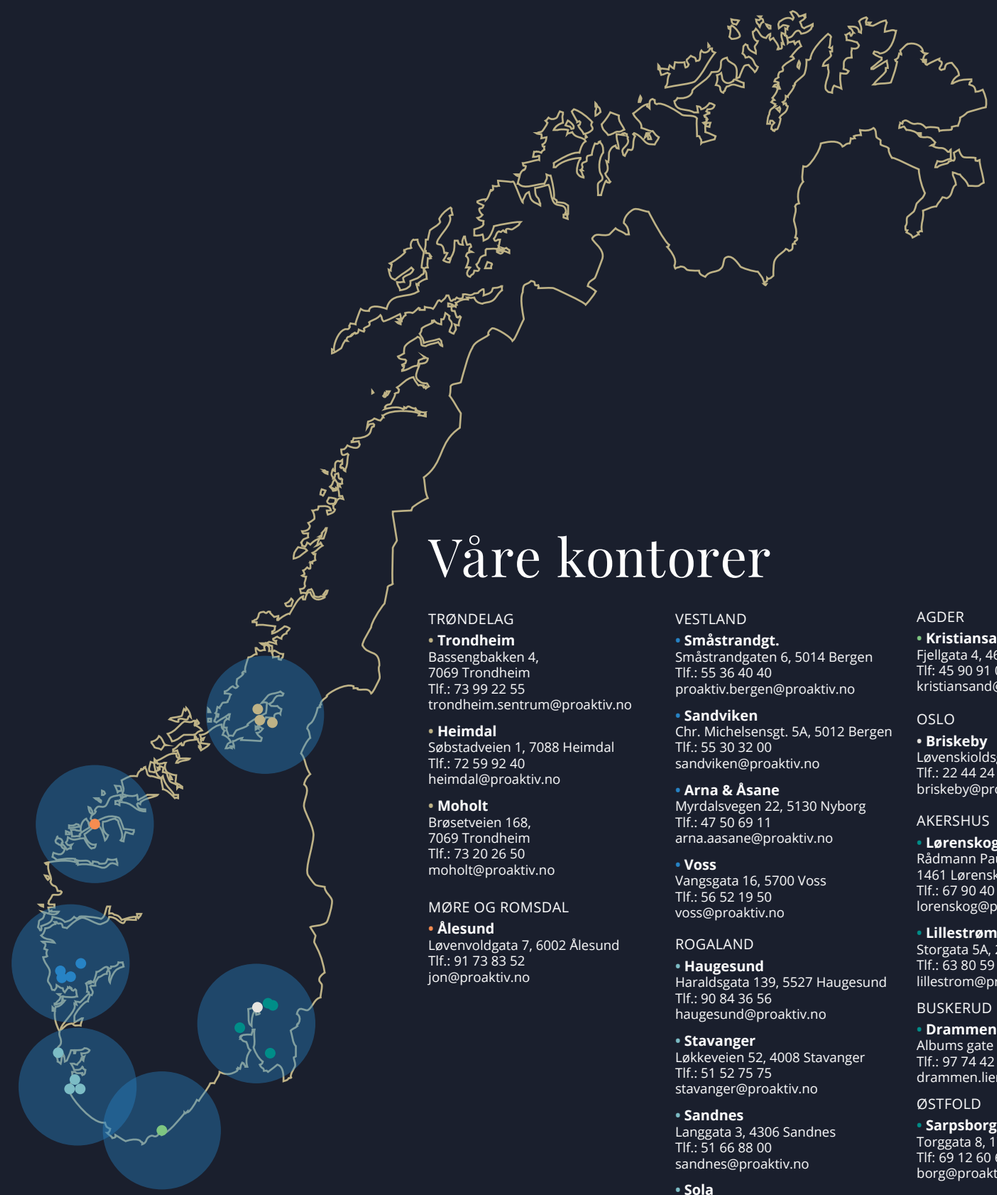
PROAKTIV

Eiendom med 4 leiligheter - sentral beliggenhet.

OLAV HARALDSSONS GATE 15



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SARPSBORG SENTRUM

Eiendom med 4 leiligheter med balkong og sentral beliggenhet.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 1132, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 5.200.000,-

Totalpris: 5.200.000,-

Kommunale avgifter: 64.929,-

Boligtype: Bygård/Flermannsbolig

Byggeår: 2002

BTA: 264 m²

Garasje/Parkering: Parkering på egen grunn eller i offentlig gate.

Tomt: 425.3 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Nærområdet

8 Informasjon om boligen

10 Boligen i bilder

22 Plantegninger

24 Kjerneinformasjon

28 Vedlegg

67 Leder/megler

68 Kontorets side

69 Budskjema

SARPSBORG SENTRUM

Kommune: *Sarpsborg* / ***Område:*** *Sarpsborg sentrum*

En god investering starter med riktig beliggenhet. Områdets attraktivitet, nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og arbeidsplasser er avgjørende for utleiepotensial og langsiktig verdiutvikling.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde nord for Sarpsborg sentrum. Området kjennetegnes av en variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og mindre flermannsboliger, og fremstår som et veletablert og attraktivt boområde med stabil etterspørsel i leiemarkedet. For investorer representerer beliggenheten en kombinasjon av sentrumsnærhet, gode kommunikasjonsforbindelser og et bredt potensielt leietakergrunnlag.

Fra eiendommen er det kort avstand til Sarpsborg sentrum, hvor man finner et omfattende tilbud av handel, servicetjenester, serveringssteder, offentlig kommunikasjon, kulturtilbud og arbeidsplasser.

