

PROAKTIV



Spennende bygård
– sentrum –
Torggata 3

TORGGATA 3



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
- **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

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - SENTRUM

Spennende bygård - sentrum - Torggata 3 - Sarpsborg

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torggata 3, 1707 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 114, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 10.590.000,-

Kommunale avgifter: 53.414,-

Type: Kombinasjonsbygg

Eierform: Selveier

Byggeår: 1852

BRA: 750 m²

Garasje/Parkering: Det er parkeringsmuligheter på eiendommen.

Tomt: 501 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Kontorets side
11	12	28	31
Leder/megler	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
157			
Budskjema			



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg - Sentrum

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sarpsborg sentrum, i Torggata, en sentral gate med gangavstand til Sarpsborg torg, gågata, butikker, restauranter og kulturtilbud.

Det er få minutters gange til Sarpsborg stadion, Kulåsparken og kollektivtransport som buss og tog.

Eiendommen har svært sentral plassering med nærhet til byens fasiliteter og enkel adkomst til hovedveinettet.

Bebyggelse

På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg som går over 2 etasjer og loft. Eiendommen består av næring i 1. etasje og bolig i andre etasje. Deler av 2. etasje benyttes til kontor, men kan benyttes som leilighet.



LOKAL TRANSPORT

🚶	Haralds plass Linje 143, 799	1 min 0.1 km
🚶	Astrid gate Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

✈	Sarpsborg bussterminal Linje FB12	5 min 0.5 km
✈	Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

	Meny Sarpsborg	4 min
	Rema 1000 Vatvedt Torg	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Storbyen Senter, Sarpsborg	6 min
🚗	St. Olav Videregående Skole - Østfol...	8 min

PARKERING

🅑	Torget Storbyen P-hus	5 min
---	-----------------------	-------

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bygget er tilpasset dagens bruk som omfatter næring og leilighet. Det er tilbygget garasje/lager i bakgård. Deler av bygget har et stort, romslig loft - over hovedleiligheten.

Adkomst

Adkomst rett inn fra Torggata.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

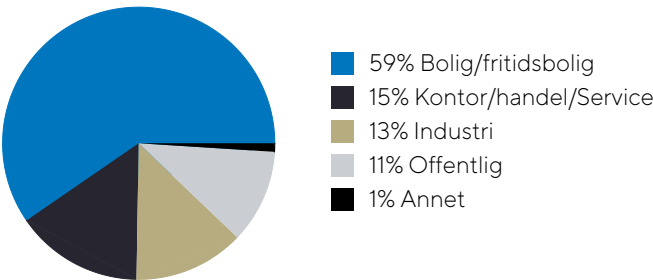
	Ansatte
Sarpsborg Kommune	7588
Borregaard AS	882
Sarpsborg Kommune Helsehuset	265
Sarpsborg Kommune Helse - og Sentrala...	221
Sarpsborg Kommune Helse og Sosialadm...	193
NAV Arbeid og Ytelser	162
Sarpsborg Kommune Seksjon Kultur	148
Sarpsborg Kommune Sentrum Hjemmetj...	132
NAV Sarpsborg Kommunale Tjenester	129
ST. Olav Videregående Skole	114
Sarpsborg Politihus	110
Sarpsborg Kirkelige Fellesråd	102
Sandesundsveien Barneskole	100
NAV Sarpsborg	89
Sarpsborg Kommune Sentraladministrasj...	89

TRENINGSSENTER

🚶 SATS Sarpsborg	5 min 🚶
🚶 SKY Fitness Sarpsborg	6 min 🚶



BYGGMASSE I OMRÅDET



VELKOMMEN TIL TORGGATA 3

Vi starter utendørs.

BYGGEMÅTE

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1854 og er blitt tilbygget og ombygget flere ganger. Hovedleiligheten i 2. etasje over hovedbygget, ble renoveret i 2007. Bygningen generelt er oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemåte som var vanlig når dette bygget ble oppført og tilbygget.

På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg som går over 2 etasjer og loft. Eiendommen består av næringslokale i 1. etasje og to leiligheter i 2. etasje. Den ene boligen er blitt benyttet de senere år som kontorer for næringsdriften.

2. etasje er fra 1958 og 1966, godkjent av bygningsmyndighetene som to leiligheter og sosialrom for næringsdriften (som del av hovedleilighet), og er bygget i tråd med tegningene. Det er de sist godkjente tegninger vi klarer å oppdrive fra kommunens arkiver. Det forutsettes i taksten at godkjenningen fra 1966 fortsatt gjelder. I samtale med Sarpsborg kommune på telefon, kunne heller ikke de finne ytterligere tegninger eller andre godkjenninger under vår samtale, og det ble antydnet at vi da må forholde oss til sist godkjente tegninger som var å finne. Det anbefales at aktuelle kjøpere uansett undersøker de faktiske forhold med Sarpsborg kommune.

Bygget er tilpasset dagens bruk som omfatter næring og bolig(er). Det er tilbygget garasje/lager i bakgård med flatt tak. På taket er det anlagt platting/terrasse med utestue. Deler av bygget har et stort, romslig loft - over hovedleiligheten.

Det er støpte fundamenter på antatt leiregrunn, og ringmur av mur/granittblokker. Garasjen er oppført på støpt plate på mark.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med pusset (rappet tømmerkonstruksjon) og malte murfasader i den eldste delen ut mot Torggata, og bindingsverk med liggende trekledning i den nyeste delen som ligger mot Sigvat Skalds gate. Garasje/lager i bakgården er oppført i lettklinkerblokk (Leca), utvendig og innvendig pusset og malt.

Vinduene er i 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra perioden 1984 til 1994. To vinduer i hovedleilighet ble skiftet sommer 2025, og har 3-lags isolerglass.

Taket er oppført som en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke. Taket er tekket med betongtakstein. Et utbygg i bakgården er tekket med papp.

Alt av rør-anlegg ble oppgradert i 2007 i henhold til eiers informasjon. Det elektriske anlegget i hovedleiligheten ble fornyet i 2007. Resten av anlegget er av eldre dato med skrusikringer.

Det ble gjort store oppgraderinger av eiendommen i 2007, da hovedsakelig oppgradering av hovedleilighet. Da ble hele leiligheten i 2. etasje pusset opp fra bunnen av. Nye rør, nytt elektrisk anlegg (nytt sikringsskap), nye bad og kjøkken og alle overflater. Vannbåren varme i alle gulv, unntatt bad som har elektriske varmekabler. To nye vinduer er skiftet ut sommer 2025, i soverom og stue.

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 21.01.1966. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:
- Ett soverom er omgjort til walk-in-closet.
- En stue er omgjort til soverom.
- Kjøkken er omgjort til bad.
- Garderobe og kjøkken er slått sammen til kun kjøkken.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 09.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Ingen.

TG IU:
- Utvendige vann- og avløpsledninger: VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG 2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Takvinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er registrert tegn til innvendig kondens på enkelte vindusglass, noe som kan indikere lav isolasjonsverdi eller utilstrekkelig ventilasjon.
- Balkongdør: Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige overflater: Overflater gulv fremstår med forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetetet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der. Det er ikke inspisert i rørskap, da dette ikke kunne lokaliseres.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakeluke kunne ikke lokaliseres.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Overflater gulv bad 2. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Vanskelig tilgang til sluk. Dusjkabinett er ikke flyttet, da det ikke er mulig pga plassmangel.
- Sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Ventilasjon bad 2. etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Overflater gulv bad 2 2. etasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2 2. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Vanskelig tilgang til sluk. Dusjkabinett er ikke flyttet, da det ikke er mulig pga plassmangel.
- Ventilasjon bad 2 2. etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



”

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

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.

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**

VELKOMMEN INN!

Innhold

Bygget går over 2 etasjer, samt loft som inneholder:

1. etasje:

Butikklokale og garasje/lager, samt to trappeganger til 2 etasje - en til hver leilighet.

2. etasje:

Hovedleilighet: trapperom/gang, 3 stuer, kjøkken, walk-in, 2 bad, 3 soverom.

Bi leilighet: Kjøkken, bad, stuer/soverom - som i dag blir benyttet til kontor.

Utgang fra begge leiligheter til terrasse over garasje.

Loft:

Lagerrom + teknisk.

Standard

Det ble gjort store oppgraderinger av eiendommen i 2007, da hovedsakelig oppgradering av hovedleilighet.

Da ble hele leiligheten i 2. etasje pusset opp fra bunnen av.

Nye rør, nytt elektrisk anlegg, nye bad og kjøkken og alle overflater. Vannbåren varme i alle gulv, unntatt bad som har elektriske varmekabler. To nye vinduer er skiftet ut sommer 2025, i soverom og stue.

Energimerking

Torggata 3:

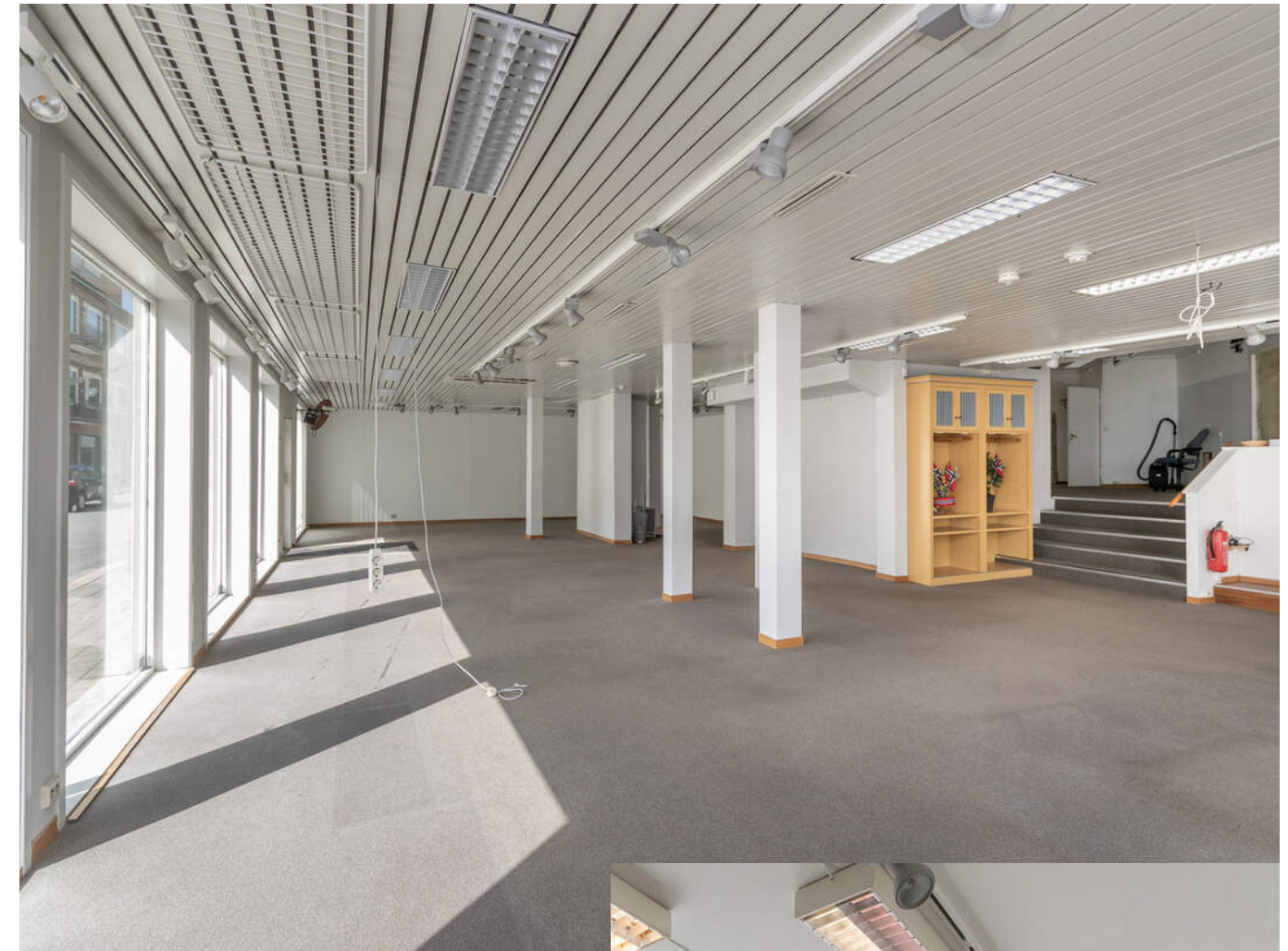
Energimerke D og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Butikk:

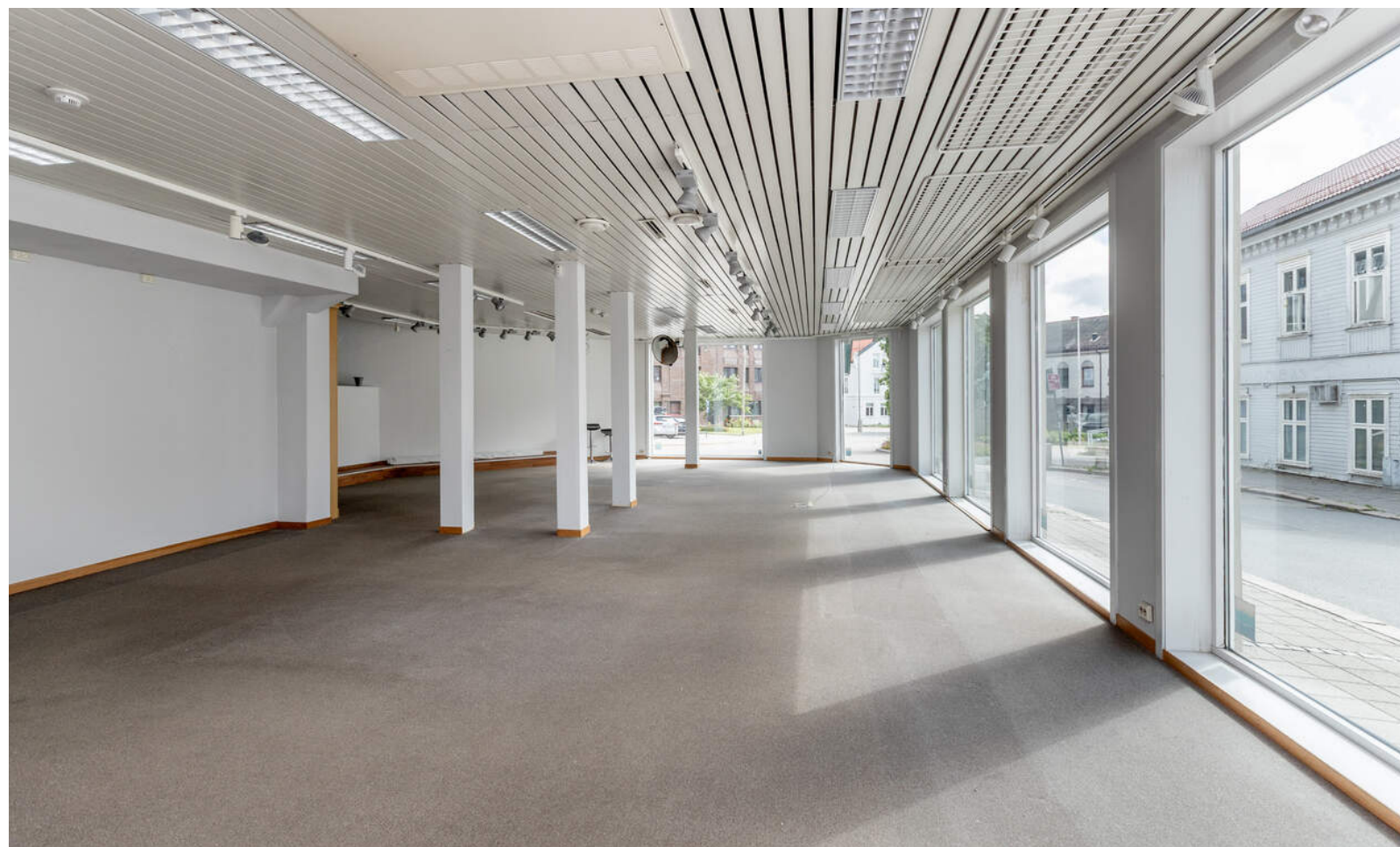
Energimerke E og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Leiligheter:

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.



