarende tomter i området

Alle disse faktorene vil sammen virke inn på verdivurderingen, og det er ikke mulig å komme frem til en eksakt markedsverdi utelukkende med matematiske beregninger. Etter vårt syn, grunnlagt på lang erfaring fra taksering av eiendommer i Østfold og Sarpsborg, er det sammenlignbare priser og statistikk fra faktiske salg og omsetninger av tomter og eiendommer som gir det sikreste resultatet for verdivurderinger av tomter – under forutsetning av at det finnes et sikkert datagrunnlag å bearbeide.

Der man ikke har tilstrekkelig statistisk grunnlag kan man også beregne seg frem til tomteverdier ved å benytte ”Restverdimetoden”. Restverdimetoden er velegnet til å foreta risikoanalyser og følsomhetsanalyser i forbindelse med verdsetting av nye prosjekter, og som en kontroll og evt. justering av verdigrunnlaget ved sammenlignbar prismetode.

## 5.2 Sammenlignbar prismetode

Sammenlignbar prismetode baserer vurderingene på kjente priser og statistikk fra tidligere omsetninger eller kjente verddivurderinger. For å kunne bruke denne metoden må man først og fremst ha et adekvat verdigrunnlag. Vi viser til utdrag fra EVS 2016 og vi gjengir innledningen til metoden fra standarden:

### 6.2 The Comparative Method

**6.2.1** *This method (including both the comparative sales and comparative rental versions) must be regarded as the preferred method to arrive at market value and should be adopted wherever it is appropriate or acceptable to do so. This is because it provides the most direct link to the actual market transactions that have been analysed to produce a valuation.*

**6.2.2** *The comparative method estimates market value by analysing prices obtained from sales or lettings of properties similar to the subject property and adjusting the unit values to take account of differences between the comparables and the subject property.*

**6.2.3** *The comparative method has worldwide application for most property types. The ideal situation would be to have evidence of recent market transactions involving identical properties, but this is hardly ever the case. Every property is unique in terms of location, physical form, legal interest, permitted use, etc. This means that the valuer may have to make several different adjustments to the unit values obtained from comparables.*

**6.2.4** *The prices from the comparable transactions are usually related to one or more units of comparison, such as the size of the property or the expected annual net operating income. Depending on property type and the data available, different units of comparison are used. It is important that the units of comparison are defined and measured in the same way for all the properties within a particular class.*

*Metoden med bruk av sammenlignbare priser er etter vår erfaring den mest sikre metoden for å gjøre vurderinger av tomtearealer i områder hvor man har statistikk fra omsetninger eller verddivurderinger. I dette tilfellet har vi beskjedent statistisk grunnlag, men vi har innhentet enkelte sammenlignbare priseksempler som kan benyttes som korreksjon på prisberegningen ved bruk av metode 7.2.*

## 5.3 Grunnlag sammenlignbare salg

Det er noen sammenlignbare tomter i Sarpsborg som har tilsvarende størrelse og potensiale, imidlertid har samtlige av disse tomtene vei til eiendommen.

Vi ser at m2-prisene varierer mye utefra størrelse, plassering, utforming og beskaffenhet. Eiendommen som utmerker seg som de mest sammenlignbare er tomten er Langstien, 1715 Yven (Gnr. 2078, Bnr. 283) og Vetabekkveien, gnr. 2075 bnr. 363, 1718 Greåker. Tomten på Langstien ligger noe høyere i terrenget med utsikt, og i et avgrenset område med generelt høyere prisnivå. Tomten på Langstien er også en uregulert tomt, liggende med samme bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Denne tomten er heller ikke opparbeidet, og det er snakk om råtomtverdi. Vetabekkveien, gnr. 2075 bnr. 363, 1718 Greåker er veldig sammenlignbar i forhold til plassering i terrenget og lokasjon. Denne tomten må sies å være den mest sammenlignbare av de to. Denne tomten er naturlig nok noe større og får en lavere m2-pris.