LOKAL TRANSPORT

Sarpsborg stasjon Linje 13, 134, 799	3 min 0.2 km
Vatvedt torg Linje 2, 12, 14, 131, 133, 138, 633, 640	3 min 0.2 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

Sarpsborg bussterminal Linje FB12	11 min 0.9 km
Valaskjold omsorgsenter Linje FB12	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vatvedt Torg	2 min
Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Storbyen Senter, Sarpsborg	11 min

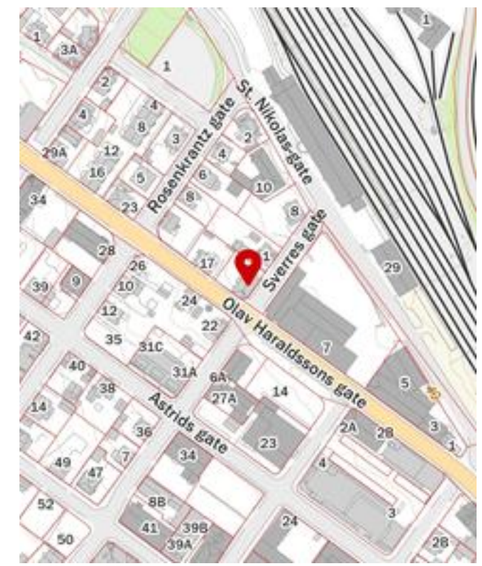
PARKERING

Torget Storbyen P-hus	11 min
Sirkustomta	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Nærheten til sentrum gjør området attraktivt for både unge voksne, pendlere, studenter, enslige og mindre husholdninger som ønsker enkel tilgang til byens fasiliteter uten behov for bil i det daglige.

Kommunikasjonsmessig har eiendommen en svært gunstig plassering. Sarpsborg jernbanestasjon ligger innen kort avstand og tilbyr hyppige togforbindelser mot blant annet Fredrikstad, Moss, Ski, Oslo og Halden.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

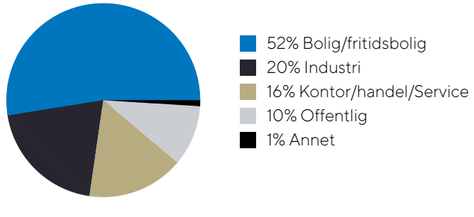
Området har også gode bussforbindelser og rask tilknytning til E6, noe som gjør beliggenheten attraktiv for pendlere som arbeider både lokalt og i større arbeidsmarkedsregioner. Dette bidrar til å styrke områdets attraktivitet som utleieobjekt.

Nærområdet er preget av et godt utbygd tjenestetilbud. Dagligvarebutikker, treningssentre, apotek, helsetjenester og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelige. Flere skoler og barnehager finnes i området, noe som gjør beliggenheten interessant også for familier og bidrar til et bredere leiemarked med ulike målgrupper.

Sarpsborg er en by i vekst og fungerer som et regionalt knutepunkt i Østfold. Byen har et variert næringsliv med arbeidsplasser innen industri, handel, helse, offentlig sektor og tjenesteytende virksomhet. Dette gir et solid grunnlag for etterspørsel etter leieboliger gjennom hele året.

For rekreasjon og fritid byr området på gode muligheter. Flere parker, grøntområder og turveier ligger innen kort avstand fra eiendommen.

BYGGMASSE I OMRÅDET



Kulåsparken, som er en av byens mest kjente parker, fungerer som et naturlig samlingspunkt med store grøntarealer, gangveier og ulike arrangementer gjennom året. I tillegg finnes idrettsanlegg, kulturarenaer og fritidstilbud som bidrar til å gjøre området attraktivt for et bredt spekter av beboere.

Samlet sett tilbyr eiendommen en sentral og etterspurt beliggenhet med nærhet til sentrum, kollektivtransport, arbeidsplasser, utdanningsinstitusjoner og rekreasjonsområder. Dette er faktorer som normalt vurderes som viktige både for langsiktig verdistabilitet og for å opprettholde en attraktiv posisjon i utleiemarkedet. Beliggenheten legger dermed til rette for en eiendom med bred appell og et variert potensielt leietakergrunnlag.

STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

	Ansatte
Sarpsborg Kommune	7588
Borregaard AS	882
Sarpsborg Kommune Helsehuset	265
Sarpsborg Kommune Helse - og Sentrala...	221
Sarpsborg Kommune Helse og Sosialadmi...	193
NAV Arbeid og Ytelser	162
Sarpsborg Kommune Seksjon Kultur	148
Sarpsborg Kommune Sentrum Hjemmetje...	132
NAV Sarpsborg Kommunale Tjenester	129
ST. Olav Videregående Skole	114
Sarpsborg Politihus	110
Sarpsborg Kommune Sentraladministrasj...	89
NAV Sarpsborg	89
Kruseløkka Ungdomsskole	88
Sarpsborg Legevakt	85

TRENINGSSENTER

SKY Fitness Sarpsborg	4 min
Sports Club Sarpsborg	7 min

Bebyggelse
Eiendommen består av 4 leiligheter.
Det er 2 stk leiligheter på ca 51 kvm og 2 stk leiligheter på ca 46 kvm.
Alle leiligheter har utgang til en balkong ca 4 kvm.
Boder i kjeller.
1 leilighet er pusset opp etter brann.

Adkomst
Eiendommen ligger i krysset Olav Haraldssons gate og Sverres gate- adkomst fra Sverres gate.

VELKOMMEN TIL OLAV HARALDSSONS GATE 15

Vi starter utendørs...

Parkering
Parkering på egen grunn eller i offentlig gate.

Tomtestørrelse
425 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er flat og inngjerdet. Det som ikke er bebygd av tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Grunn og fundamenter
Grunnmur av naturstein og leca. Pusset utvendig. Noe riss/sprekker.

Taktekking
Taket er tekket med betong taksten. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Taket har ikke snøfangere. Ødelagt nedløp mot gate.

Takkonstruksjon
Saltak takkonstruksjonen i tre.

Tilførsel vann og avløp
Offentlig vann og avløp via privat stikkledning.

Elektrisk primæranlegg
Hovedsikring med underkurser. Tilpasset dagens leiligheter.
Bygget har 5 strømmålere.

Ventilasjon primæranlegg
Naturlig og mekanisk luftbehandling. Ventiler i vegg.

Ytterveggskonstruksjon
Bygg er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig kledd med trepanel med overflatebehandling. Noe tørkesprekker/enderåte.

Kjøkkeninnredning
4 stk kjøkkeninnredninger. Over- og underskap med benkeplate. Nedfelt kjøkkenkum med blandebatteri.
Noe bruksslitasje med stedvise merker. Tiltak må påregnes.

Varme generelt
Elektrisk oppvarming.