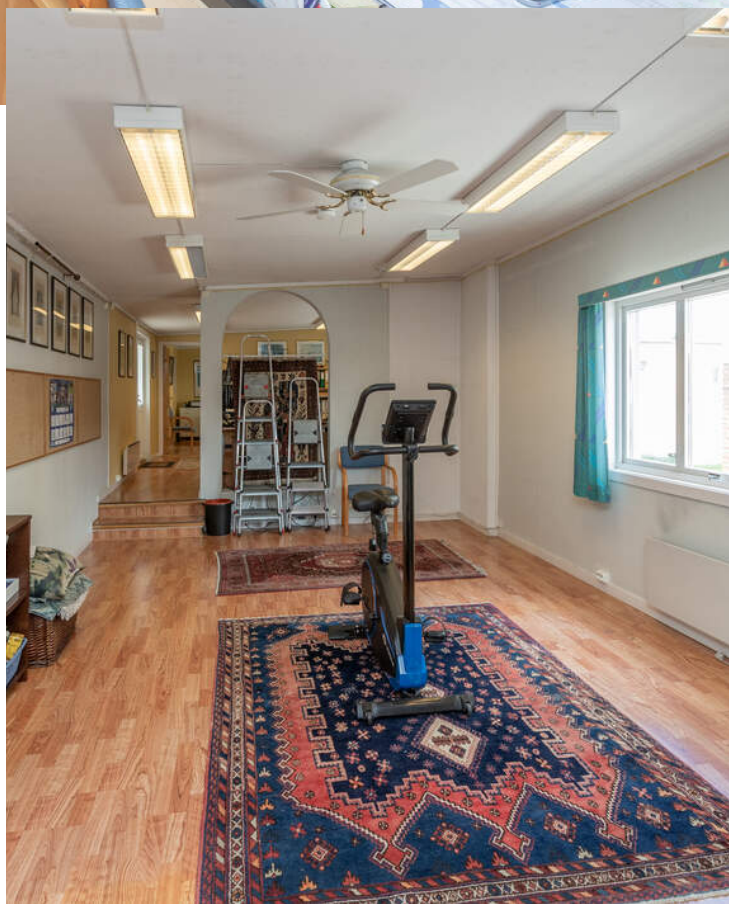
NÆRINGSLOKALER





LAGER





LEILIGHET/KONTOR





LEILIGHET









KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 501 kvm, Eierform: Eiet tomt. Flat tomt med asfaltert gårdsplass.

Parkering
Det er parkeringsmuligheter på eiendommen.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 53 414 pr. år
Eiendomsskatt næring utgjør kr. 25 116,- av dette beløpet.
Eiendomsskatt bolig utgjør kr. 2 146,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for heving av tak og diverse forandringer i sidebygningen datert 03.12.1938.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Det er ikke registrert noen servitutter eller rettigheter.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger innenfor regulert område og omhandles av følgende:
- Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Kvartal 69.
Formål: byggeområder, trafikkområder, spesialområder, fellesområder.
- Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Kvartal 514B.
Formål: byggeområder, offentlige trafikkområder, spesialområde, annet kombinert formål - offentlige bygninger/garasjeanlegg.
- Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan Torggata 2.
Formål: uteoppholdsareal, sentrumsformål, renovasjon, andre typer bebyggelse og anlegg, kjørevei, fortau, sykkelanlegg.

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11 - Kommunedelplan Sentrum 2019-2031.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Sentrumsplan Sarpsborg 20192031:
Torggata 3 (gnr. 1, bnr. 114) står oppført i Vedlegg 01 GUL LISTE under kategorien «Enkelthus innenfor hensynssone H570 1 Bykjernen/Gamle Gleng».

Planen har egne bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (Gul liste). Kort fortalt innebærer dette:
- Riving tillates ikke.
- Bygningens hovedform kan ikke endres.
- Vedlikehold/istandsetting skal som hovedregel skje ved reparasjon av opprinnelige/historisk verdifulle bygningsdeler, med bevaring av materialer, konstruksjoner og farger.
- Tilbygg/påbygg/tilbakeføring skal bygge på dokumenterte historiske kvaliteter.
- Tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen) for uttalelse. For nabotiltak kreves særskilt redegjørelse for tilpasning.
I følge hjemmelshavers erfaringer og forståelse av dette, gjelder dette byggets "hovedkropp" som ligger til Torggata,

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 1 Bnr. 114 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
10 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomselskapet Torggaten 3 AS som selges, det medfører at det ikke tilkommer dok.avgift. Se forøvrig ytterligere informasjon om kjøp av AS lenger ned i teksten. Årsregnskap, skattemessige saldoverdier mm kan fås av megler.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Lov om hvitvasking
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.

SELSKAPSOPPLYSNINGER

Merverdiavgift og justeringsforpliktelser

Byggetiltak de siste 10 år hvor inngående mva på aktiveringspliktige kostnader på fullføringstidspunktet utgjør minst kr 100 000 ("justeringshendelser") vil følge eiendomsselskapet.

Skattemessig saldoverdi og avskrivningssats

Saldo nr. 1. Saldogruppe I (Avskrivningssats 2%) kr. 266.202,-.
Saldo nr. 2. Saldogruppe J (Avskrivningssats 10%) kr. 45.435,-.

Skattemessig verdi av tomt er ikke satt.

Det vil ikke bli gitt skatterabatt på differansen mellom eiendomsverdien og bokført verdi eller skattemessig saldoverdi.

Salgsvilkår

Det er eiendomsselskapet Torggaten 3 AS som selges. Konferer forøvrig megler for informasjon om selskaps tall mm.

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

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstava, 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. 500 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besikktiget, 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.

Ansatte
Det er ingen ansatte eller lønns- og pensjonsforpliktelser i selskapet.

Kjøper må selv vurdere om ervervet er meldepliktig etter konkurranselovens § 18 og i tilfelle inngi melding.

Kjøper oppfordres til å gjennomføre en normal tidsbegrenset due diligence for å verifisere den informasjon som er mottatt i salgsprosessen. Det er kun der kjøper avdekker vesentlige negative avvik fra den informasjon som er gitt, eller andre forhold av vesentlig negativ betydning for eiendommen, at kjøper kan gjøre forholdet gjeldende. Dersom kjøper som følge av due diligence gjennomgåelsen gjør gjeldende krav om endrede betingelser for kjøpet i forhold til tilbudet, står selger fritt til å akseptere/avslå de endrede vilkår. Kjøper kan ikke senere gjøre gjeldende som feil/mangel noe som ble eller burde blitt oppdaget gjennom due diligence. Det forutsettes at kjøper gjennomgår det fremlagte salgsmateriale og foretar befarung av eiendommen før bud inngis. Selskapet og Eiendommen selges "as-is". Eventuelle finansieringsforbehold forutsettes å fremgå av budet.

Finansiering

Kjøper må selv sørge for finansering ved kjøp av eiendomsselskapet. Om man trenger oppkjøpsfinansering (aksjelovens § 8-10) så må det synliggjøres ved budgiving.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Svein Eng

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

VERDITAKST

Næringseiendom Torggata 3, 1707 SARPSBORG

Gnr 1: Bnr 114
3105 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Thor Bertrand Grønnerød
Telefon: 481 81 496
E-post: thor@witek.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



AUTORISERT FORETAK
Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00
Organisasjonsnr: 913 781 880

Dato befaring: 28.08.2025
Utskriftsdato: 23.09.2025
Dato verdisetting: 29.08.2025
Oppdrag nr: 2020313



Matrikkel: Gnr 1: Bnr 114
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Torggata 3, 1707 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Kombinasjonsbygg	7
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3 Inntekter/kostnader	12
5 Verdisetting	13
5.1 Teknisk verdi	13
5.2 Nettokapitalisering	13
5.3 Kontantstrømsanalyse	14
5.4 Følsomhetsanalyse	15
Vedlegg:	
Arealoversikt Ant. sider: 1	
Situasjonskart Ant. sider: 1	
Byggetillatelse og søknad fra 1966 Ant. sider: 6	
Tegninger fra 1965-1966 - godkjente tegninger Ant. sider: 5	

2 Sammen drag

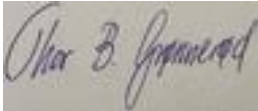
Konklusjon/ markeds vurdering: Eiendommen ligger meget godt eksponert i Sarpsborg sentrum. Tomten er fullt utnyttet og det er ingen utviklingsmuligheter på tomten. Markedsverdien forutsetter at alle leilighetene er godkjente. Eiendommen anses som kurant, og egnet for dagens virksomhet.

Markedet for næringseiendommer er inne i en periode med noe svak utvikling, og verdien avhenger mye av beliggenhet, lengden på leiekontrakter, standard, arealeffektivitet og energieffektive bygninger og hvilke utviklingsmuligheter eiendommen har.

Verdien på Torggata 3 er fastsatt på grunnlag av en kontantstrømanalyse hvor eiendommens verdigrunnlag er basert på utleie av forretningslokale i 1. etg. og 2 leiligheter i et 10-års perspektiv. Leieinntektene som er lagt til grunn i verddivurderingen er i henhold til dagens leiepriser i markedet, og det er tillagt en normal økning i henhold til KPI. Det er tatt høyde for risiko knyttet både til marked og objektet, men dette kan endre seg og påvirke verdien avhengig av de kontrakter og priser man eventuelt skulle oppnå ved fremtidig utleie. Dersom det blir stort avvik mellom leiepriser ansatt i taksten og de leier som oppnås bør takstingeniørene kontaktes for en evt. justering av verdien på eiendommen i forhold til markedsmessig leie.

Kunde:	Torggaten 3 AS Torggata 3 , 1707 SARPSBORG. Tlf. 905 98 355
Formål med taksten:	Undertegnede takstingeniør har av Torggaten AS v/ Stein og Randi Monstad fått i oppdrag å takser e næringseiendommen i Torggata 3, 1707 Sarpsborg som består av næringsareal i 1. etasje og to leiligheter i 2. etasje, hvorav den ene er blitt benyttet som kontorer for forretningsdriften frem til avvikling av denne. Verdianalysen baseres på dagens forhold, vedrørende bruk av bygningen til utleie av næring og bolig. Verditaksten baseres videre på at eiendommen avhendes under normale forhold ved et frivillig salg mellom uavhengige parter i en armlengdes avstand. Det er foretatt en visuell befar ing for å vurdere bygningsmassens tekniske tilstand som grunnlag for verdiansettelsen.
Egne forutsetninger:	Verdiansettelsene er basert på de ordinære instruks er som gjelder for sertifiserte takstingeniører tilsluttet Norsk Takst, og baseres på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i Sarpsborg. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Videre er det også foretatt et generelt aldersfradrag på grunn av elde og utidsmessighet, basert på byggeår og den slitasje bygningen utsettes for. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand, hvor det gjøres fradrag i verdien som følge av elde, slitasje og evt. skader. Det kan være avvik mellom teknisk verdi og markedsverdien på bolig- og utleie-eiendommer, og det normale er at teknisk verdi ligger noe over markedsverdien. Videre forutsetter vi: - at brannkrav er tilfredsstillende utført i henhold til forskriftskrav - at grunnen ikke har forurensede masser - at muntlig og skriftlig dokumentasjon om eiendommen er riktige - at det ikke foreligger negative servitut ter på eiendommen - at eiendommen er fullverdi forsikret
Verdi:	Kr. 10 000 000
Dato verdisetting:	29.08.2025
Takstingeniør:	Thor Bertrand Grønnerød Tlf.: 69 14 80 00 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.

SARPSBORG, 23.09.2025



Thor Bertrand Grønnerød
Takstingeniør MNTF
Telefon: 69 14 80 00

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt	25.08.2025	Gårdskart NIBIO	Innhentet	1
Grunnbokutskrift	25.08.2025	Kartverket	Innhentet	1
Reguleringsplaner	25.08.2025	Sentrumsplan Sarpsborg 20192031	Innhentet	
Situasjonskart	25.08.2025	Kommunekart	Innhentet	1
Spesielle planer for eiendommen	25.08.2025	Enkelthus innenfor hensynssone H570 1 Bykjernen/ Gamle Gleng	Innhentet	
Byggetillatelse og søknad fra 1966	22.09.2025	Sarpsborg kommune - Innsyn	Innhentet	6
Tegninger fra 1965-1966 - godkjente tegninger	22.09.2025	Sarpsborg kommune - Innsyn	Innhentet	5

3.2 Generell informasjon

Beliggenhet	Eiendommen ligger i Sarpsborg sentrum i Torggata, en sentral gate med gangavstand til Sarpsborg torg, gågata, butikker, restauranter og kulturtilbud. Det er få minutters gange til Sarpsborg stadion, Kulåsparken og kollektivtransport som buss og tog. Boligen har svært sentral plassering med nærhet til byens fasiliteter og enkel adkomst til hovedveinettet.
Beskrivelse av eiendommen	På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg som går over 2 etasjer og loft. Eiendommen består av næringslokale i 1. etasje og to boliger i 2. etasje. Den ene boligen er blitt benyttet de senere år som kontorer for næringsdriften. 2. etasje er fra 1958 og 1966, godkjent av bygningsmyndighetene som to leiligheter og sosialrom for næringsdriften (som del av hovedleilighet), og er bygget i tråd med tegningene. Det er de sist godkjente tegninger vi klarer å oppdrive fra kommunens arkiver. Det forutsettes i taksten at godkjenningen fra 1966 fortsatt gjelder. I samtale med Sarpsborg kommune på telefon, kunne heller ikke de finne ytterligere tegninger eller andre godkjenninger under vår samtale, og det ble antydnet at vi da må forholde oss til sist godkjente tegninger som var å finne. Det anbefales at aktuelle kjøpere uansett undersøker de faktiske forhold med Sarpsborg kommune. Bygget er tilpasset dagens bruk som omfatter næring og bolig(er). Det er tilbygget garasje/ lager i bakgård med flatt tak. På taket er det anlagt platting/ terrasse med utedue. Deler av bygget har et stort, romslig loft - over hovedleiligheten.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi er å forstå som den verdien man oppnår i et fritt salg mellom to uavhengige parter som i en armlengdes avstand (dvs uten noen former for relasjoner eller hensyn til partene) bli enige om kjøpesummen. Næringseiendommer er avhengig av den bruk og nytte man kan oppnå ved å ta i bruk eiendommen, slik at markedspriser vil kunne variere mye avhengig av hvilke forutsetninger man legger til grunn. derfor må grunnlaget for markedsprisen leses. Takstkonklusjonen er takstingeniørens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale.