Langstien, 1715 Yven



Vetabekkveien, gnr. 2075 bnr. 363, 1718 Greåker



Sett til sammenlignbare objekter i markedet, ser man at omløpshastigheten og liggetiden for byggeklare tomter er svært lang. Høyere byggekostnader, økt rente og tilnærmet null realvekst i boligprisene de siste årene har medført tregere marked for byggeklare tomter. Med det som bakgrunn legger vi til grunn en m2-pris i dagens marked på kr. 1 600,- per m2. Dette gir en råtomtverdi på kr. 1 099 680,-. Avrundet kr. 1 100 000,-.

Sammenlignbare tomter						
Adresse	Type	M2	Pris	M2	Pris	Status
Nygårdshaugen 109, 1739 Borgenhaugen	Boligtomt	659	kr 1 100 000	kr 1 669		I markedet
Langstien, 1715 Yven	Boligtomt	829	kr 2 300 000	kr 2 774		I markedet
Elvegata 13, 1724 Sarpsborg	Boligtomt	401	kr 1 190 000	kr 2 968		I markedet
Tomt Myraveien, 1738 Borgenhaugen	Boligtomt	472	kr 1 200 000	kr 2 542		I markedet
Kalaveien 81 B, 1743 Klavestadhaugen	Boligtomt	727	kr 1 300 000	kr 1 788		I markedet
Skjebergveien 89C, 1743 Klavestadhaugen	Boligtomt	628	kr 1 450 000	kr 2 309		I markedet
3105-1045/53/0/0 0, 1738 Borgenhaugen	Boligtomt	960	kr 1 450 000	kr 1 510		I markedet
Vestbyveien 16, 1734 Hafslundøy	Boligtomt	1040	kr 1 499 000	kr 1 441		I markedet
Vetabekkveien, gnr. 2075 bnr. 363, 1718 Greåker	Boligtomt	1125	kr 1 990 000	kr 1 769		I markedet
<b>Gjennomsnitt</b>		<b>760</b>	<b>kr 1 497 667</b>	<b>kr 2 086</b>		

## 6 Verdi veirett

### 6.1 Verdigrunnlag

For å kunne realisere verdien av tomten, må det etableres en veirett. Tomten må sies å være for stor, samt ha en høy realiseringsverdi til å kunne verdsettes som tilleggsareal til en av naboeiendommene.

#### Ekspropriasjon til veirett - *Utdrag fra: Manglende eller tvilsom adkomst lar seg lett løse - NEF.no*

Veiloven § 53 gir privatpersoner hjemmel til å ekspropriere veirett; både avgi grunn for nyanlegg av vei og rett til bruk av eksisterende vei – innpåkjøp, ved at det anlegges sak for jordskifteretten.

Vilkåret for ekspropriasjonen og innpåkjøp er at «det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade». De samlede fordelene ved inngrepet må være større enn ulempene, og det må foretas en avveining av interessene til henholdsvis grunneieren på den ene siden og den som ønsker adkomst på den andre.

I denne saken vil tomten eid av Borg Næring og Eiendom AS være verdiløs uten en veirett, dette taler i favor at etablering av en vei til eiendommen er «meir til gagn enn skade» forutsatt at etablering av veien ikke medfører et stor tap på naboeiendom.

Siden en minnelig avståelse eller ekspropriasjon innebærer overtagelse av en annens eiendomsrett, vil ikke en overtakelse kunne skje vederlagsfritt. Grunneier skal i dette tilfelle kompenseres for det tap han måtte lide som følge av etableringen av vei.

Ved trussel om ekspropriasjon av grunn eller rettigheter som skal anvendes til vei skal erstatningen svare til verdien av det avståtte/eksproprierte arealet, fastsatt til den høyeste summen av salgs-, bruks- eller gjenanskaffelsesverdien. Likevel vil kostnadene som regel være forholdsvis lave. Kostanden fastsettes i hovedsak ved bruk av det såkalte «*differanseprinsippet*» der verdien fastsettes etter forholdet mellom eiendommens verdi med og uten det avståtte/eksproprierte arealer.

#### Verdi – Differanseprinsippet

For å finne verdiene av veirett over annen manns grunn, vil vi legge til grunn å etablere en vei der grunneier vil lide minst mulig tap for denne etableringen. Verdien av veien vil da være markedsverdien av naboeiendom uten vei, minus den samme naboeiendommen med en vei heftende på seg. (Differanseprinsippet på naboeiendommen) Samt vil kostnaden for opparbeidelse av veien innlemmes i verdien. Vi legger til grunn en bredde på veien på 4 meter.