Brannalarm
Røykvarsler og slukke utstyr.

Drenering
Drenering fra byggeår. Noe fukt innsig i kjeller.

Baderomsinnredning
4 stk bad med innredning. Bad består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Belegg på gulv og våtromsbelegg på vegg.
Avvik på fall på gulv.
Bad er av eldre dato og har ikke TEK 17 standard.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Etasjeskillere
Etasjeskille i tre.

Innvendige dører og vinduer
Innerdører og vinduer i tre.
Noe kondensmerker på enkelte vinduer.
Flere vinduer har avvik på dagens krav med tanke på dagslys og rømnings vindu.

Innvendige trapper
Tretrapp med overflatebehandling.

Innvendige overflater gulv
Innvendig er leiligheten preget av laminat og belegg.
Bruksslitasje.

Innvendige overflater vegg
Innvendig er leiligheten preget av malte plater.
Bruksslitasje.

Innvendige overflater himling
Innvendig er leiligheten preget av malte plater.
Bruksslitasje.

Tilførsel vann og avløp
Synlige rør i pex og kobber. Undersøkt i samlestokk i kjeller.
VVB er plassert i kjeller.

Bygningssakskyndig
Sigurd Grydeland (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. etasje:
Leiliget A: gang, stue, bad, kjøkken og soverom.
Leiliget B: gang, stue, bad, kjøkken og 2 soverom.

2.etasje:
Leiliget C: gang, stue, bad, kjøkken og soverom.
Leiliget D: gang, stue, bad, kjøkken og 2 soverom.

Kjeller:
Boder og vaskerom.

Areal
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
Leilighetene har en enkel standard. En av leilighetene er nylig pusset opp etter en brann. Det er 2 leiligheter i hver etasje og alle har en liten balkong.

Leilighet på ca. 46 kvm har stue med åpen kjøkkenløsning.
Kjøkken har lys innredning med slette/profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er laget for frittstående hvitevarer.
Fra stuen er det utgang til balkong.
I denne type leilighet er det ett soverom.
Enkelt bad med dusjkabinet, servant og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

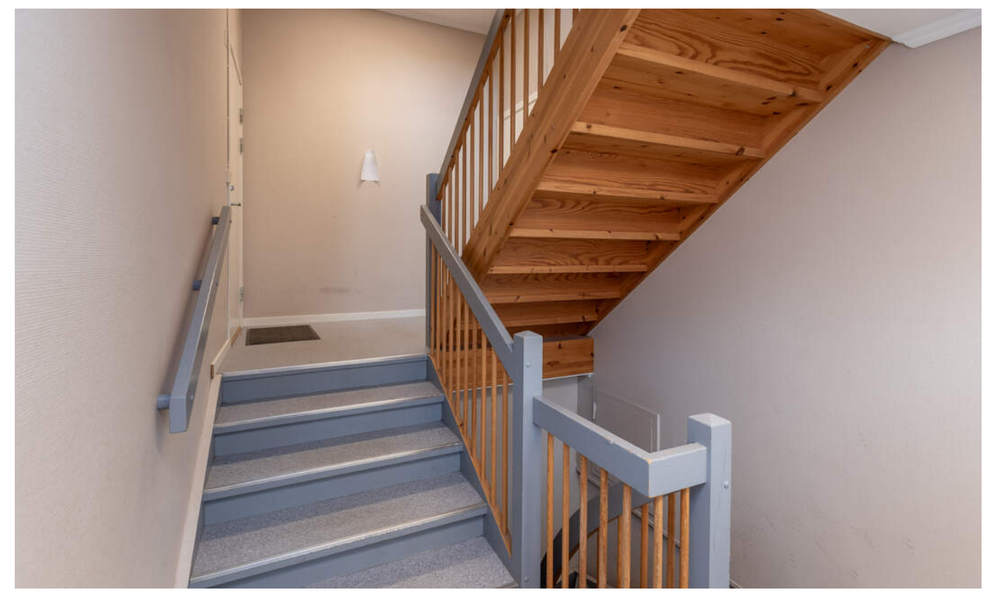
Leilighet på ca. 51 kvm har stue med åpen kjøkkenløsning.
Kjøkken har lys innredning med profilerte fronter og det er laget for frittstående hvitevarer.
Fra stue er det utgang til balkong.
I denne type leilighet er det 2 soverom.
Enkelt bad med dusjkabinet, toalett og servent. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

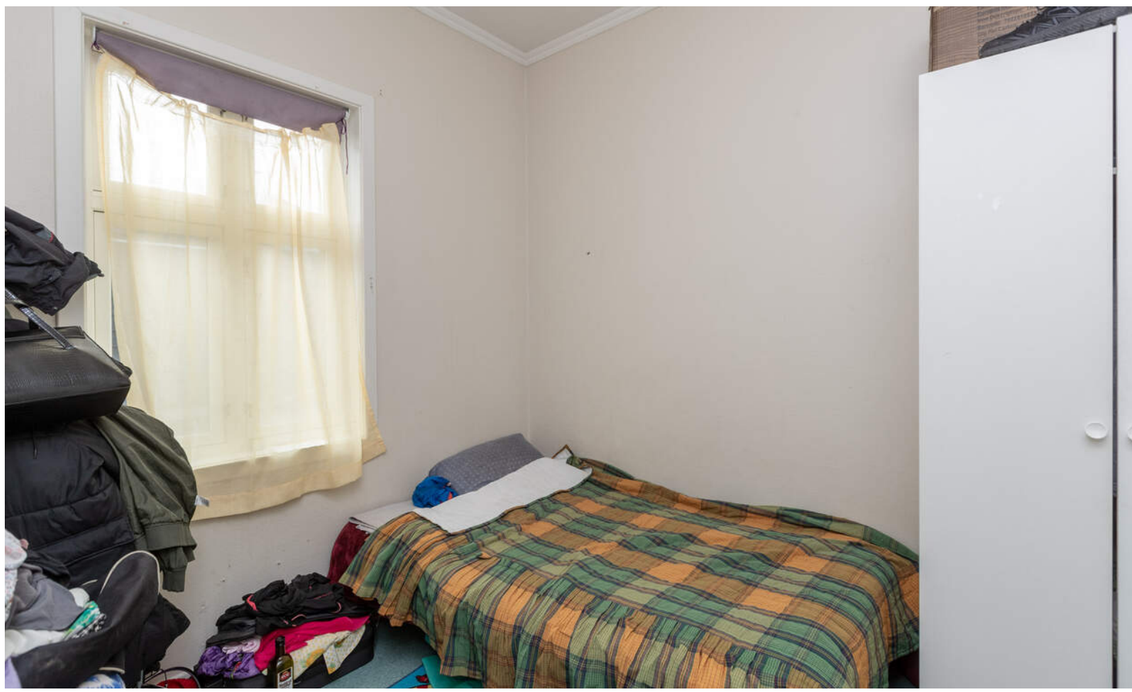
Hver leilighet har hver sin varmvannsbereder som er plassert i kjeller.
Naturlig og mekanisk luftbehandling. Ventiler i vegg.