Kunde:	Torggaten 3 AS Torggata 3 , 1707 SARPSBORG. Tlf. 905 98 355
Spesielle forhold	Takstingeniøren er ikke kjent med andre forhold som kan påvirke takstverdiene enn det som fremkommer i takstdokumentet. Skjulte forhold, som ikke kan ses ved en vanlig visuell befaring, er ikke hensyntatt, med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed om slike forhold av eier. Taksten er utført etter godt takstmannsskjønn, i henhold til den instruks som foreligger for takst av næringsbygg. Kommunens bygningsarkiv er gjennomgått og bygningsmassen er i hovedsak bygget slik tegninger viser og omsøkte tiltak og omgjøringer er stort sett i tråd med omsøkte tiltak. Det kan være noen endringer i enkelte rom i forhold til bruk, flytting/ fjerning av vegger osv. som ikke er omsøkt. Det anbefales at kjøper avklarer evt. bruk med Sarpsborg kommune. Takstingeniøren kan ikke finne nyere tegninger, søknader eller annen dokumentasjon om hovedbygget etter godkjente tegninger fra 1966, og det forutsettes i taksten at disse fortsatt gjelder. Endringer som er foretatt etter korrigerte tegninger av 22.11.1965 er i hovedleilighet at garderoberom er omgjort til bad/ vaskerom og at det er flyttet noen vegger og at spiserom, systue og kontor har fått endret bruk til soverom, garderoberom og stue. Det er laget passasje mellom leilighetene, som enkelt kan lukkes. I den andre leiligheten er det ikke avdelt til to små soverom, men åpen løsning, og rommene er den senere tid blitt benyttet som kontorer for butikkdriften. Sentrumsplan Sarpsborg 20192031: Torggata 3 (gnr. 1, bnr. 114) står oppført i Vedlegg 01 GUL LISTE under kategorien «Enkelthus innenfor hensynssone H570 1 Bykjernen/Gamle Gleng». Planen har egne bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (Gul liste). Kort fortalt innebærer dette: - Riving tillates ikke. - Bygningens hovedform kan ikke endres. - Vedlikehold/istandsetting skal som hovedregel skje ved reparasjon av opprinnelige/historisk verdifulle bygningsdeler, med bevaring av materialer, konstruksjoner og farger. - Tilbygg/påbygg/tilbakeføring skal bygge på dokumenterte historiske kvaliteter. - Tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen) for uttalelse. For nabol tiltak kreves særskilt redegjørelse for tilpasning. I følge hjemmelshavers erfaringer og forståelse av dette, gjelder dette byggets "hovedkropp" som ligger til Torggata, Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller skader som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Standarder som legges til grunn Takstkonsulenten har basert rapporten på Europeisk standard EVS (European Valuation Standard) 2016. Befaring/tilstede: Befaringsdato: 27.06.2025 Stein Torgal Monstad. Eier. Tlf. 905 98 355 Randi Kristine Monstad. Eier. Tlf. 906 79 354 Thor Bertrand Grønnerød. Takstingeniør MNTF - Befaring næringseiendom. Tlf. 481 81 496 Befaringsdato: 28.08.2025 Randi Kristine Monstad. Eier. Tlf. 905 98 355 Thor Bertrand Grønnerød. Takstingeniør MNTF - Scanning. Tlf. 481 81 496 Kenneth Gressløs. Takstingeniør - Scanning. Tlf. 994 82 201

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.
-----------------	--

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Adkomst	Offentlig vei
Vann	Offentlig vannforsyning
Avløp	Offentlig avløp
Regulering	Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for kvartal 69, med arealformål bolig/forr/kontor.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3105 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 114
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	501,1 m² Arealkilde: Arealer i henhold til eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Torgg 3 AS
Adresse:	Torggata 3, 1707 Sarpsborg

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Flat tomt med asfaltert gårdsplass.
Miljø og forurensning	Dagens drift av eiendommen medfører ingen forurensing til ytre miljø. Det er imidlertid ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helserisiko eller miljørisiko.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering	Det er parkeringsmuligheter på eiendommen.
-----------	--

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke opplyst. Type: Fullverdi. Det forutsettes at eiendommen er fullverdi forsikret.
-------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kombinasjonsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1852 Kilde: I henhold til eiendomsverdi

Anvendelse: Butikk/forretningsbygning og garasjeuthus 1. etasje og to boliger i 2. etasje. Stort loft over hovedleilighet.

Tilbygg (i 1999) Garasje/ lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	363	331	Butikklokale og garasje/ lager, samt to trappeganger til 2 etasje - en til hver leilighet.
2. etasje	290	249	Hovedleilighet: trapperom/ gang, 3 stuer, kjøkken, walk-in, 2 bad, tre soverom. Leilighet 2: Kjøkken, bad, stuer/ soverom - som i dag blir benyttet til kontor. Utgang fra begge leiligheter til terrasse over garasje.
Loft	189	170	Lagerrom + teknisk
Sum bygning:	842	750	

Kommentar areal

Areal er målt opp med scanner, og beregnet ut fra plantegningen som kom ut fra denne. Bygget er komplisert å måle opp, så avvik kan forekomme.
Dersom man ønsker helt nøyaktige mål, er dette et eget oppdrag, som kan bestilles som tillegg.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1854 og er blitt tilbygget og ombygget flere ganger. Hovedleiligheten i 2. etasje over hovedbygget, ble renover i 2007. Bygningen generelt er oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført og tilbygget.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med pusset (rappet tømmerkonstruksjon) og malte murfasader i den eldste delen ut mot Torggata, og bindingsverk med liggende trekledning i den nyeste delen som ligger mot Sigvat Skalds gate. Garasje/ lager i bakgården er oppført i lettklinkerblokk (Leca), utvendig og innvendig pusset og malt.



Grunn og fundamenter

Det er støpte fundamenter på antatt leiregrunn, og ringmur av mur/granittblokker. Garasjen er oppført på støpt plate på mark.

Utvendige dører og vinduer

Vinduene er i 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra perioden 1984 til 1994. To vinduer i hovedleilighet ble skiftet sommer 2025, og har 3-lags isolerglass.

Takkonstruksjon

Taket er oppført som en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke. Taket er tekket med betongtakstein. Et utbygg i bakgården er tekket med papp.

Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag og det er Lecadekke over garasjen.

Innerveggskonstruksjon

Innervegger i trekonstruksjon.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, vegg-til-vegg teppe og vinyl.
Vegger: Malte flater, tapet, malt panel og fliser.
Himling: Malt trepanel, malte flater og himlingsplater.

Kjøkkeninnredning

Leiligheten med eldre standard, som i dag benyttes til kontor, har plassbygd kjøkken med slettet flater og benkeplate av aluminium.

Hovedleiligheten med nyere standard har kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Kjøkkene var nytt i 2007.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 114
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Torggata 3, 1707 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Sanitær primæranlegg

Leiligheten med eldre standard (kontor) har bad med belegg på gulv og malte flater på vegger med enkel innredning.

Hovedleiligheten med nyere standard har bad med fliser på gulv og vegger. Dusjkabinett, toalett og innredning med servant.



Ventilasjon primæranlegg

Naturlig ventilasjon.

VVS

Alt av rør-anlegg ble oppgradert i 2007 i henhold til eiers informasjon.

Elektrisk varmeanlegg

Det elektriske anlegget i hovedleiligheten ble fornyet i 2007. Resten av anlegget er av eldre dato med skrusikringer.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 114
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Torggata 3, 1707 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Andre forhold:

Vedlikehold

Det ble gjort store oppgraderinger av eiendommen i 2007, da hovedsakelig oppgradering av hovedleilighet.
Da ble hele leiligheten i 2. etasje pusset opp fra bunnen av. Nye rør, nytt elektrisk anlegg, nye bad og kjøkken og alle overflater. Vannbåren varme i alle gulv, unntatt bad som har elektriske varmekabler.
To nye vinduer er skiftet ut sommer 2025, i soverom og stue.

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 %
Kombinasjonsbygg											
-Butikklokaler											
Næring	1. etg.	1 stk	550 000	550 000	9/2025	12/2025	100	550 000	550 000	1/2026	100
-Leilighet											
Leilighet 1	2. etasje	1 stk	156 000	156 000	9/2025	12/2025	100	156 000	156 000	1/2026	100
-Leilighet 2											
Leilighet 2 - hovedleilighet	2. etasje	1 stk	240 000	240 000	9/2025	12/2025	100	240 000	240 000	1/2026	100
Sum:			946 000						946 000		
Total:			946 000						946 000		

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 %
Kombinasjonsbygg											
-Butikklokaler											
Næring	1. etg.	1 stk	550 000	550 000	9/2025	12/2025	100	550 000	550 000	1/2026	100
-Leilighet											
Leilighet 1	2. etasje	1 stk	156 000	156 000	9/2025	12/2025	100	156 000	156 000	1/2026	100
Leilighet 2 - hovedleilighet	2. etasje	1 stk	240 000	240 000	9/2025	12/2025	100	240 000	240 000	1/2026	100
Sum:			946 000						946 000		
Total:			946 000						946 000		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser	Det er ikke mottatt leiepriser på eiendommen.
Markedsutsikter	Sentrum av Sarpsborg har flere større gårdeiere de siste årene som har gjennomført omfattende renoveringer av bygårder og etablert serveringstilbud i byens gågate. Disse tiltakene har resultert i økt aktivitet i sentrum og skapt et bedre miljø for potensielle nye handelsvirksomheter som ønsker å etablere seg i Sarpsborg. Det er et klart mål å styrke sentrum og gjøre det mer attraktivt for både forbrukere og bedrifter. Sentrumsområdet er i dag et satsningsområde med planer om betydelig boligbygging og etablering av flere kontorplasser. Vi opplever at gårdeiere fortsatt anser områdene rundt gågata som en fornuftig investering og at de ser positivt på mulighetene for fremtidige investeringer. Eiendomsaktører påpeker at en økning i aktiviteten i sentrum krever modernisering og utvikling av bygningene, hovedsakelig for å heve standarden, forbedre arealutnyttelsen og tilby mer tidsriktige løsninger enn det som finnes i dag. Gågata huser de fleste av byens restauranter og utesteder og disse har vært avgjørende for å opprettholde liv og aktivitet i sentrum etter arbeidstid.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	m²	Kr./m²
		Pris/år		Markedsleie pr år
Sum				
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Enhet	Kr./enhet
		Pris/år		Markedsleie pr år
Butikklokaler	1	550 000	1	550 000
Leilighet	1	156 000	1	156 000
Leilighet 2	1	240 000	1	240 000
Sum		946 000		946 000
Total		946 000		946 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	946 000
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	40 000
Kommunale avgifter	90 000
Vedlikeholdskostnader (antatt)	50 000
Forvaltningskostnader	20 000
	200 000

Eiendommens inntektsoverskudd 746 000

Kommentar eierkostnader: Eierkostnadene er estimerte i forhold til mottatte opplysninger.

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Dette prisgrunnlaget tar utgangspunkt i kostnadene med å bygge bygningen i dag, fratrullet elde og slitasje fra byggeåret og frem til nå. Tomten er tillagt med tomtens normale markedsverdi.

Kombinasjonsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	20 384 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	9 484 000
Sum teknisk verdi – Kombinasjonsbygg	10 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	10 900 000
------------------------------------	-------------------

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca 3,9% og inflasjonsmålet til Staten er ca 2,0%. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hhv. 2% og 1,5%). Objektrisiko henseiler den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt (vanligvis 1-2%). Markedsrisiko henseiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen (0-2%). Kurans reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, eksponering, utseende etc (0-4%)

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	1,30 %
Markedsrisiko	1,50 %
Kurans	1,20 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	746 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 746 000) når realrenten er 7,90%	9 443 038
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	9 443 038
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	9 440 000

5.3 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen vurderer bygningen i et 10-års perspektiv, og tar hensyn til evt. bortfall av leiekontrakter ved leietidens utløp. Kontantstrømanalysen baseres på dagens pris- og kostnadsvekst i markedet.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	1,30 %
Markedsrisiko	1,50 %
Kurans	1,20 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	200 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,90 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	9
Diskontert rente:	9,90 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

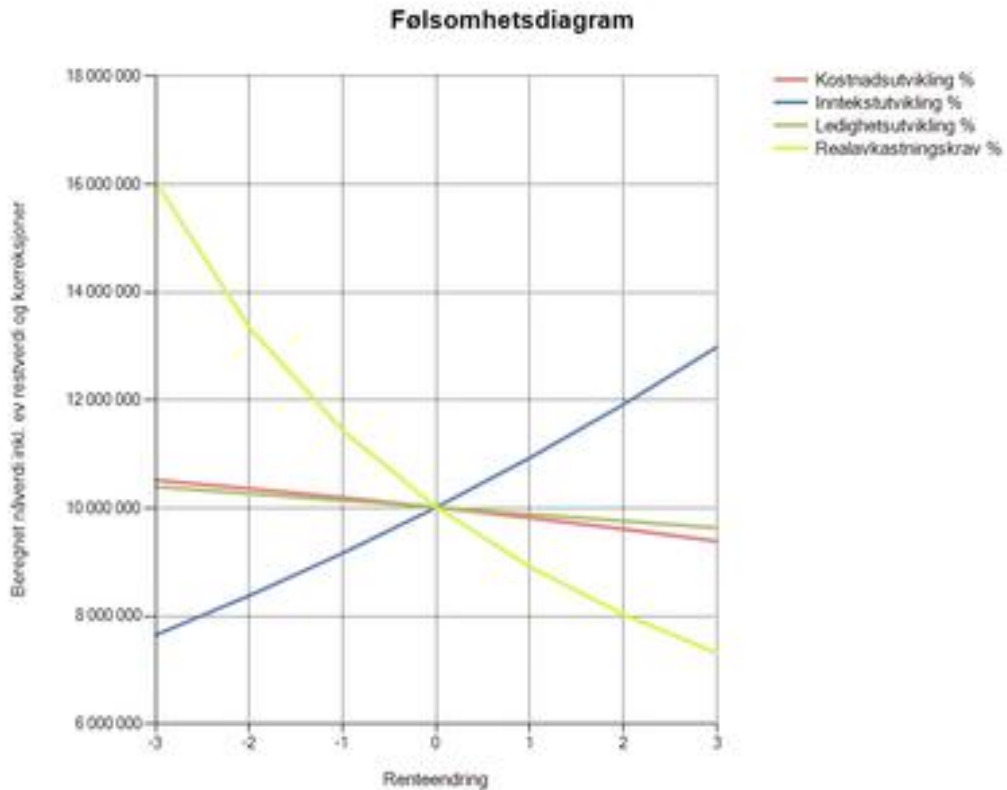
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	315 333	66 667			248 667	248 667
2026	969 650	205 000			764 650	695 769
2027	993 891	210 125			783 766	648 920
2028	1 018 739	215 378			803 360	605 226
2029	1 044 207	220 763			823 444	564 473
2030	1 070 312	226 282			844 031	526 465
2031	1 097 070	231 939			865 131	491 016
2032	1 124 497	237 737			886 760	457 954
2033	1 152 609	243 681			908 929	427 118
2034	1 181 424	249 773			931 652	398 359
2035	807 307	170 678			636 629	247 690
Nåverdi av resultat, sum:						5 311 658