**Mulige veistrekninger til tomten.**

Sett til de fire ulike alternativene som er vist til i kartet er det ingen alternativ som utmerker seg som det desidert beste alternativet. Imidlertid vil den lengste traseen fra nord medføre minst negative effekter på berørte eiendommen, da denne traseen vil gå et stykke fra boligene til berørte parter. Det vil her også være mulig å etablere en vei helt i tomtegrensen til de berørte eiendommene. Vi velger derfor å legge dette alternativet til grunn ved verdsettingen etter «epleheftet».

**Differanseprinsippet epleheftet**

Ved verdsetting knyttet til avståelse av striper i tomtegrensen er «epleheftet» utarbeidet av Statens vegvesen, det beste verktøyet vi har for å finne verdien etter differanseprinsippet. Nedenfor eksemplifiseres «normalinngrepet».

**4.1. "Normalinngrepet"**

Ved små og mellomstore inngrep utgjør marginalverdien mellom 20 og 50 % av gjennomsnittsverdien. Dei fleste stripeverv er i denne gruppa. I normaltilfellet er marginalverdien mellom 25 og 35 % eller, grovt rekna, omlag **ein tredjedel av gjennomsnittsverdien**.

Normaltilfellet blir definert slik:

- Normal tomtestørrelse - ca 1000 kvm
- Det blir avstått 50 - 100 kvm (5 - 10 % av tomte)
- Huset har ein normal standard
- Inngrepet skjer i god avstand frå huset
- Tiltatt byggeareal endrar seg ikkje vesentleg

**Eit eksempel:**

Ein eigedom med eit bustadhus på 120 kvm er totalt verd 1.000.000 kroner. Tomtearealet er 1.000 kvm. Verden på tomte i byggeklar stand er sett til 150.000 kroner. Ei vegutviding langs eine sida på tomte krev avståing av 100 kvm. Gjennomsnittleg tomteverdi er 150 kr pr kvm. Marginalverdien er ca ein tredjedel av gjennomsnittsverdien, dvs. 50 kr pr kvm. Verdireduksjonen på grunn av arealtapet blir altså ca 5.000 kroner.

Verdigrunnlaget som skal legges til grunn går frem av strøksprisen og marginalverdien. Nedenfor fremgår definisjonene:

**Strøksprisen** blir i denne handboka definert som verdien av ei heil, ubebygd tomt - inklusive tilknytingskostnader for veg, vatn og kloakk, men eksklusive vegetasjon og tomteanlegg - fordelt pr kvadratmeter. Strøksprisen er altså ein **gjennomsnittsverdi** pr kvm for byggeklare tomter i eit område.

**Marginalverdien** blir her definert som verdien pr kvadratmeter på det arealet som blir avstått - eksklusive vegetasjon, bygninger og tomteanlegg. I denne marginale arealverdien inngår også eventuelle spesielle kvalitetar ved arealet, til dømes om det er snakk om ei strandline.

For å etablere veien fra nord må det erverves en trase på 4 meter bredde og ca. 52 meter lengde. Dette utgjør 208 m<sup>2</sup>. Gnr. 2079, Bnr. 135 er på 963,8 m<sup>2</sup> og et inngrep på 116 m<sup>2</sup> er litt over normalinngrepet (12 %). Gnr. 2079, Bnr. 142 er på 1032,1 og et inngrep på 92 m<sup>2</sup> er godt innenfor normalinngrepet (8,91 %). For enkelhetsskyld legger vi hos på en marginalverdi på de to eiendommen på 40 %, noe som er litt over hva eiendommene kvalifiserer til. Videre legger vi til grunn en strøkspris for eiendommen på kr. 2 400,- per m<sup>2</sup>. Dette er noe høyere en m<sup>2</sup>-prisen vi la til grunn på råtomten, da de berørte eiendommen er opparbeidet.