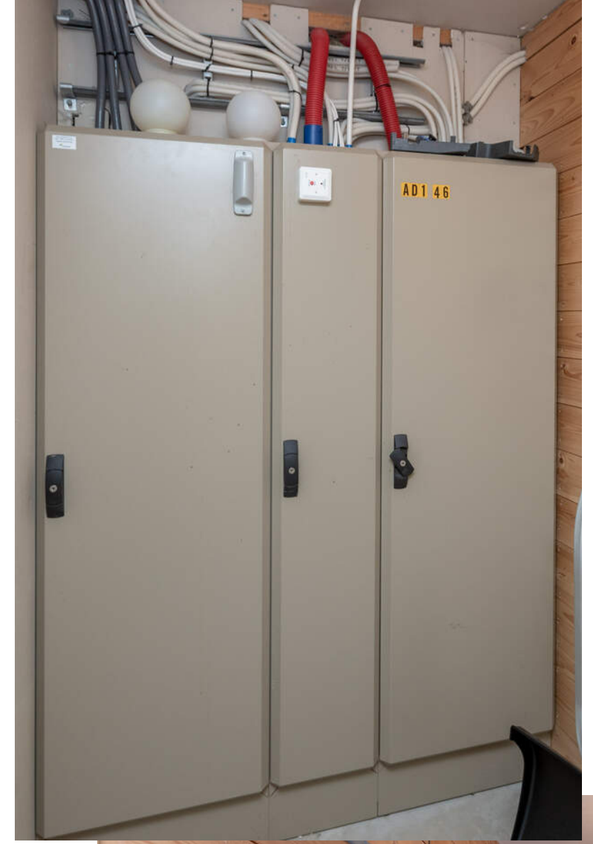
Det er bruksslitasje på leilighetene og det må påregnes oppussing.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

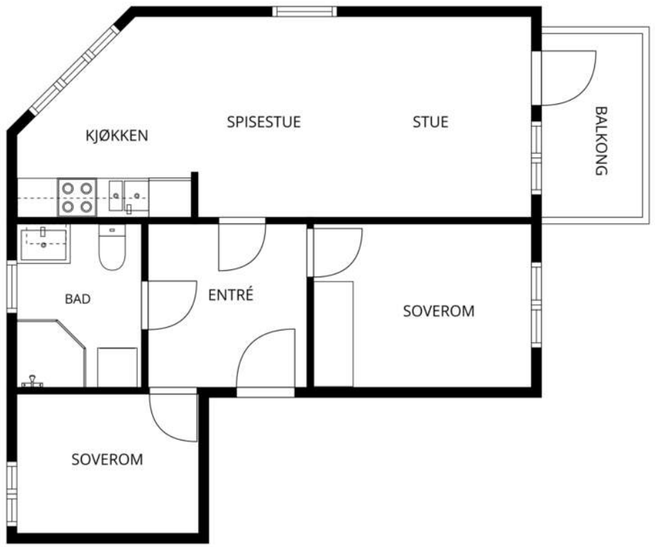
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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

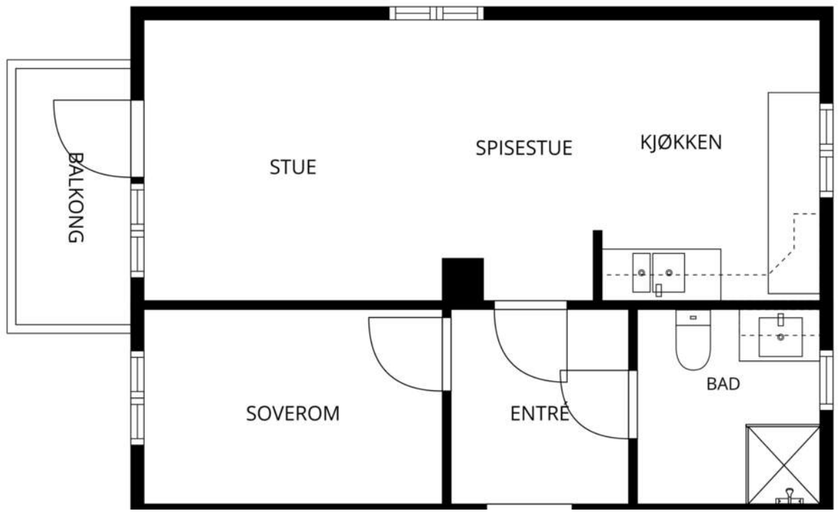





AD1 46

PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
425 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er flat og inngjerdet. Det som ikke er bebygd av tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass.

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.

Kommunale avgifter
64.929,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Eiendommer eiet av kommunen belastes ikke for eiendomsskatt. Dette vil da komme i tillegg.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Sarpsborg kommune er selger av eiendommen. Selger kjenner ikke eiendommen som bruker og er ikke kjent med feil og mangler utover det som fremkommer i prospekt/tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagmann, innen budgiving.

Det foretas ingen ytterligere vask av boligen/leiligheten forbindelse med salget/eiendomsoverdragelsen (utover slik boligen fremstår ved visning).