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:	12 087 000	12 087 887
Nåverdi av restverdi:	4 702 639	4 702 984
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	10 014 296	10 014 642

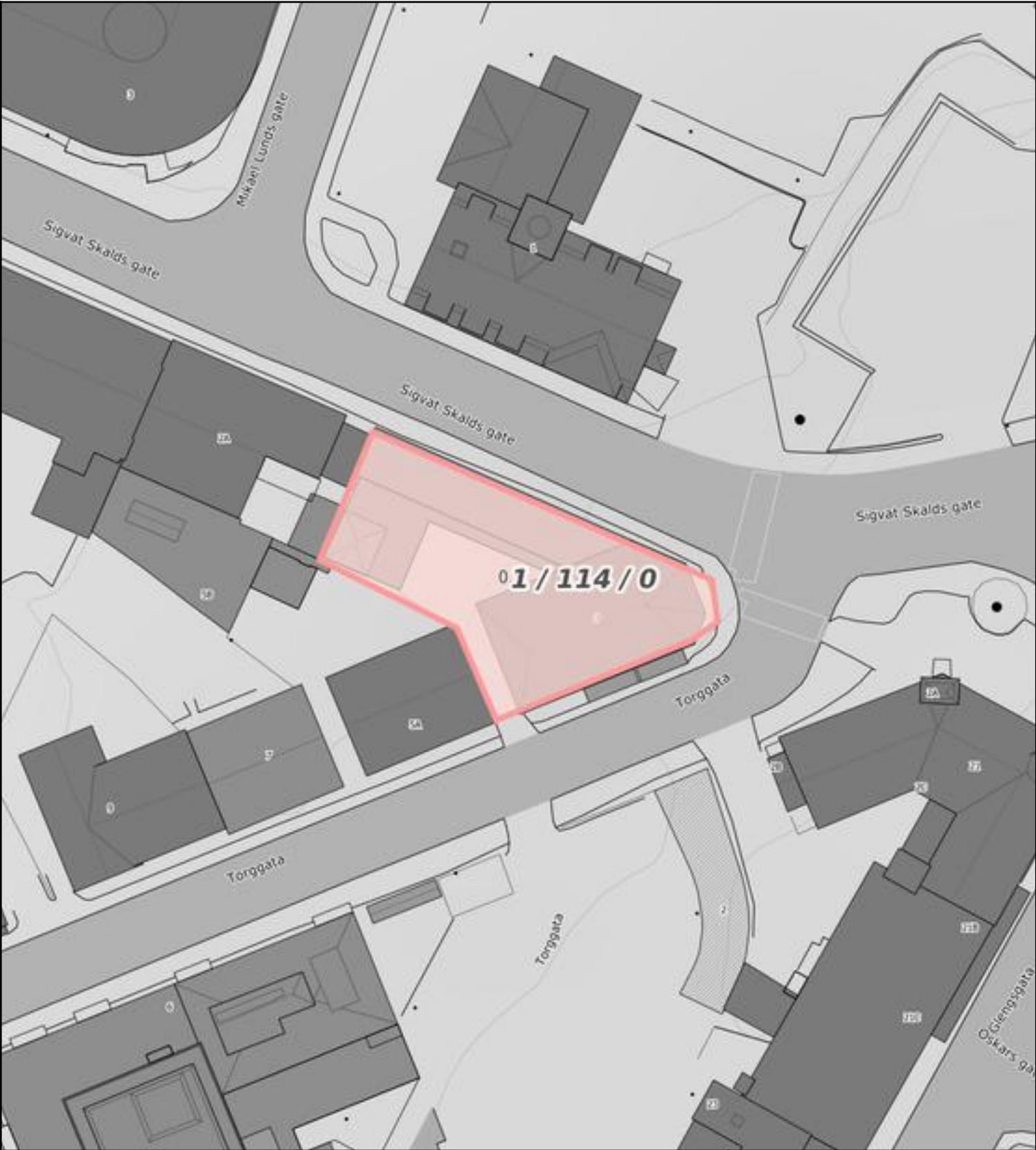
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	10 014 296	10 014 642

5.4 Følsomhetsanalyse

Metode: Som man ser av sensitivitetsanalysen nedenfor er det to faktorer som virker sterkt inn på verdien av eiendommen og det er inntekter og diskonteringsrenten eller yield om man vil. Følsomhetsdiagrammet viser hvordan små endringer i disse to faktorene påvirker sluttresultatet og kan endre bildet betydelig både positivt og negativt.



Kommentar: Som man ser av diagrammet, så vil realavkastningskravet (yield) ha stor innvirkning på verdien. Vi har i verdianalysen ikke beregnet tap ved ledighet. Dette har vi regnet inn i realavkastningskravet. Dette kan være noe optimistisk sett i forhold til at det fremover forventes renteøkninger, men vi antar at dette fanges opp av risiko for renteglidningen på 2,5%, slik at vi får realistiske markedsverdier.



051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 25.08.2025 09:05 Eiendomsdata verifisert: 25.08.2025 09:05	Markslog (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th>AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> Fulldyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Innmarksbeite</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td> Produktiv skog *</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td> Annet markslog</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Bebygd, samf., vann, bre</td><td>0.50.5</td></tr><tr><td> Ikke kartlagt</td><td>0.00.0</td></tr><tr><td>Sum</td><td>0.50.5</td></tr></tbody></table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Fulldyrka jord	0.0	Overflatedyrka jord	0.0	Innmarksbeite	0.00.0	Produktiv skog *	0.00.0	Annet markslog	0.0	Bebygd, samf., vann, bre	0.50.5	Ikke kartlagt	0.00.0	Sum	0.50.5	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																			
Fulldyrka jord	0.0																			
Overflatedyrka jord	0.0																			
Innmarksbeite	0.00.0																			
Produktiv skog *	0.00.0																			
Annet markslog	0.0																			
Bebygd, samf., vann, bre	0.50.5																			
Ikke kartlagt	0.00.0																			
Sum	0.50.5																			
GÅRDSKART 3105-1/114/0 Tilknyttede grunneiendommer: 1/114/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																			
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		PROAKTIV.NO																		

Sarpsborg kommune



Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 58)

Bygningsråd J.nr. 199
1965

J.nr. 199/65 i S. borg byggeanmeldelse 20/1-66
på de i skisse 20/1 nevnte
betingelser.

BRANNSTYRET
SARPSBORG J.NR. 140
1965

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.
Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.
Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Sarpsborg.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. _____
Torvgaten gate nr. 3 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider samt fasadeforandring mot Lilletorvet og Torvgaten.
Den kalkulerde verdi av byggearbeidet²⁾ _____

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m ²
Eldre bebyggelse areal	m ²
Areal av nybygg	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.
²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomsteverdi medtas ikke
³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Plan - snitt og fasader mål 1:100...
- § 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2-4.)
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Som før.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjeller nedganger, lys og luftgraver:
Trapp til forretning mot Lilletorvet sløyfes.
Trapp til forretning mot Torvgaten flyttes til midt på fasaden.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)
- Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
Innvendig trapp mot Lilletorvet sløyfes.
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
1 stk. pipe sløyfes.
Leilighet skal fyres elektrisk.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
Se snitt.
- § 108. Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:
- § 109. Klosetter:
1 stk. nytt klosett.
- § 148. Innhengning:
- Ytterligere opplysninger:
- Det skal flyttes to vinduer mot Lilletorvet (fasadetegning.)

Gjeldende servitutter:

Fredrikstad, den 11. oktober 19 65.

Arkitekt Kolbjørn Martinsen.
anmelder.

Trygve Monstad.
byggherre.

Adresse: Idungården, Fredrikstad.

Adresse: Torvgaten 3.

ansvarshavende.

Adresse:

Bygg.j.nr. 199-65.
BA/AKF.

Sendes byggingssjefen.
brannsjefen, idet vi viser til
tidligere befaring og konferanse med brannmesteren.

BYGNINGSSJEFEN I SARPSBORG, 25. november 1965.

Bjørn Askvik

Brann.jnr.140/65.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Sarpsborg, idet en skal få
bemerke:

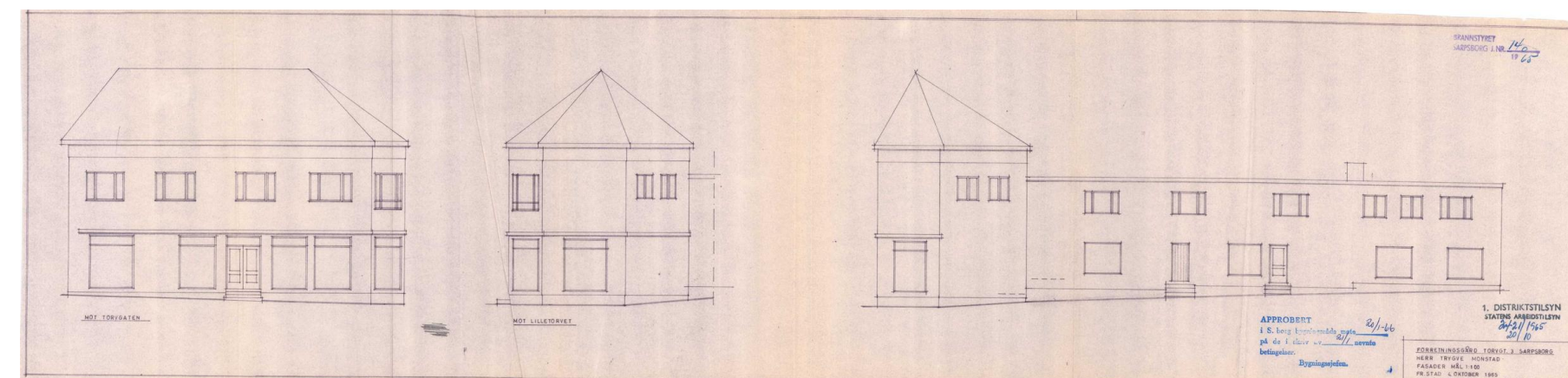
Det er ved befaring fastslått at det i tak innvendig er brukt
ildsikre plater kl.B.30, hvilket fullt ut tilfredsstiller kravene.

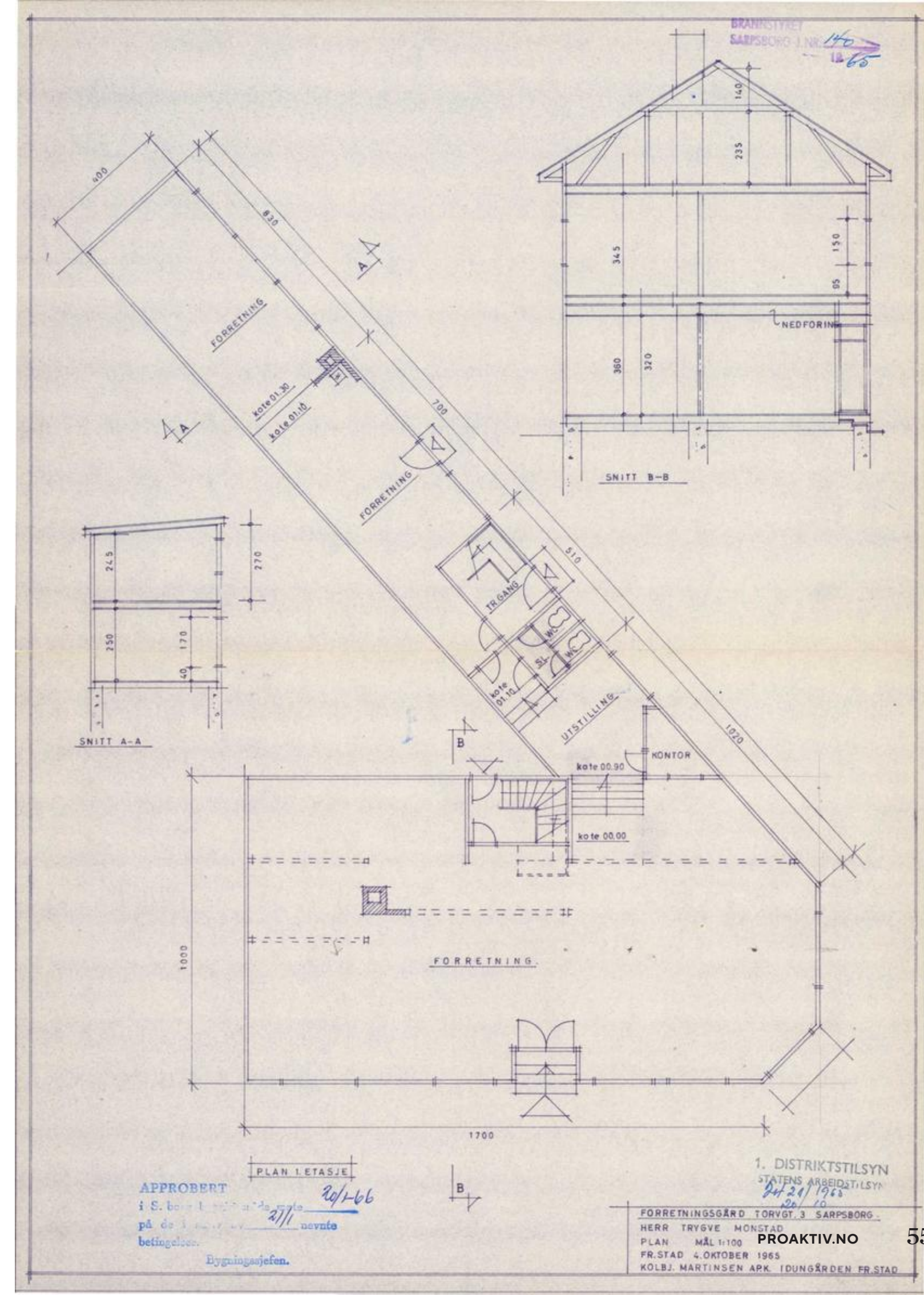
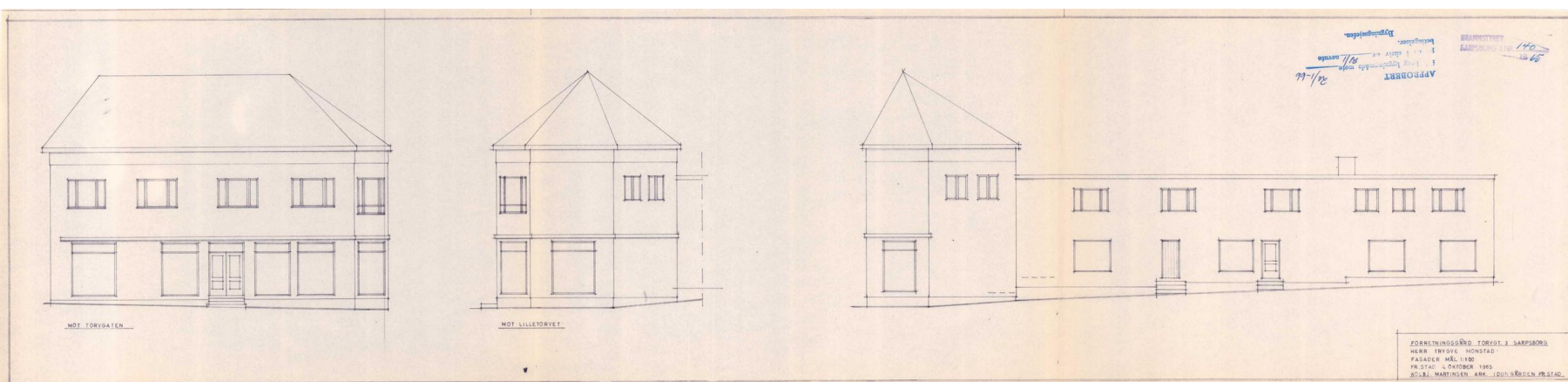
Veggene er i det vesentlige uberørt. Ved ominnredningen skulle
vært brukt B.15 på veggene. Når så ikke er skjedd, bør det i bygnings-
rådets vedtak stå, at det ved oppussing eller eventuelle forandringer
skal brukes B.15 på veggene.