Dette gir da en marginalverdi på: (Kr. 2 400,- \* 40%) \* 208 m<sup>2</sup> = kr. 199 680,- (Avrundet kr. 200 000,-)

## 6.2 Opparbeidelse vei

For opparbeidelse av vei legger vi til grunn bransjepris per m<sup>2</sup>-pris for asfaltert vei.

Vil legger til grunn en enhetspris på kr.  $700 * 1,25$  (MVA) = kr. 875,-.

Kostnad for opparbeidelse av vei til eiendom:  
Kr.  $875 * 208$  = kr. 182 000,-. Avrundet kr. 180 000,-.

Total kostnad for etablering og opparbeidelse av vei:  
Kr. 200 000,- + kr. 180 000,- = kr. 380 000,-.

## 7 Konklusjon

Med bakgrunn i en samlet vurdering, hvor vi har hensyntatt beliggenhet, beskaffenhet og eiendomsmarkedet i Sarpsborg og omegn, basert på mandatet om å fastsette markedsverdi på tomt og veirett har undertegnede takstkonsulent kommet frem til en verdi:

**Markedsverdi for tomt med veirett: Kr. 1 100 000,-.**

**Verdi for veirett: kr. 200 000,-.**

**Kostnad opparbeidelse vei: kr. 180 000,-.**

Se forøvrig rapportens forklaring hvor det henvises til dokumentasjon og beskrivelse av eiendommen i de etterfølgende sidene, med analyse av verdigrunnlag, konklusjon etc. Rapporten skal ikke brukes som juridisk utredning, men de juridiske prinsippene er lagt til grunn ved utmåling av verdier. Det tas her forbehold.

# Tiltaksanalyse

## Sarpsborg kommune



Saksbehandler	Odd Erling Lunde		
Utskriftsdato	25.03.2026	Antall datasett	102

**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.

### 13 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-Naturinfo
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 – FARESONE SKRED (H310)
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Tettsteder
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kommuneplanens arealdel 2024-2036 – Bestemmelsesområder - fortetting
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 –AREALFORMÅL
- ❗ Marin grense
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon

### 89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Anlegg med farlig stoff
- ✔ Barnetråkk
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Bykjærne
- ✔ Dyrbær jord
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fjernvarme
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ FKB-Bygning
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forurenset grunn - Sarpsborg
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Hule eiker
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Bebyggelsesplan
- ✔ Bygninger vurdert vern
- ✔ Dybdedata
- ✔ Eksplosivanlegg
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gul liste
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Høyspentesoner
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kommuneplanens arealdel 2024-2036 – Båndleggingsone (H710, H720, H730, H740)
- ✔ Kommuneplanens arealdel 2024-2036 – Bestemmelsesområder - kulturmiljø
- ✔ Kommuneplanens arealdel 2024-2036 – Detaljeringssone (H910)
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 – FARESONE FLOM OG OVERVANN (H320)
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 – HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ (H560)
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 – STØYSONER (H210 OG H220)
- ✔ Konfliktkart
- ✔ Kraftforsyning - Nettanlegg
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Områderegulering - bydelssenter Grålum
- ✔ Reguleringsplan
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- ✔ Størykkeanlegg
- ✔ Støysone havn
- ✔ Støysone kommunal veg
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Temakart flomveier - sentrumsplanen
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kvikkleire - Sarpsborg
- ✔ Naturtyper
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Østre bydel - områdesatsing
- ✔ Reguleringsplanforslag
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysone industri
- ✔ Støysone skytebane
- ✔ Svartelista Arter
- ✔ Temakart høyder og bygningstypologi - Sentrumsplanen

- ☑ Temakart Kulturmiljø - Sentrumsplanen
- ☑ Trafikkmengde
- ☑ Turrutebasen
- ☑ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ☑ Viltforekomster