Selger ønsker dialog med kjøper om mulig etablering av en tilvisningsavtale med kommunen i henhold til Husbankens ordninger for utleieboliger. En slik avtale kan gi tilgang til gunstige finansieringsvilkår gjennom Husbanken, samtidig som kommunen får tilvisningsrett til boligene etter nærmere avtalevilkår.
For prosjekter med fire boliger eller færre kan kommunen etter Husbankens regelverk ha tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet. Eventuell avtale vil inngås separat mellom kjøper og kommunen.
Mer informasjon om ordningen finnes på Husbankens nettsider om tilvisningsavtaler.

Inngåelse av tilvisningsavtale - dette er et ønske fra oss, ikke et krav.

Info leieavtaler
2 av de 4 leilighetene er pt utleid for kr 13.600,- pr mnd.

Megler besitter kopi av leiekontraktene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for 4-mannsbolig (gjenoppbygging etter brann)

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 11. januar 2002

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

3105/1/1132:
Dokumentnr: 900098 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 443644 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:1132

01.01.2024 - Dokumentnr: 682701 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1132

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som er regulert med formålene Trafikkområder og Friområder iflg reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Sarpsborg stasjon med tilstøtende gate.

Kommunedelplan sentrum 2019-2031 med tilhørende bestemmelser.

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 200 000,00 (Prisantydning)

———————————————
5 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

130 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
131 090,00 (Omkostninger totalt)

———————————————
5 331 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

———————————————

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. Enkeltsaker 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. Fravikeligheten 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 eiendommenes 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. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing 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 tinglysing 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. oktober. Et bud som evt. inngis før nevnte dato må være bindende til minimum kl 15.00 den 12.10.26.
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.

Personopplysningsloven
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

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.

Dato salgsoppgave
5.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Flermannsbolig
Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG
Gnr 1: Bnr 1132
3003 SARPSBORG KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstmann MNTF Sigurd Grydeland
Telefon: 922 21 119
E-post: sigurd@grydelandeiendom.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119
Organisasjonsnr: 992 195 959

Grydeland Eiendom as

Dato befaring:	02.06.2026
Utskriftsdato:	04.08.2026
Dato verdisetting:	04.08.2026
Oppdrag nr:	1684

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 5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 5
3.4 Bygninger på eiendommen 6
3.4.1 4-mannsbolig 6
3.5 Utvendige forhold 8
4 Verdigrunnlag 9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 9
4.2 Inntekter/kostnader 9
5 Verdisetting 10
5.1 Teknisk verdi 10

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1132
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

4-mannsbolig over 2.etg i Olav Haraldssons gate 15.

Bygget er oppført i betong / murkonstruksjoner og trekonstruksjoner.
Saltak takkonstruksjon.

Eiendommen består av 4 leiligheter.
Det er 2 stk leiligheter på ca 51m2 og 2 stk leiligheter på ca 46m2.
Alle leiligheter har utgang til en balkong ca 4m2.
Boder i kjeller.

1 leilighet er pusset opp etter brann.

Kunde: Sarpsborg Kommune
Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Formål med taksten: Oppdragets art er taksering av eiendommen Olav Haraldssons gate 15.

Egne forutsetninger: Som grunnlag for verdiansettelsen er det foretatt en visuell befaring av bygningsmassen for å vurdere den tekniske tilstanden. Verdiansettelsen baseres forøvrig på de ordinære instrukser som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norges Takserings Forbund, og på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i området. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand. Det er ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien på slike eiendommer, og i dagen marked er det normale at teknisk verdi ligger over markedsverdien. Basert på opplysninger fra eier om dagens drift, er det gjort antagelser på flere punkteter vedrørende årlig kostnader med drift av eiendommen.

Verdi: **Kr. 5 200 000**

Dato verdisetting: 04.08.2026

Takstingeniør: **Sigurd Grydeland Tlf.: 922 21 119**
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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

GRESSVIK, 04.08.2026

Takstmann MNTF Sigurd Grydeland
Telefon: 922 21 119

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Takstmannens vurderinger	03.08.2026			
Tegninger	03.08.2026			
Eiendomsdata.no	03.08.2026			
Infoland.no	03.08.2026			
Teknisk etat	03.08.2026			

3.2 Generell informasjon

Kunde:
Sarpsborg Kommune
Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Takstmannens status og erfaring
Takstmannen er sertifisert i Norges Takseringsforbund med sertifikat innen bolig- og næringstaksering.

Befaring/tilstede:
Befaringsdato: 02.06.2026
Sigurd Grydeland. Tlf. 922 21 119
Sarpsborg Kommune.

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 befaring 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.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1132
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse: Flermannsbolig

Adkomst Fra offentlig vei

Vann Offentlig vann

Avløp Offentlig avløp

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3003 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 1132
- **Eiet/festet:** Eiet
- **Areal:** 424 m² Arealkilde: Eiendomsdata
- **Hjemmelshaver:** Sarpsborg Kommune
- **Adresse:** Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet Tomten er flat. Opparbeidet med grus.

Miljø og forurensning Det er ikke sjekket om det er forurensende masser i grunn. Det legges til grunn at tomten er fri for forurensede masser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Parkering på egen grunn eller i offentlig gate.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 4-mannsbolig

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse: Leilighetsbygg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	112		Leiliget A: gang, stue, bad, kjøkken og soverom. Leiliget B: gang, stue, bad, kjøkken og 2 soverom.
2.etasje	112		Leiliget C: gang, stue, bad, kjøkken og soverom. Leiliget D: gang, stue, bad, kjøkken og 2 soverom.
Kjeller	40		Boder og vaskerom.
Sum bygning:	264	0	

Kommentar areal

Areal er hentet fra tegning

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Grunnmur av naturstein og leca. Pusset utvendig.Noe riss / sprekker.

Taktekking

Taket er tekket med betong taksten. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Taket har ikke snøfangere. Ødelagt nedløp mot gate.

Takkonstruksjon

Saltak takkonstruksjonen i tre.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp via privat stikkledning.

Elektrisk primæranlegg

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1132
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119

Hovedsikring med underkurser. Tilpasset dagens leiligheter.
Bygget har 5 strømmålere.

Ventilasjon primæranlegg

Naturlig og mekanisk luftbehandling. Ventiler i vegg.