En har forøvrig intet å bemerke rent brannteknisk.

Brannsjefen i Sarpsborg, 15. desember 1965.

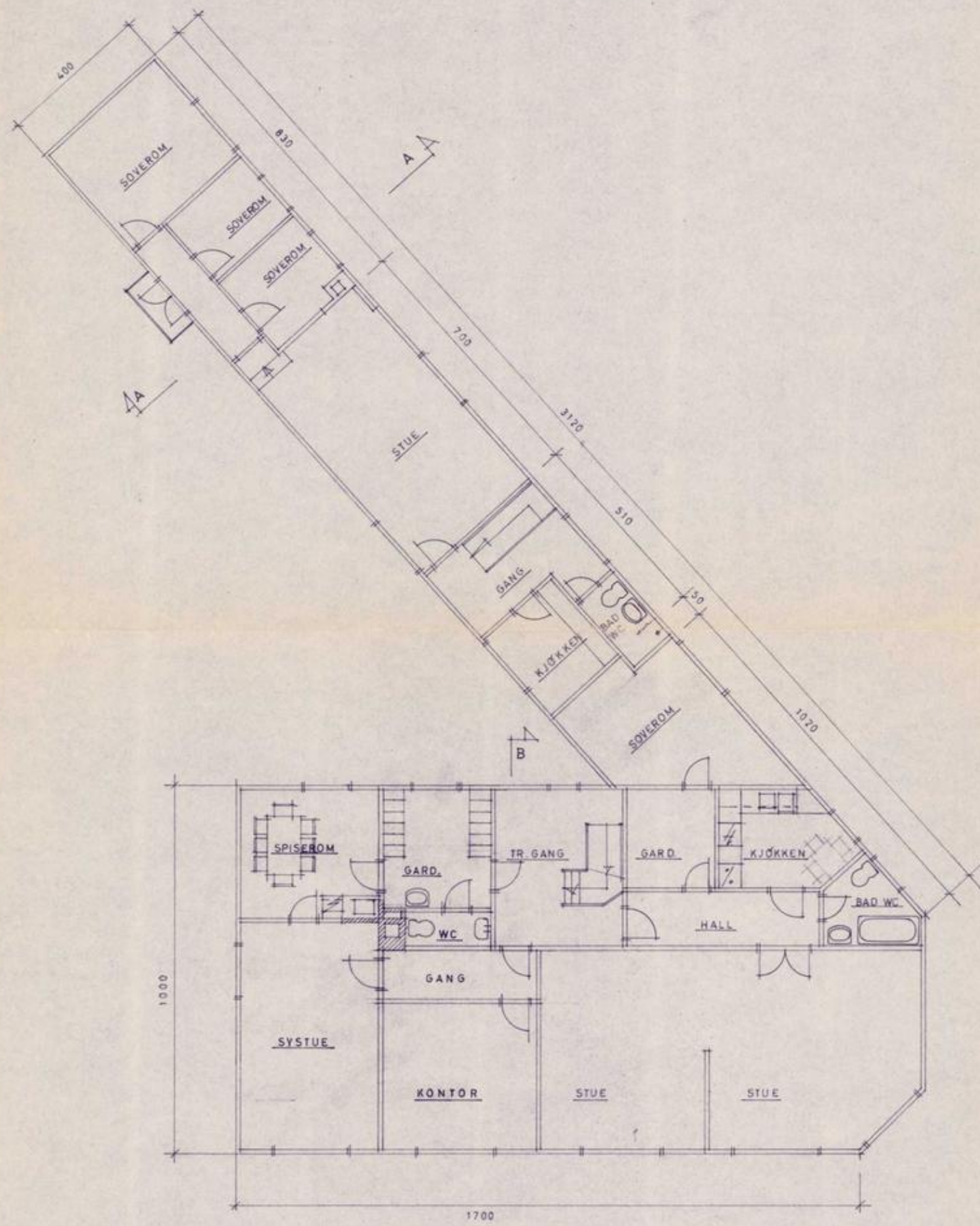
J. Røed





APPROBERT
i S. borg lagningsmøte 20/1-66
på de i lov nr. 20/1 nevnte
betingelser.
Bygningssejeren.

BRANNSTYRE I
SARPSBORG J.NR. 140
19 65

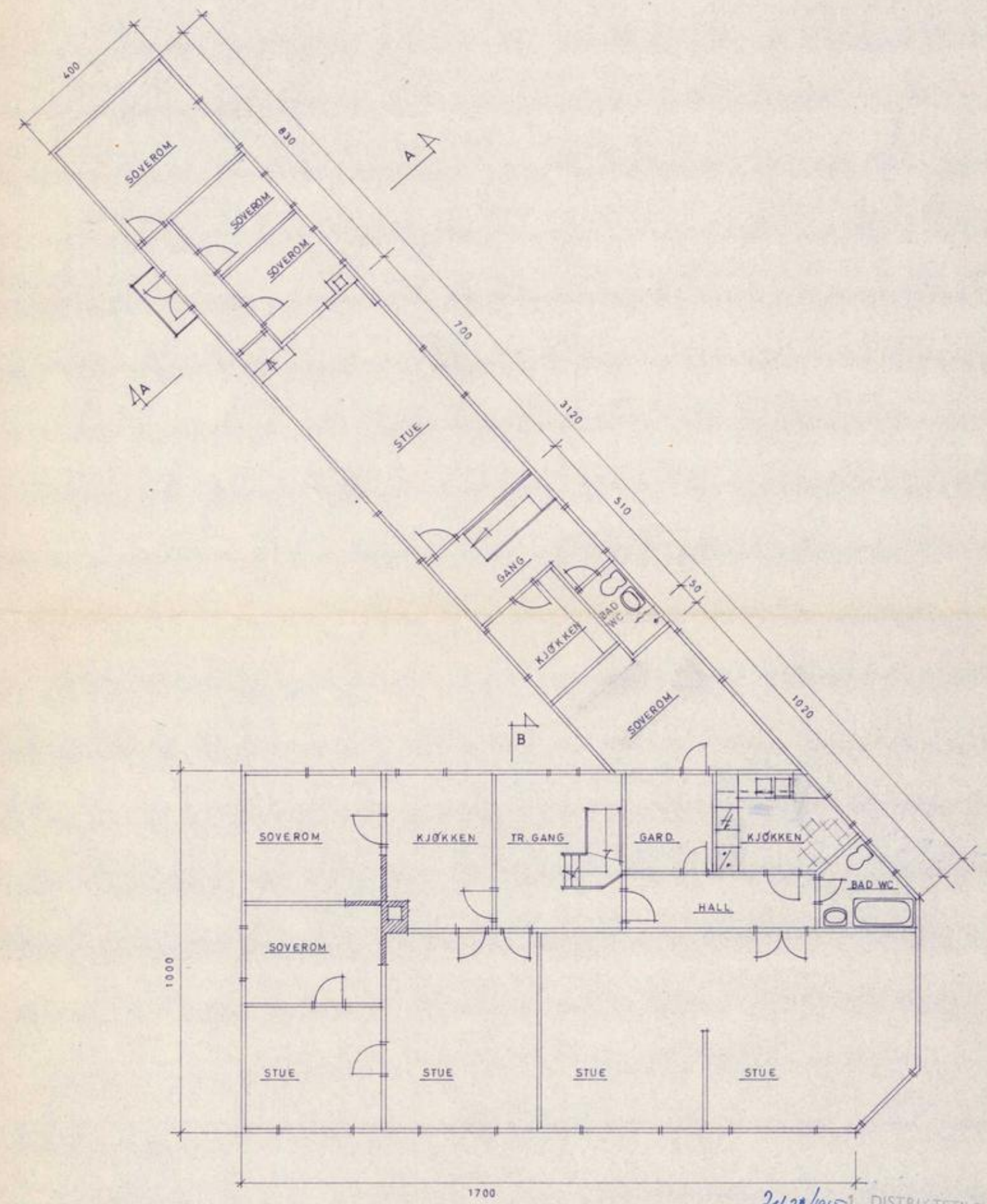


PLAN 2. ETASJE

KORR. 15.11.1965

FORRETNINGSGÅRD TORVGT. 3 SARPSBORG
HERR TRYGVE MONSTAD
PLAN MÅL 1:100
FR. STAD. 4. OKTOBER. 1965
KOLBJ. MARTINSEN ARK. IDUNGÅRDEN FR. STAD.

BRANNSTYRE I
SARPSBORG J.NR. 140
19 65



PLAN 2. ETASJE

APPROBERT
i S. borg lagningsmøte 20/1-66
på de i lov nr. 20/1 nevnte
betingelser.
Bygningssejeren.

24.22/1965
20/10
1. DISTRIKTSTILSYN
STATENS ARBEIDSTILSYN

FORRETNINGSGÅRD TORVGT. 3 SARPSBORG
HERR TRYGVE MONSTAD
PLAN MÅL 1:100
FR. STAD. 4. OKTOBER. 1965
KOLBJ. MARTINSEN ARK. IDUNGÅRDEN FR. STAD.



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Torggata 3, 1707 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1, bnr. 114



Befaringsdato: 29.07.2025 Rapportdato: 16.09.2025 Oppdragsnr.: 22348-1089 Referansenummer: DE1545

Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



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



Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

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

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

Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Medansvarlig

Kenneth Gresslås
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@witek.no
994 82 201



Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 2 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 3 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 4 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført før 1900 og renovert i 2007.

Den fremstår generelt med normal slitasje og alderstilpasset standard, men det er registrert avvik, blant annet knyttet til taktekking, ventilasjon, våtrom og enkelte tekniske installasjoner. Det er behov for tiltak på blant annet balkongrekkverk, ventilasjon og varmtvannsbereider. Samtidig er det positivt at boligen er godt vedlikeholdt og har vannbåren gulvvarme, rehabilitert pipe og kjøkken med moderne løsninger.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 0

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har pussede fasader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Takovinduer av tre med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre.
Terrasse oppført i trekonstruksjon.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv av parkett.
Veggene har tapet og trepanel.
Tak har malte flater.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Mursteinspipe og vedovn.
Malt tretrapp.
Malte fyllingsdører.
Loft, med tekniskrom og lagerrom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett,

dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering.

Bad 2
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Naturlig ventilering.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av heltre.
Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger er av plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanker på ca. 200 og 120 liter.
Porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.
Vannbåren gulvvarme.
Automatsikringer.
Sikringsskap plassert ved inngang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Flat tomt med asfaltert gårdsplass.

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 21.01.1966. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:
Et soverom er omgjort til walk-in-closet.
En stue er omgjort til soverom.
Kjøkken er omgjort til bad.
Garderobe og kjøkken er slått sammen til kun kjøkken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 5 av 26

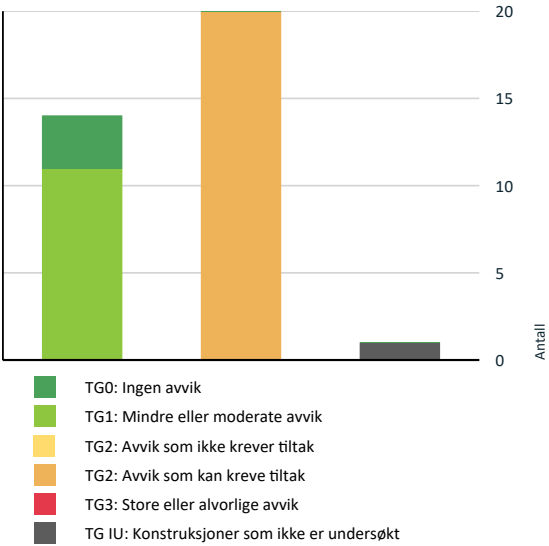
Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.
Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 6 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
0

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har pussede fasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takstingenør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt



Takvinduer

Bygningen har takvinduer av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er registrert tegn til innvendig kondens på enkelte vindusglass, noe som kan indikere lav isolasjonsverdi eller utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

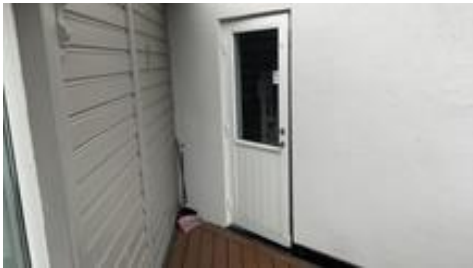
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over underliggende rom oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 9 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater gulv fremstår med forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er utført rehabilitering av pipeløpet i 2007 ved montering av innvendig stålpipe i eksisterende teglsteinspipe. Tiltaket er et anerkjent og vanlig brukt system for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og tetthet i eldre piper. En slik løsning forlenger pipens levetid og reduserer risikoen for brannspredning ved fyring. Det forutsettes at arbeidet er utført i henhold til produsentens monteringsanvisning, og at tiltaket er kontrollert og godkjent av lokalt feiervesen. Det ble ikke registrert avvik ved den utførte løsningen.