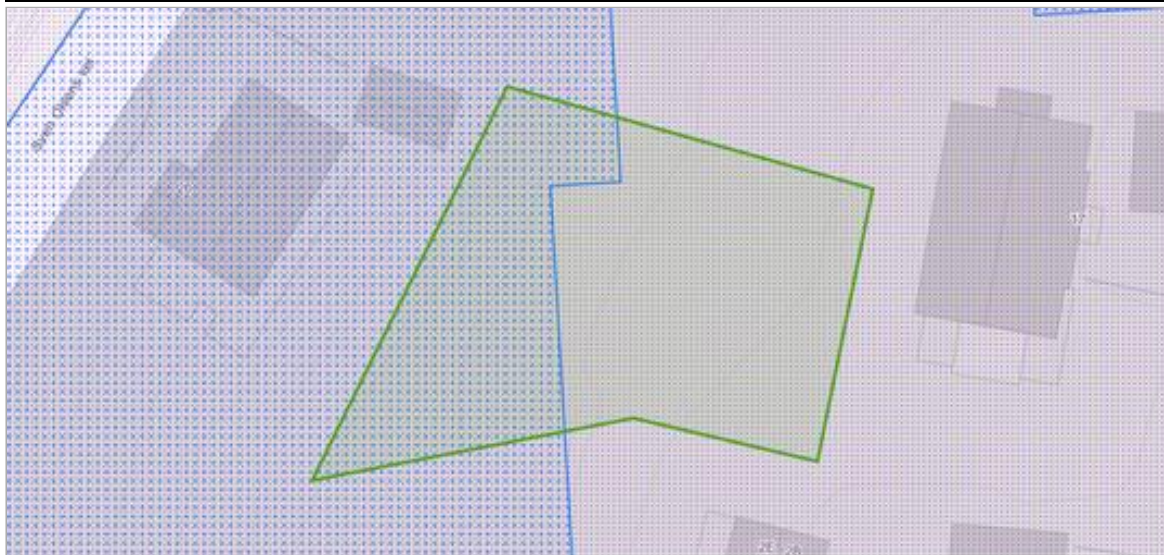
- ☑ Tilgjengelighet
- ☑ Trafikkulykker
- ☑ VA
- ☑ Verneplan for vassdrag

#### 7 Berørte eiendommer

- 3105 2079/23
- 3105 2079/134
- 3105 2079/142
- 3105 2079/143
- 3105 2079/182
- 3105 2079/212
- 3105 2079/569

**Aktsomhetskart for kvikkleireskred**

Kilde	NVE	Versjon	24.03.2026
-------	-----	---------	------------



**Om datasettet**

Tiltaket er innenfor et område med mulighet for marin leire og terreng som tilsier at det må vises aktsomhet mot kvikkleireskred i planarbeid og byggesaker. Aktsomhetskartet for kvikkleireskred ble lansert i 2024. Kartet tar utgangspunkt i NGUs kart mulighet for marin leire (prosedyrens steg 2), samt at det tar hensyn til terrengkriteriene som er beskrevet i prosedyren (steg 3). Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE 1/2019. Det kan være lokale forhold som ikke blir fanget opp av kartet. Se også NVE sitt kart her: <https://nve.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=0d1e0ec8a4f343778a1e2799f91f7377>  
 Kontaktperson: Sandra Hinsch.

**Tegnforklaring**

<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Ekskludert aktsomhet område
<span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - delning

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



## Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

## Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Åpen fastmark
	Samferdsel

## Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Vedlegg



### Om datasettet

FKB-Naturinfo inneholder hekk, enkeltstående trær og store steiner.

### Objekter

Objekttype	Antall
Hekk	2

## Kommuneplanens arealdel 2024-2036 – Bestemmelsesområder - fortetting

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	24.10.2024
-------	-------------------	---------	------------



## Om datasettet

Tiltaket ligger innenfor et bestemmelsesområde om fortetting på plankartet til kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Se § 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Følgende bestemmelser

viser også til fortetningsområdene: §4.13 Støy, § 4.14 Luftkvalitet, § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser. Kontaktperson: Emilie Cosson-Eide, team samfunn, virksomhet plan og samfunnsutvikling.

## Tegnforklaring



**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 – FARESONE SKRED (H310)**

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	25.10.2024
-------	-------------------	---------	------------



**Om datasettet**

Tiltaket ligger innenfor et område som er merket som faresone for skred på plankartet til kommuneplanens arealdel 2024-2036. Navnet på faresonen viser om dette er et aktsomhetsområde (potensiell fare) eller en registrert faresone (reell fare, mer detaljert kartlegging enn aktsomhetsområder).