Ytterveggskonstruksjon

Bygg er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig kledd med trepanel med overflatebehandling. Noe tørkesprekker / enderåte.

Kjøkkeninnredning

4 stk kjøkkeninnredninger. Over- og underskap med benkeplate. Nedfelt kjøkkenkum med blandebatteri.
Noe bruksslitasje med stedvise merker. Tiltak må påregnes.

Varme generelt

Elektrisk oppvarming.

Brannalarm

Røykvarseler og slukkeutstyr.

Drenering

Drenering fra byggeår. Noe fukt innsig i kjeller.

Baderomsinnredning

4 stk bad med innredning. Bad består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Belegg på gulv og våtromsbelegg på vegg.
Avvik på fall på gulv.
Bad er av eldre dato og har ikke TEK 17 standard.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Etasjeskillere

Etasjeskille i tre.

Innvendige dører og vinduer

Innerdører og vinduer i tre.
Noe kondensmerker på enkelte vinduer.
Flere vinduer har avvik på dagens krav med tanke på dagslys og rømningsvindu

Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

Innvendige overflater gulv

Innvendig er leiligheten preget av laminat og belegg.
Bruksslitasje.

Innvendige overflater vegg

Innvendig er leiligheten preget av malte plater.
Bruksslitasje.

Innvendige overflater himling

Innvendig er leiligheten preget av malte plater.
Bruksslitasje.

Tilførsel vann og avløp

Synlige rør i pex og kobber. Undersøkt i samlestokk i kjeller. VVB er plasert i kjeller.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1132
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119

Andre forhold:

Vedlikehold Eiendommen har en vedlikeholdsbehov innvendig og utvendig.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Opparbeidet utemoråder.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1132
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119

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 %
4-mannsbolig											
-											
Estimerte leieinntekter		1 stk	432 000	432 000	1/2026	12/2036	100	432 000	432 000	1/2037	100
Sum:			432 000						432 000		
Total:			**432 000**						**432 000**		

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 %
4-mannsbolig											
-											
Estimerte leieinntekter		1 stk	432 000	432 000	1/2026	12/2036	100	432 000	432 000	1/2037	100
Sum:			432 000						432 000		
Total:			**432 000**						**432 000**		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Sum						

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
	1	432 000	432 000	1	432 000	432 000
Sum			**432 000**			**432 000**
Total			**432 000**			**432 000**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**432 000**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Estimerte eierkostnader	55 000	55 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**377 000**

Kommentar eierkostnader: Eier disponerer eiendommen selv. Det er lagt inn en estimert leieinntekt på de 4 leiligheten på 432.000,- pr år.

Matrikkel:	Gnr 1: Bnr 1132	Grydeland Eiendom AS
Kommune:	3003 SARPSBORG KOMMUNE	Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Adresse:	Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG	Telefon: 922 21 119

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/ attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

4-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 171 200	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 300 000	
Sum teknisk verdi – 4-mannsbolig		**5 871 200**
Sum teknisk verdi bygninger		**5 871 200**

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/1132
Adresse: Olav Haraldssons gate 15
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

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

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

Utskriftsdato: 18.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olav Haraldssons gate 15, 1707 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	29 296,94 kr
Feiing	1 132,50 kr
Renovasjon	15 640,00 kr
Vann	18 860,06 kr
Sum	**64 929,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	4 stk	2680.00	1/1	0 %	10 720,00 kr	5 360,00 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%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	183.5 m3	26.94	1/1	0 %	4 943,04 kr	4 943,04 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	183.5 m3	44.92	1/1	0 %	8 243,74 kr	8 243,74 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	590.00	1/1	0 %	1 180,00 kr	295,00 kr
Eiendomssk.Fritak Komm.Bygg	0%	0 takst	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	15%	4 stk	1770.00	1/1	0 %	7 080,00 kr	3 540,00 kr

Vedlegg

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	4 stk	3060.00	1/1	0 %	12 240,00 kr	6 120,00 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%	-188.5 m3	26.94	1/1	0 %	-5 077,72 kr	-5 077,72 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-188.5 m3	41.70	1/1	0 %	-8 468,36 kr	-8 468,35 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	327 m3	24.32	1/1	0 %	7 953,46 kr	3 976,72 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	327 m3	46.66	1/1	0 %	15 256,35 kr	7 628,18 kr
Forbruk vann i fjor	15%	183.5 m3	24.78	1/1	0 %	4 547,59 kr	4 547,59 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	183.5 m3	41.33	1/1	0 %	7 584,24 kr	7 584,24 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-188.5 m3	24.78	1/1	0 %	-4 671,51 kr	-4 671,51 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-188.5 m3	41.33	1/1	0 %	-7 790,89 kr	-7 790,88 kr
					Sum	**60 879,94 kr**	**29 800,06 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 UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 18.05.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
11159280	3901	16.03.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	367	16.03.2026
54636296	0	16.03.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	367	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 18.05.2026

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26895416	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22945017	**Bruksenhetsnummer**	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		27.10.2004	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26895416

BruksenhetId	26895415	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22945017	**Bruksenhetsnummer**	H0201

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		27.10.2004	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26895415

BruksenhetId	26895414	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22945017	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		27.10.2004	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26895414

BruksenhetId	26895413	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22945017	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.01.2026	Tilsyn	27.10.2004	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26895413

BruksenhetId	26662857	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	357537	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26662857.

BruksenhetId	26662856	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	357537	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26662856.

BruksenhetId	27037055	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145991781	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27037055.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SARPSBORG KOMMUNE

Melding om administrativt vedtak.

Gunnar Høvik AS

Kikkutveien 16
1710 Sarpsborg

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	00 / 5520 / 10 / LNG L42 &18	11/01/2002

Ferdigattest – 4-mannsbolig - gnr 1 bnr 1132 - Olav Haraldssons gate 15 - Varde Forsikring

Tiltak:

Ferdigattest gis for 4-mannsbolig (gjenoppbygging etter brann) på eiendommen gnr 1 bnr 1132 – Olav Haraldssons gate 15

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 03.01.02

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

I følge kontrollerklæring fra Byggm. Gunnar Høvik as og Østfold Rør as er det ikke registrert mangler.

Luan Ngoc Nguyen
Avd.ing.