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 10 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige trapper

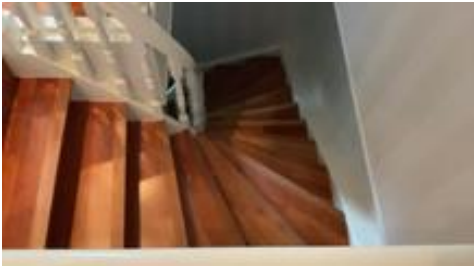
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Loft, med tekniskrom og lagerrom, fra byggeår.

Loftet ligger direkte under yttertaket, og er oppført som kaldtloft uten oppvarming eller isolasjon. Bærekonstruksjonen består av kraftige sperrer i synlig

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 11 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

treverk og takkonstruksjoner.

Gulvet er av grove plankebord, uten isolasjon. Det er begrenset dagslys gjennom små loftsvinduer. Loftet har opprinnelig vært beregnet til lagring eller tørkeloft,



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 12 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vanskelig tilgang til sluk.

Dusjkabinett er ikke flyttet , da det ikke er mulig pga plassmangel.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig inneklima og helseplager, samt skade bygningen over tid.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 13 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



2. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 14 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vanskelig tilgang til sluk.

Dusjkabinett er ikke flyttet , da det ikke er mulig pga plassmangel.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



2. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD 2

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 15 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig inneklima og helseplager, samt skade bygningen over tid.



2. ETASJE > BAD 2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 16 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

Det er ikke inspisert i rørskap, da dette ikke kunne lokaliseres.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakeluke kunne ikke lokaliseres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende lokalisering av stakeluke medfører at det kan bli utfordrende å utføre rensing og utbedringer ved tette avløpsrør. Dette øker risikoen for tilbakeslag, oversvømmelser og skader på bygningsdeler ved eventuelle blokkeringer i avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 17 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig inneklima og helseplager, samt skade bygningen over tid. Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca. 200 og 120 liter.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring. Automatisk lekkasjestopper anbefales montert.

Andre installasjoner

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 18 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

Sikringsskap plassert ved inngang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 19 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 20 av 26

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

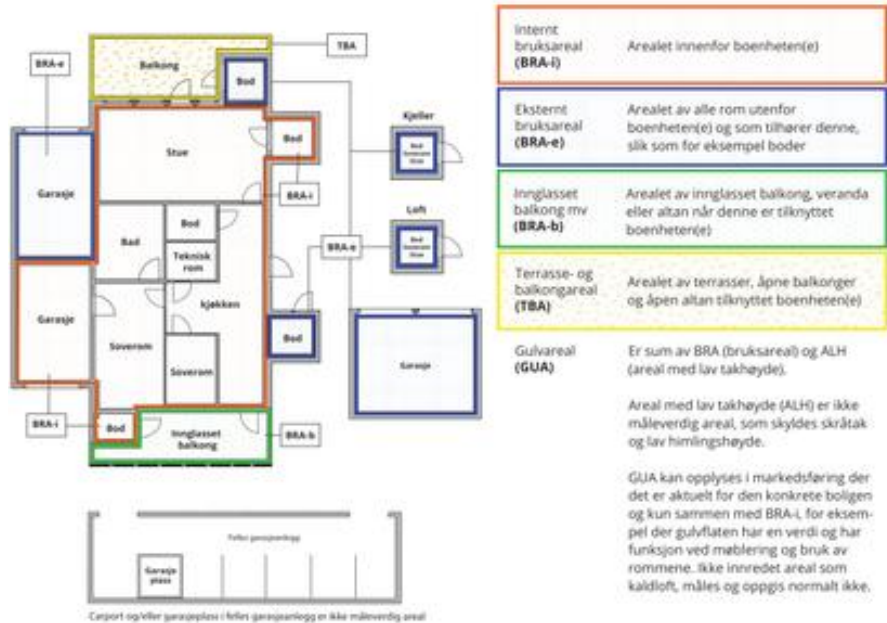
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Kenneth Gressløs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	114		0	501.1 m²	Sarpsborg kommune sitt kommunekart.	Eiet

Adresse

Torggata 3

Hjemmelshaver

Torgg 3 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sarpsborg sentrum i Torggata, en sentral gate med gangavstand til Sarpsborg torg, gågata, butikker, restauranter og kulturtilbud. Det er få minutters gange til Sarpsborg stadion, Kulåsparken og kollektivtransport som buss og tog. Boligen har svært sentral plassering med nærhet til byens fasiliteter og enkel adkomst til hovedveinettet.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Flat tomt med asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1931

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integreert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Torggata 3, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 114
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 22348-1089

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 26 av 26

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DE1545>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torggata 3, 1707 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57961517	715	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	73

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 08.09.2025 11:12

Eiendom 3105-1/114

Bruksnavn		Etablert dato	15.11.1851	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	420 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3105	Beregnet areal	501,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	114	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Torggata 3	1707 Sarpsborg	Gleng	Gamle Sarpsborg	Sarpsborg

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.11.1851	Nymatrikulering	3105-1/114	Mottaker	686
27.10.1930	Kart- og delingsforretning	3105-1/114	Avgiver	-266
		3105-1/1406	Mottaker	266
01.01.2020	Omnummerering	3105-1/114	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1/114	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	18286912	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.09.1999	Avløp	
Tatt i bruk	01.12.1999	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	64/0	64/0

Bygg 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145991161	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145991188				Sefrak	Nei
Gruppe					Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent				Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0		Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 4 av 4: Butikk/forretningsbygning

Bygningsnr	372471				Sefrak	Nei
Gruppe					Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk				Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1852	Areal, annet (bruk/brutto)	491/0		Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	611/0		Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	264/0	264/0
H02	Hovedetasje	1	120/0	144/0	264/0
L01	Loft	0	0/0	83/0	83/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.09.2025 11:12



Eiendom 3105-1/114

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Torggata 3	1707 Sarpsborg

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Torggaten 3 As Torggata 3 1707 Sarpsborg	914645522	Hjemmelshaver	1/1		
Torggaten 3 As Torggata 3 1707 Sarpsborg	914645522	Hjemmelshaver	1/1		



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torggata 3, 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
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner	☐ Kommuneplaner under arbeid
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

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/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 501 m ² BestemmelseOmrådenavn Bykjernen KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 247 m ² BestemmelseOmrådenavn Urban-høy C KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 501 m ² KPHensynsonenavn H910_01 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

	Delareal 501 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 269 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_01
	Delareal 254 m ² BestemmelseOmrådenavn Gleng KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 501 m ² KPHensynsonenavn H310_01 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 269 m ² BestemmelseOmrådenavn H570_1 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11073
Navn	Kvartal 69
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/238/1173.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 25 m ² Formål Bevaring av bygninger Feltnavn S3
	Delareal 113 m ² Formål Bevaring av bygninger Feltnavn S4
	Delareal 498 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor Feltnavn Bolig/forr/kontor
	Delareal 183 m ² Formål Bevaring av bygninger Feltnavn SB3

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/114		
Utskriftsdato	08.09.2025	Antall datasett	19

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

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

6 Berørte datasett

- 1 Gul liste
 - 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 1 Kommunedelplan
 - 1 Kulturminner - SEFRAK
 - 1 REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 2 100-METERSSONE SJØ
 - 2 Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
 - 2 Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
 - 2 Kulturminner - Kulturmiljøer
 - 2 KVIKKLEIRE
 - 2 Oppheving av reguleringsplaner
 - 2 VERNEVERDIVURDERING
- 2 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
 - 2 Kommuedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
 - 2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
 - 2 Kulturminner - Fredete bygninger
 - 2 KVIKKLEIRE
 - 2 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Gul liste

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



Om datasettet

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

Tegnforklaring





Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

kpArealformålOmråde	Bygginger og anlegg
kpArealformålOmråde	Sentrumformål - Nåværende
kpArealformålOmråde	Grønnstruktur
kpArealformålOmråde	Park - Nåværende
kpArealformålOmråde	Samferdsel og teknisk infrastruktur
kpArealformålOmråde	Veg - Nåværende
kpArealzone	Reserve
kpAngittHensynZone	Bevaring kulturmiljø
kpDetaljeringsZone	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
kpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
kpAngittHensynOmråde	kpAngittHensynOmråde
kpDetaljeringsOmråde	Detaljeringsgrense
kpBestemmelseOmråde	Bestemmelsegrense
kpOmråde	Kommuneplanområde
kpArealOmråde	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Bykjernen
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy C
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Gleng
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_1

Angittthensynsone

Angittthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

Detaljeringszone

Detaljerings	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910_01

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter

Lokalitet

Enkeltminner

Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BRUKSKUNSTBUTIKK, SIGVAT SKALDSGT. 2 A.	3105	332574-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332574)
Torggata 3	3105	304049-0	E-BYG	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304049)
Torggata 5	3105	304050-0	E-BYG	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304050)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BRUKSKUNSTBUTIKK, SIGVAT SKALDSGT. 2 A.	3105	332574-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332574)
Torggata 3	3105	304049-0	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304049)
Torggata 5	3105	304050-0	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304050)

Norkart Områdeanalyse 08.09.2025

Side 5 av 9

94

TORGGATA 3

Vedlegg

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger

Bygning er fjernet

Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

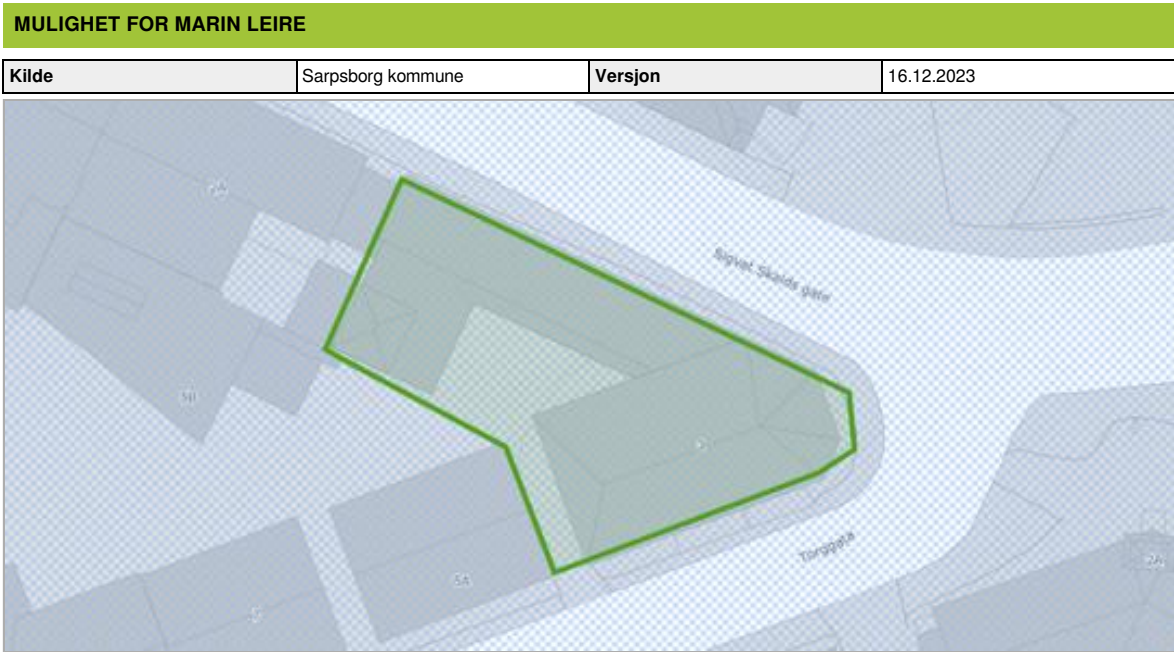
Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0205-019	BUTIKK, TORGGT. 3, SARPSBORG	Annet SEFRAK-bygg

Norkart Områdeanalyse 08.09.2025

Side 6 av 9

PROAKTIV.NO

95



Om datasettet

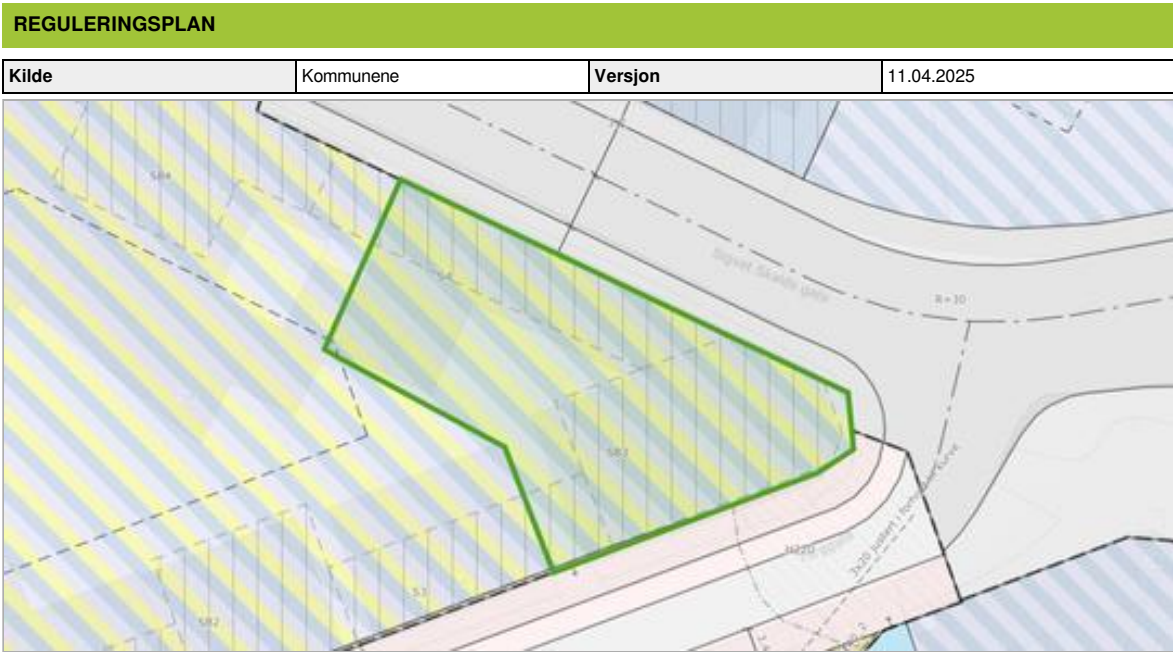
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring