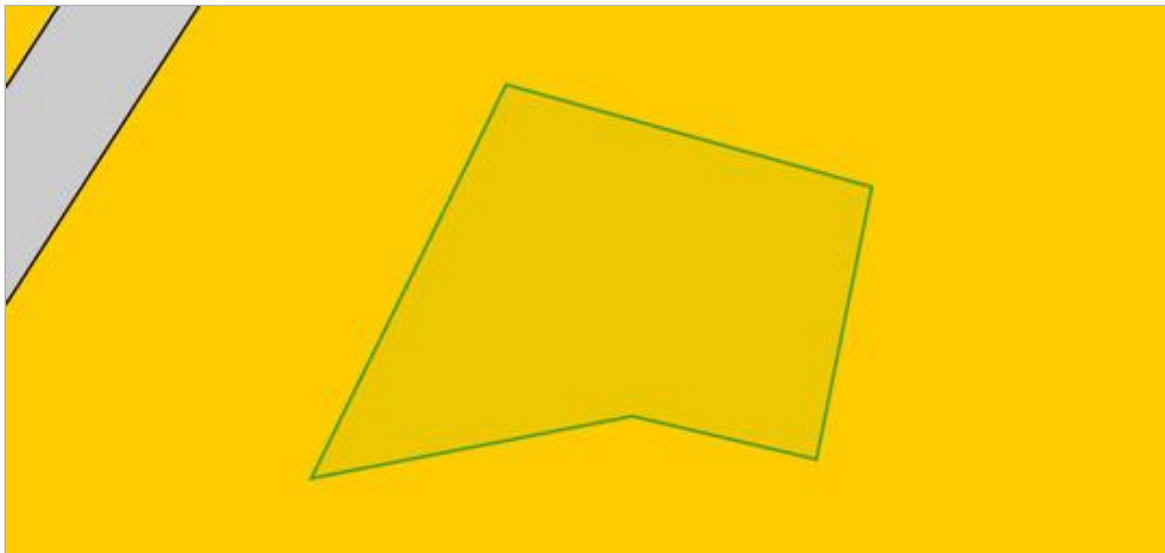
Se § 4.2 Unntak fra plankrav (bokstav h) og § 3.2 Skred. Sonene ble tatt inn på plankartet basert på informasjon tilgjengelig da kartet ble utarbeidet i 2024. For oppdatert informasjon, se de dynamiske datasettene i tiltaksanalysen. Kontaktperson: Sandra Hinsch

**Tegnforklaring**



## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 –AREALFORMÅL

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	24.10.2024
-------	-------------------	---------	------------

**Om datasettet**

Tiltaket ligger innenfor et område som omfattes av kommuneplanens arealdel 2024-2036, planID 3105\_20170. Plandokumentene er tilgjengelige på arealplaner.no.

Byggegrense langs vassdrag: Det er en byggegrense som er plassert i hovedsak 100 m fra vannkanten i områder avsatt til LNF. Dette vil ikke vises i tiltaksanalysen for eiendommer som ligger mellom byggegrensa og vassdraget. Se § 5.3.2. Saker om bruksendring av landbruksbebyggelse til annen næring/tjenesteyting: Det tillates kun 20 slike bruksendringer i planperioden (+ 5 innenfor kystsoneplanen). Har du gitt tillatelse til en slik bruksendring, legg inn filreferanse med vedtaket i sak PLAN-24/01505 i P&B. Kontaktperson: Emilie Cosson-Eide, team samfunn, virksomhet plan og samfunnsutvikling.