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet

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

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

SARPSBORG KOMMUNE

Melding om administrativt vedtak.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Strandstredet 1
1767 Halden

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	00 / 5520 / 2 / LNG L42 &18	05/02/2001

Svar på søknad om rammetillatelse. Godkjenning av gjenoppbygging etter brann / 4-mannsbolig - gnr 1 bnr 1132 - Olav Haraldssons gate 15 - Varde Forsikring v/ Thor Pederstad

Saksopplysninger / utredning søknad om lokal godkjenning av foretak:

Tiltaksprofil:

Tiltaket gjelder gjenoppbygging etter brann / 4 - mannsbolig.
Det foreligger tiltaksprofil som viser forslag til tiltaksklasse for de forskjellige fagområdene.

Foretak:

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS som er sentralt godkjent søker ansvarsrett i ansvarsområdene: SØK.040.2, PRO210.2 og KPR.210.2.

Foretakene anses å ha dokumentert tilstrekkelige kvalifikasjoner for angjeldende tiltak.

Det mangler søknad vedr. sanitærinstallasjon.

Kontrollplan:

Det foreligger kontrollplan for prosjekteringen.

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

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

SARPSBORG KOMMUNE

Saksopplysninger / utredning søknad om tiltak:

Bebygget areal (BYA) 124 m². Bruksareal (BRA) 256 m².

Tomta inngår i reguleringsplan for Sarpsborg stasjon og tilgrensende veisystem, nr. 1153, nr.1105.

Det søkes om gjenoppbygging etter brann. Det skal settes opp 4-mannsbolig med samme bygningsplassering fra før.

Med hjemmel i delegasjonsreglement vedtatt av Sarpsborg bystyre den 14.12.1995 sak 95/75 fattes følgende

VEDTAK:

Søknad om rammetillatelse mottatt 23.10.2000 godkjennes.

Med hilsen

Håvard Vestby
Avdelingssjef

Arbeidene tillates ikke igangsatt før:

- Søknad om igangsettingstillatelse er sendt in og godkjent.
- Det er godkjent ansvarlig foretak for samtlige fagområder, jfr. saksutredningen. (hvis det er noen områder som ikke er dekket)
- Vedlagte faktura vedrørende gebyr i henhold til betalingsregulativ for plan- og byggesaker er betalt. Fakturaen må betales senest ved forfall.
- Bygningens plassering med høydeangivelse er påvist. Henvendelse for avtale om utstikking rettes til byggesaksavdelingen tlf. 69 11 65 20 / 23 etter kl. 12:00.

Viktig:

Ansvarlig samordner må sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at grave- og / eller byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende energiverket, televerket, kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Side 2

SARPSBORG KOMMUNE

Ansvarlig samordner skal varsle kommunen om dato for igangsettelse.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Ansvarlig samordner skal påse at det blir foretatt sluttkontroll og at bygningen ikke blir tatt i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Før bygningen tas i bruk bør det være oppsatt husnummerskilt.

Installering/oppføring av ildsteder og fyringsanlegg er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 87. Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Ved installering/oppføring av peis eller annet ildsted, er det behov for tilluft ved fyring, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:415. Spalteventiler i vinduer er ikke tilstrekkelig. Eventuelle spørsmål vedrørende piper- og ildsteder, kan stilles til feierinspektøren, tlf. 69 11 43 59.

Utskrift til sakens parter:

Ansvarlig søker: Stenseth grimsrud arkitekten AS, Strandstredet 1, 1767 Halden
Tiltakshaver: Varde Forsikring, Henrik Ibsensgate 12, P.b. 778, 0106 Oslo

Saksbehandler: Luan Ngoc Nguyen, Byggesaksavdelingen

Side 3

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 1/1132		
Utskriftsdato	18.05.2026	**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.

10 Berørte datasett

- FJERNVARMEKONSESJON
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

42 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
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- 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)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- VA-LEDNINGER

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025

Om datasettet

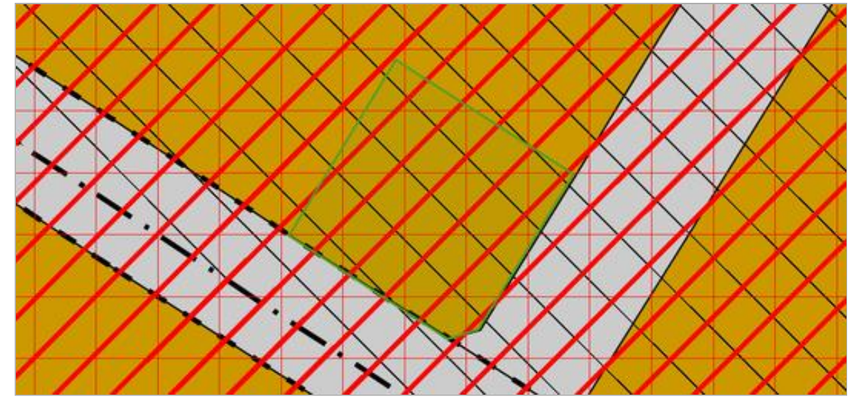
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023. Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: 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

Konsesjonsområde

KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU

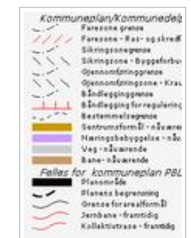
Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	17.09.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger innenfor vedtatt kommunedelplan for InterCity og fv. 118 Ny Sarpsbru, delstrekning Borg bryggerier – Klavestad.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201601	Kommundelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerie-Klavestad) og Fv.118 Ny Sarpsbru	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201601)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål
(1) Nåværende	(2010) Veg

Båndleggingsone

Arealbruksstatus	Båndlegging
(2) Framtidig	(710) Båndlegging for regulering etter pbl.