Objekter

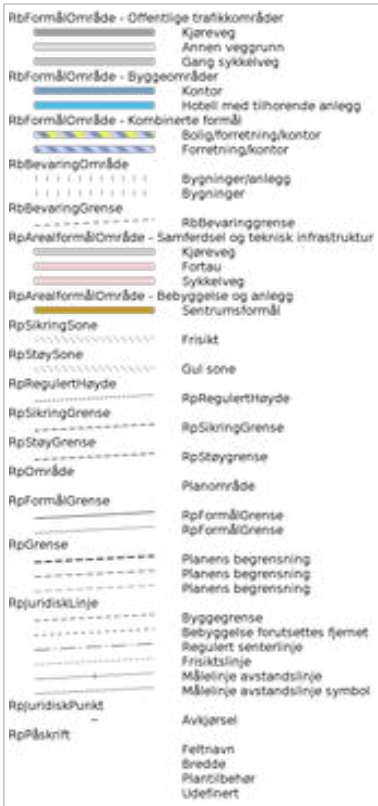
Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11073	Kvartal 69	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11073)
11090	Kvartal 514 b	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11090)

11106	Torggata 2	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11106)
-------	------------	---

Bevaringsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
S3	(661) Bevaring av bygninger
S4	(661) Bevaring av bygninger
SB3	(661) Bevaring av bygninger

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(320) Gang-/sykkelvei	-
Gang - sykkelveg	(320) Gang-/sykkelvei	-
Bolig/forr/kontor	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-

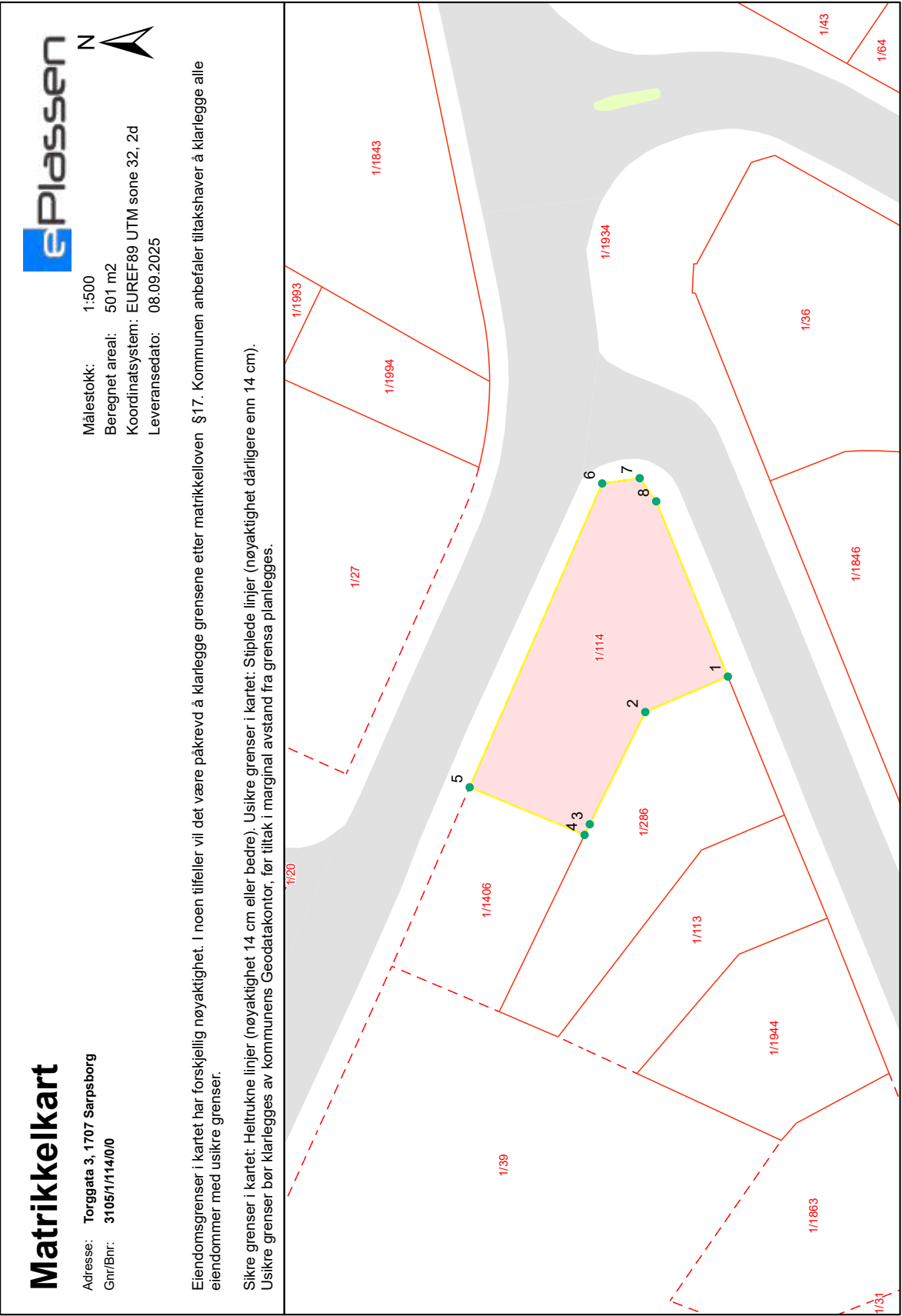
Formålsområde - Pbl 2008

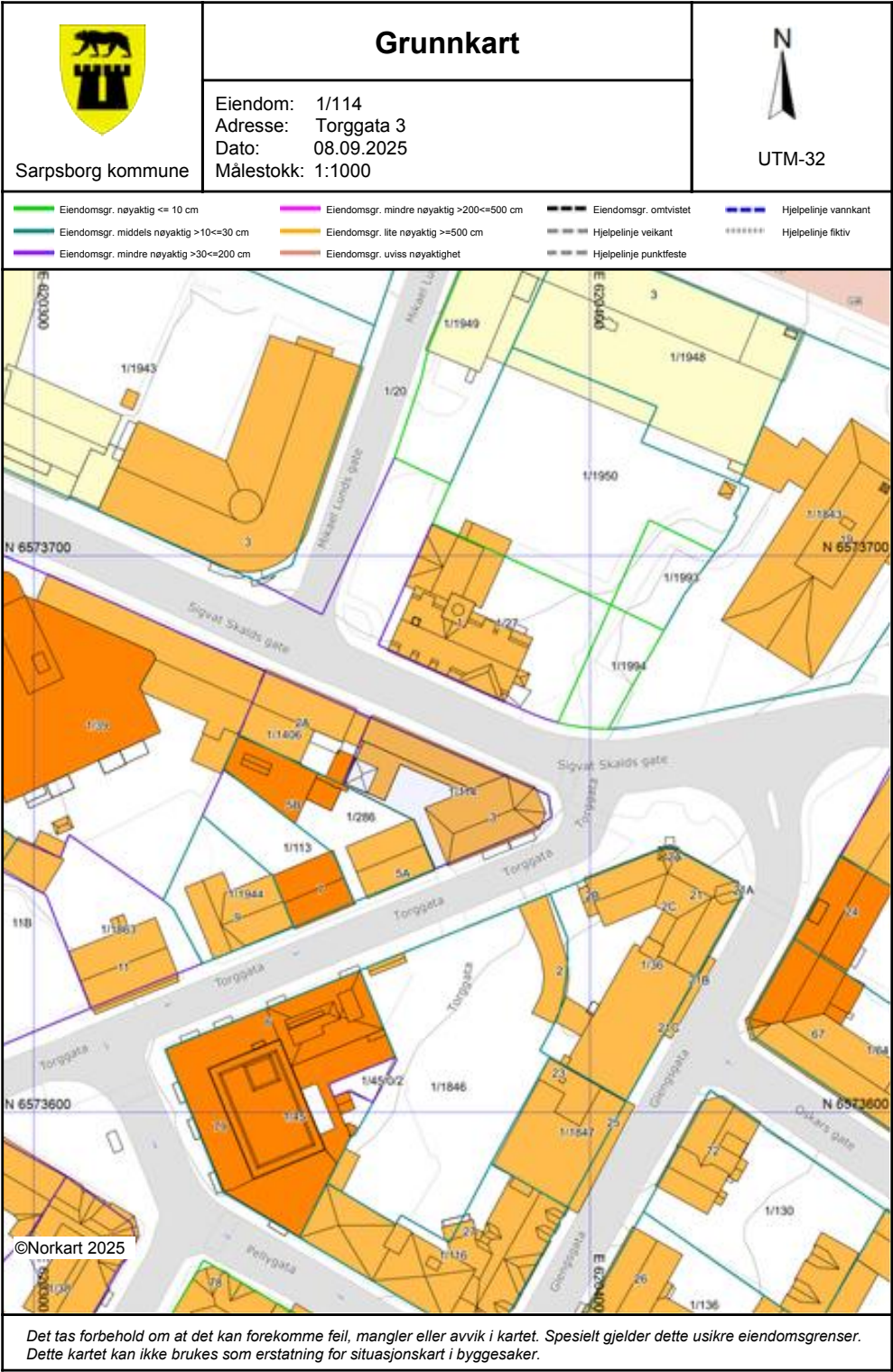
Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_FO1	(2012) Fortau

Støysone - Pbl 2008

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220







G J E N P A R T

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

AV

J.-nr. 86/38

Anm. nr. 48/38

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Frøken Petrea Nilsen, ansvarsh.: Harald Turkerud

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 114 ved Torggaten 3

nemlig Rekning av tak og diverse forandringer i sidebygningen

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 24. mai 1938

da der ved ferdipbesiktigelse den 3. desember 1938 intet

var å bemerke.

Sarpsborg den 3. desember 1938

bygningschef.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torggata 3, 1707 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år 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 2024
Avløp	9 078,52 kr
Eiendomsskatt	27 261,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	11 365,00 kr
Vann	6 740,89 kr
Sum	54 957,41 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	5980.00	1/1	0 %	5 980,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Fastgebyr renovasjon næring	25%	1 stk	2970.00	1/1	0 %	2 970,00 kr
Eiendomsskatt Næring	0%	4830000 o/oo	5.20	1/1	0 %	25 116,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	596000 o/oo	3.60	1/1	0 %	2 146,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1803.20	1/1	0 %	3 606,40 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	2714.00	1/1	0 %	5 428,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	72 m3	24.78	1/1	0 %	1 784,34 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	72 m3	41.33	1/1	0 %	2 975,83 kr
					Sum	53 414,57 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26680343	Bygningstype	Bolig		
Bygningsnummer	372471	Bruksenhetsnummer	H0201		
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Torggata 3, 1707 SARPSBORG		
Situasjon					
Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	0
Ildsteder					
Plassering	Type	Produsent	Modell		
	Vedovn				
Siste utførte tiltak					
Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp			
Dato	Type	Dato	Type		
16.04.1998	Tilsyn	29.08.2022	Feiing		
Avvik og anmerkninger					
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.					
Informasjon for bruksenhetId 26680343					

BruksenhetId	27037006	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145991188	Bruksenhetsnummer	0000

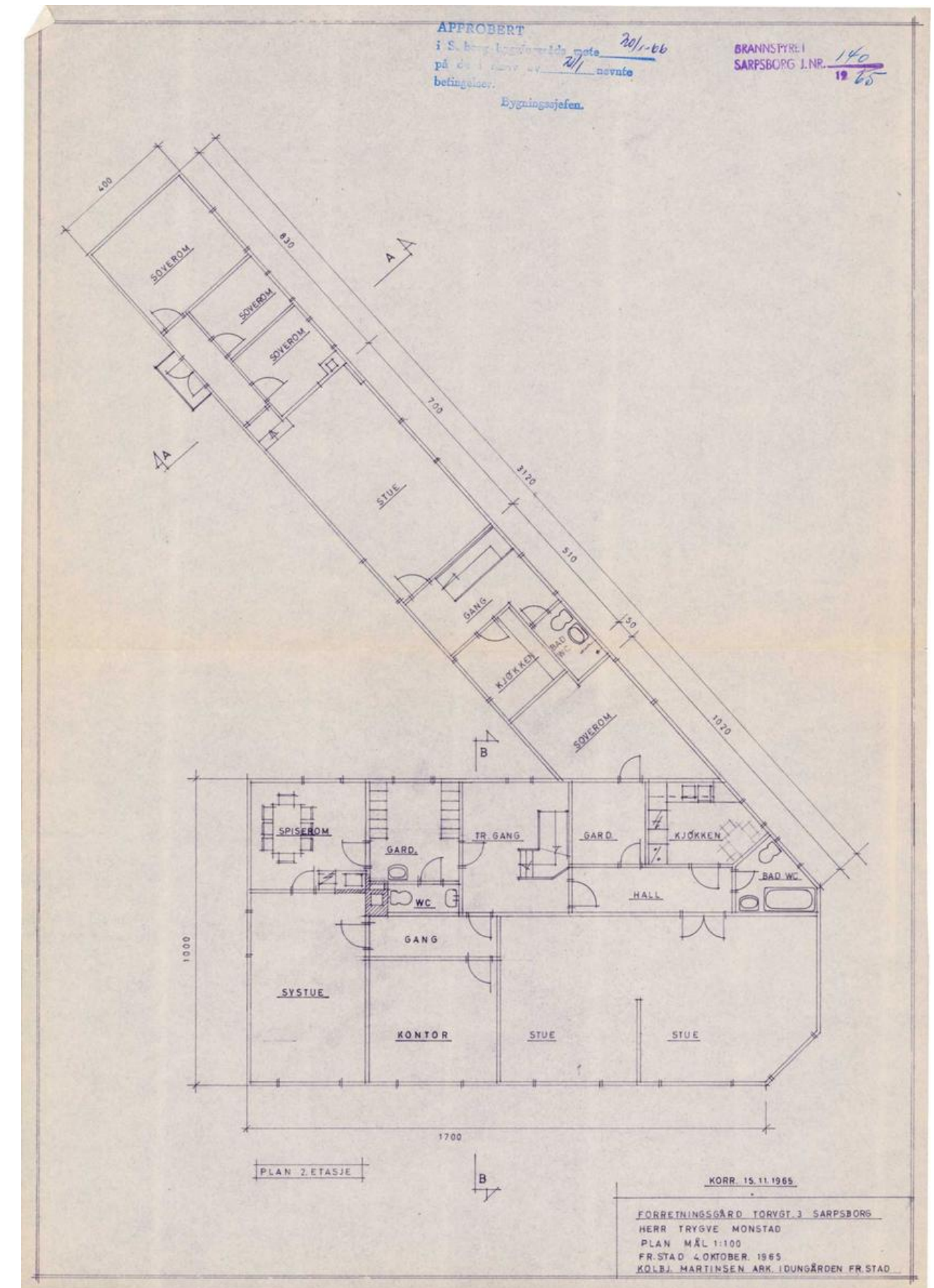
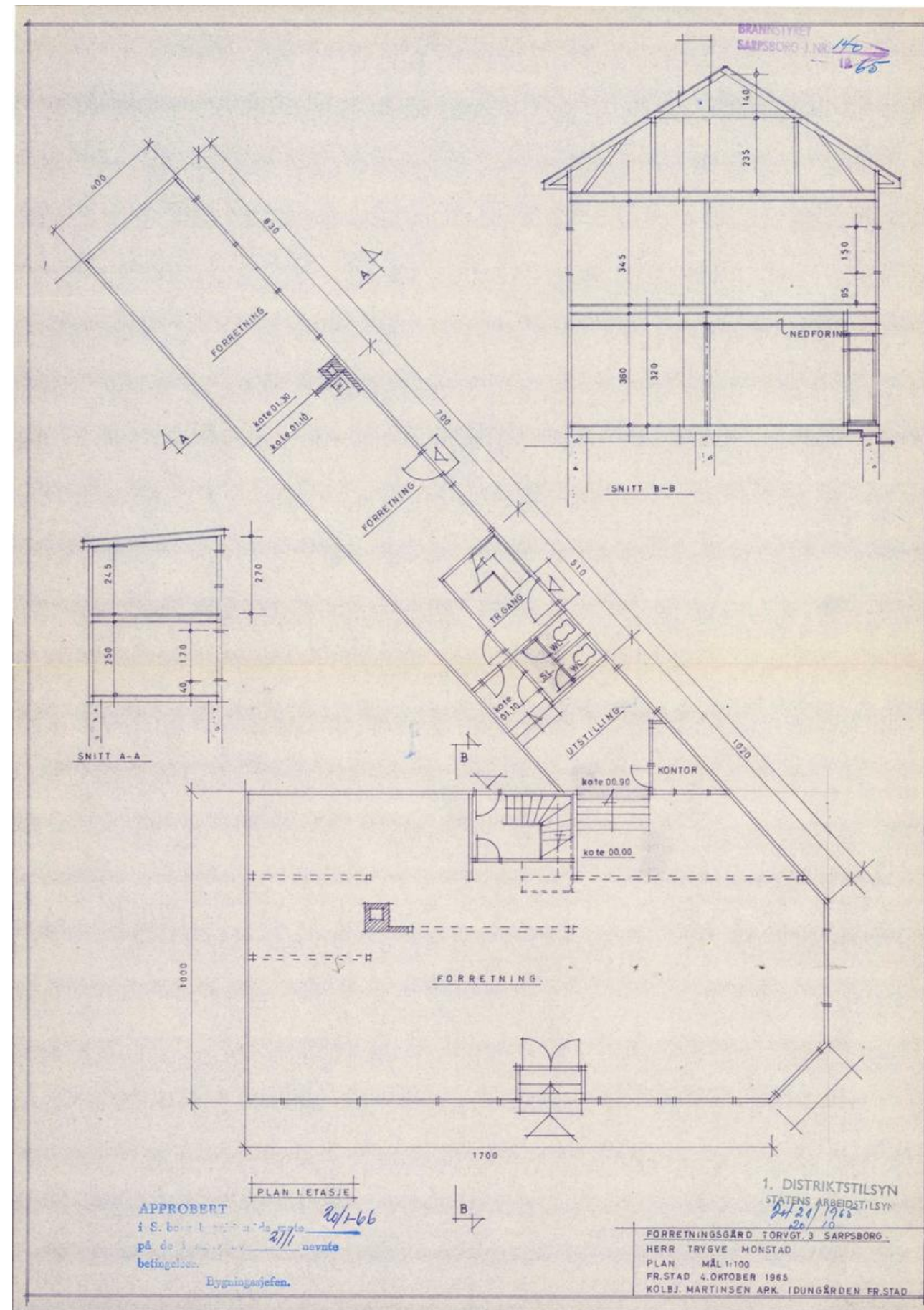
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27037006.		