**Tegnforklaring**

## Vedlegg

### Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



#### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

#### Tegnforklaring

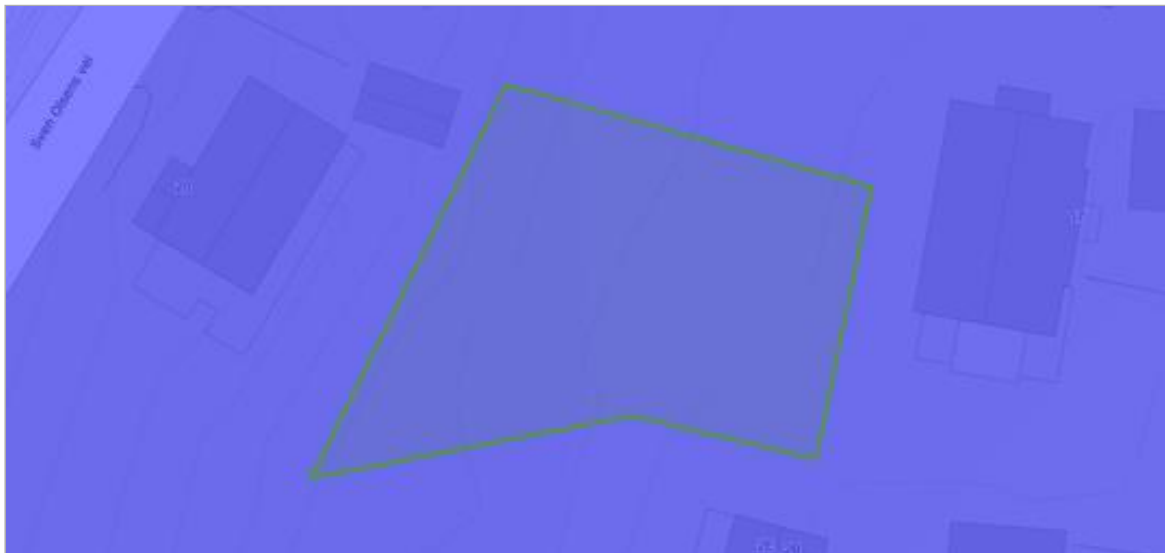
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke
Hav og fjordavsetning, tynt dekke

#### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene


**Marin grense**

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	24.03.2026
--------------	--------------------------------	----------------	------------

**Om datasettet**

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

**Tegnforklaring**

Marin grense flate
 Marin grense flate

## Vedlegg

### Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



#### Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

#### Tegnforklaring



#### Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
101627	Iddefjord granite	Granitt og andre størkningsbergarter	Den første forretningsmessige drift på granitten ved Iddefjorden skriver seg trolig helt tilbake til 1843, da en tysker med navn Waitz startet uttak av stein til gjenoppbygging av Hamburg, fortrinnsvis ved Ystehede og Lundsholt. I 1844 ble det skipet ut 5	<a href="https://geo.ngu.no/api/faktaark/mineralressurser/visImiNasOreOmr.php?objid=10155">https://geo.ngu.no/api/faktaark/mineralressurser/visImiNasOreOmr.php?objid=10155</a>

### Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



#### Om datasettet

Tiltaket er innenfor et område hvor det er mulighet for marin leire. Blått aktsomhetsområde (middels, stor, svært stor) viser hvor det er mulighet for marin leire, som tilsier at det kan være en risiko for kvikkleire i grunnen. Se også datasett Samf. Sikkerhet (NVE) som viser registrerte faresoner for kvikkleire. Kontaktperson: Sandra Hinsch.

#### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Svært stor, men sammenhengende eller tynt

#### Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

## Vedlegg

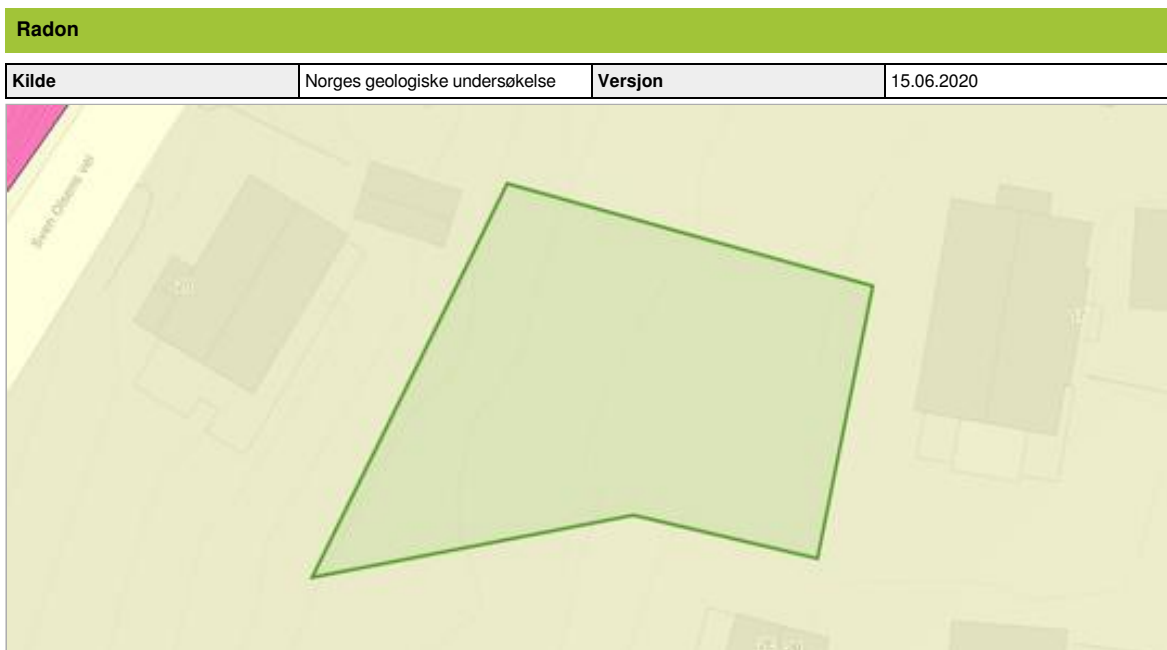
### Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.03.2026
-------	-------------------	---------	------------



### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024



#### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

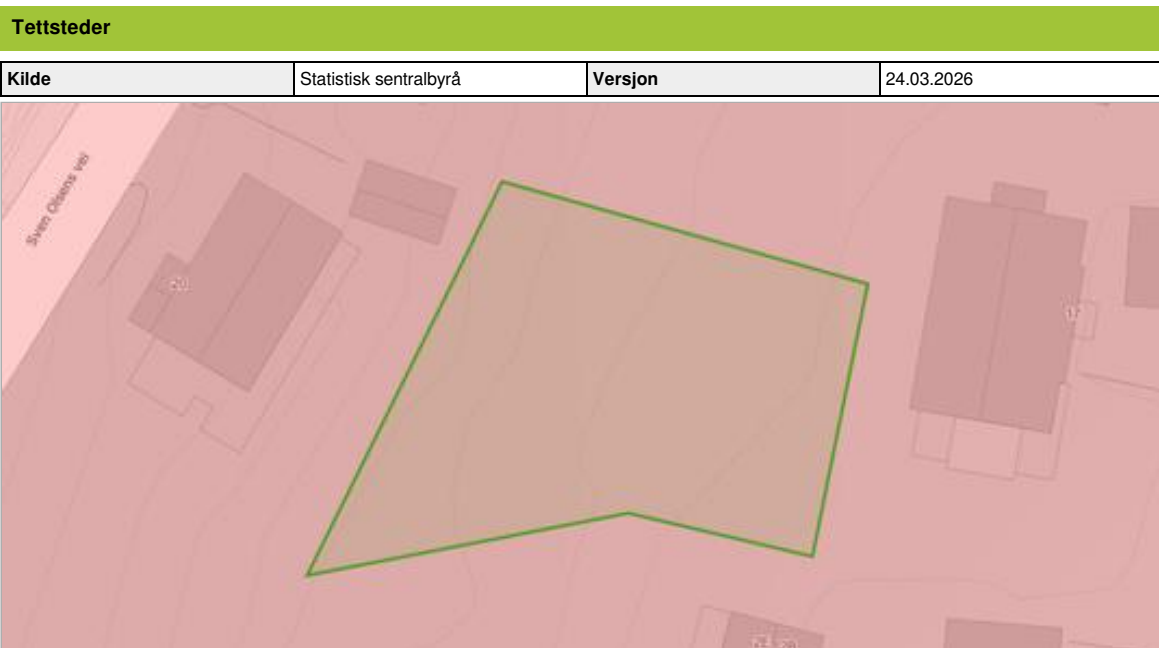
#### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid green;"></span>	Moderat til lav
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightcoral; border:1px solid coral;"></span>	Høy

#### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

## Vedlegg



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befsett>.

### Tegnforklaring



### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0022	Fredrikstad/Sarpsborg	120332	60.389849399735375



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