Faresone

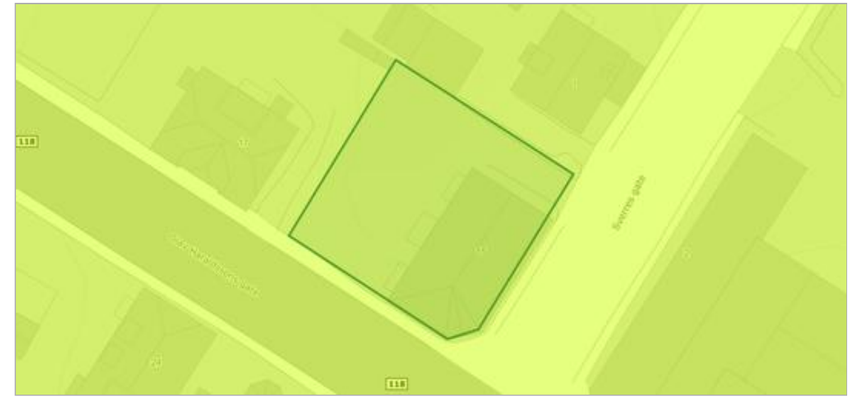
Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Gjennomføringssone

Gjennomføring	Hensynsonenavn
(810) Krav om felles planlegging	H810_01

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag '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/)

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	18.05.2026

Om datasettet

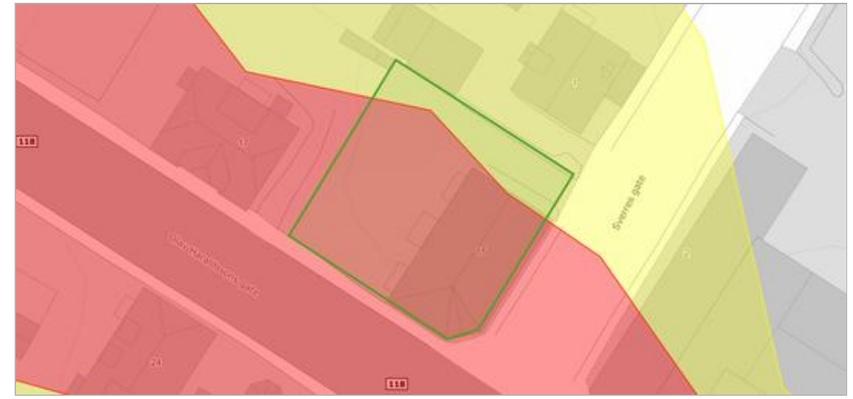
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper 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

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Tegnforklaring

- Lavt støynivå
- Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025

Om datasettet

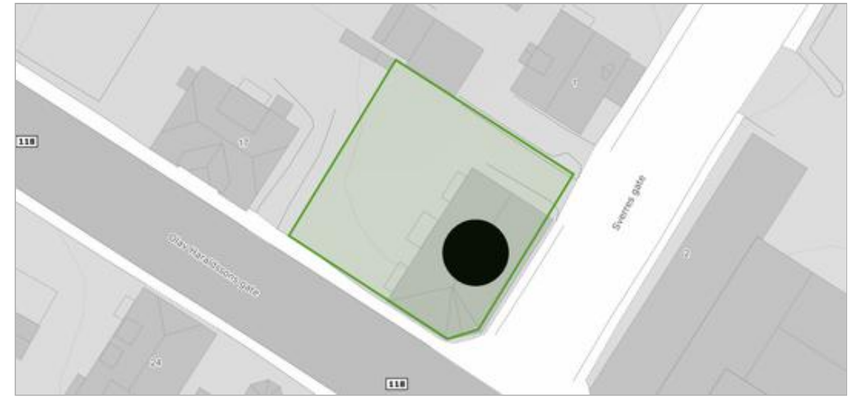
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for kommunale veger' utarbeidet ved støykartlegging i 2017 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori
G

TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen inneholder bygninger vurdert til å ha verneverdi ved utarbeidelse av ny sentrumsplan. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. De bygningene som er videreført med vern ligger under temakartet 'gul liste'. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

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)

Objekter

Status
-

TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025

Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører en eller flere flomveier. Flomveier viser hvor vannet renner, men ikke arealer som er utsatt for flom. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 4.10 og 5.11. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

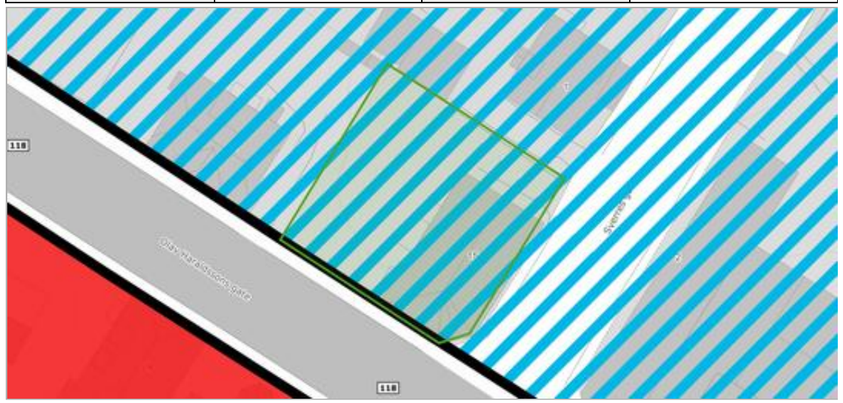
Tegnforklaring

Objekter

Vannmengde
192331

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)

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 18.05.2026

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 423 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Høyder ikke vurdert **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 425 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_01 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 425 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal 423 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 425 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11053
Navn	Sarpsborg stasjon med tilstøtende gate
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/174/11053%20Bestemmelser%2C%20datert%2010.03.1983.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20230002
Navn	Rosenkrantz gate og nytt reisetorg - Detaljreguleringsplan
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SARPSBORG STASJON MED TILSTØTENDE GATE

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Trafikkområder
- Friområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Miljøverndepartementet 10.03.1983

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert:

Sarpsborg stasjon med tilstøtende gate 11-53

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

§ 2 Innenfor jernbaneområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til virksomheten her.

§ 3 Bygningers art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Etasjeantall maksimalt 2 etasjer.

§ 4 Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer.

§ 5 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 6 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Side 2 av 2

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 gleder oss til å ta deg imot.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Olav Haraldssons gate 15, 1707 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 1132, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1710260245
Megler: Svein Eng, mobil: 90820235, e-post: svein.eng@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, [!*!**department.email**!*!]