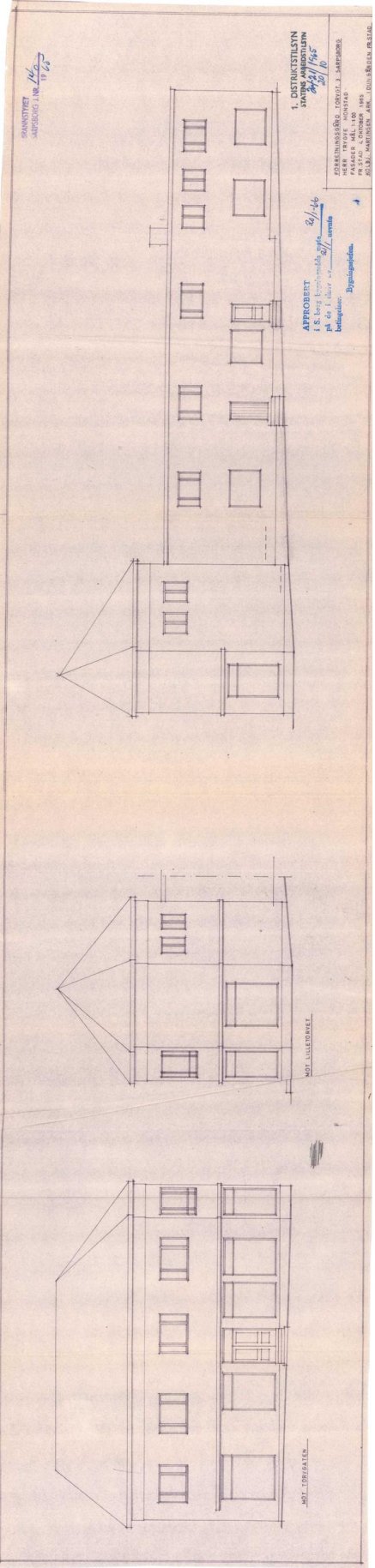
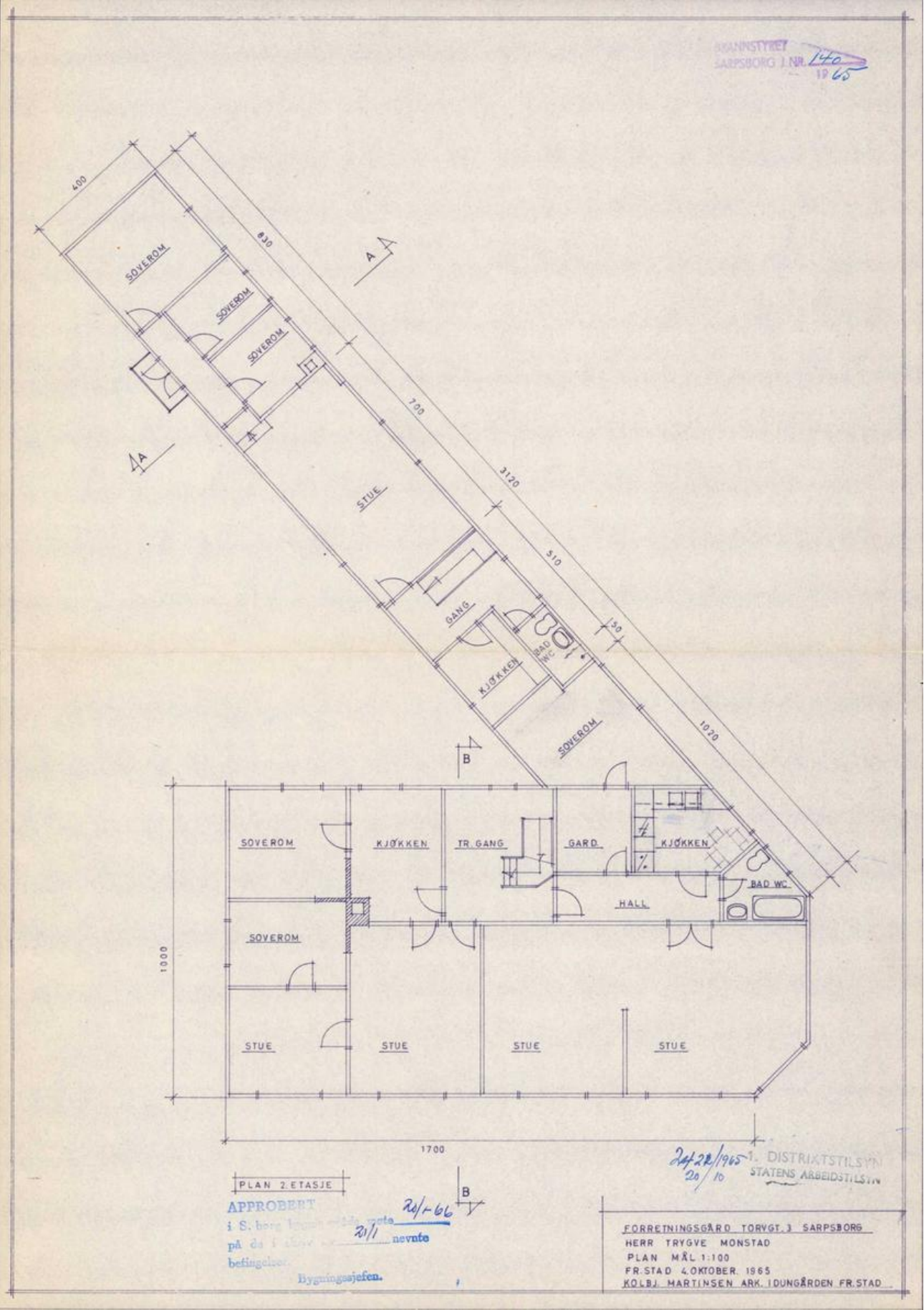
BruksenhetId	27037005	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145991161	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27037005.			

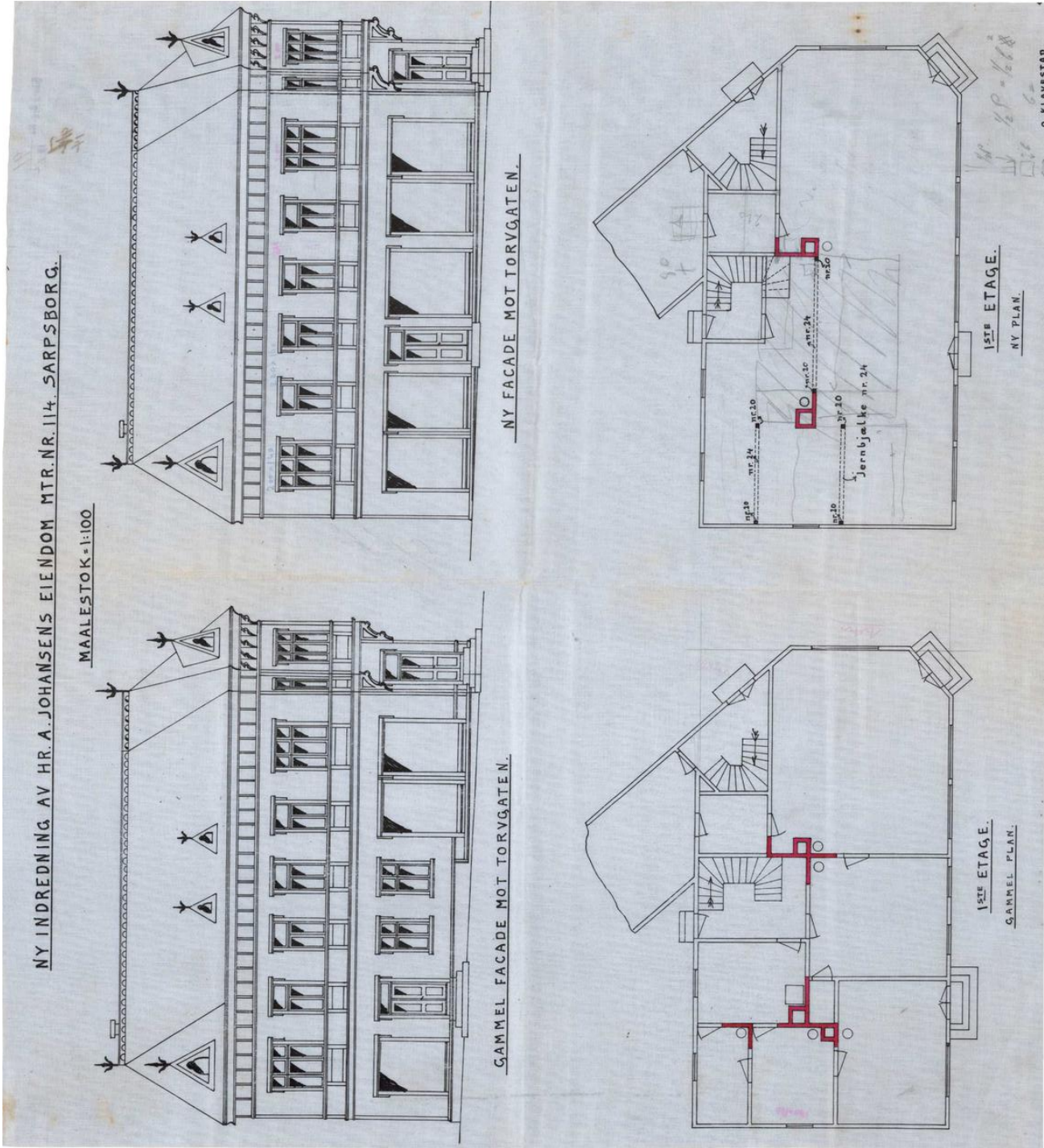
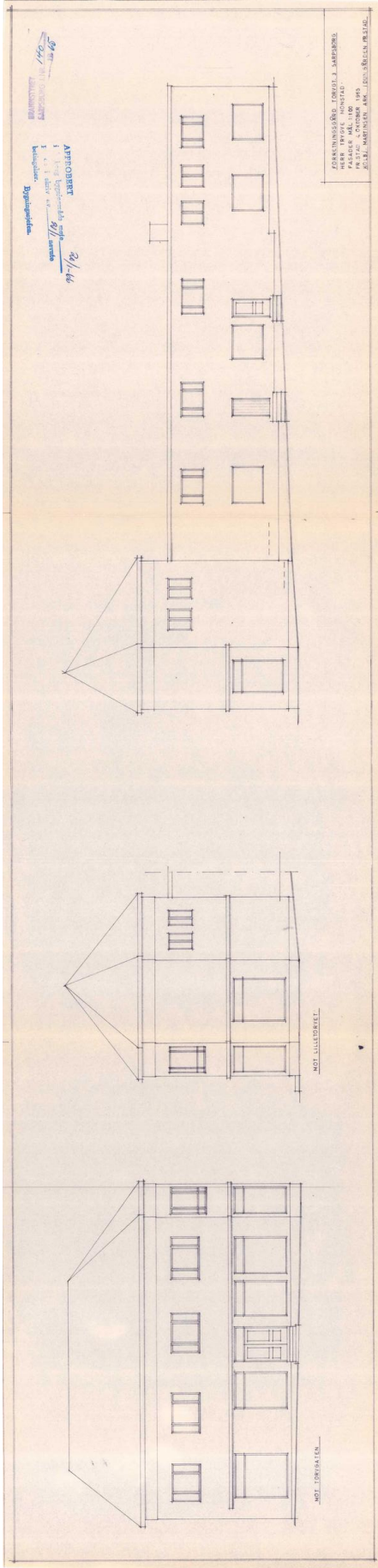
BruksenhetId	26886166	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	18286912	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26886166.			

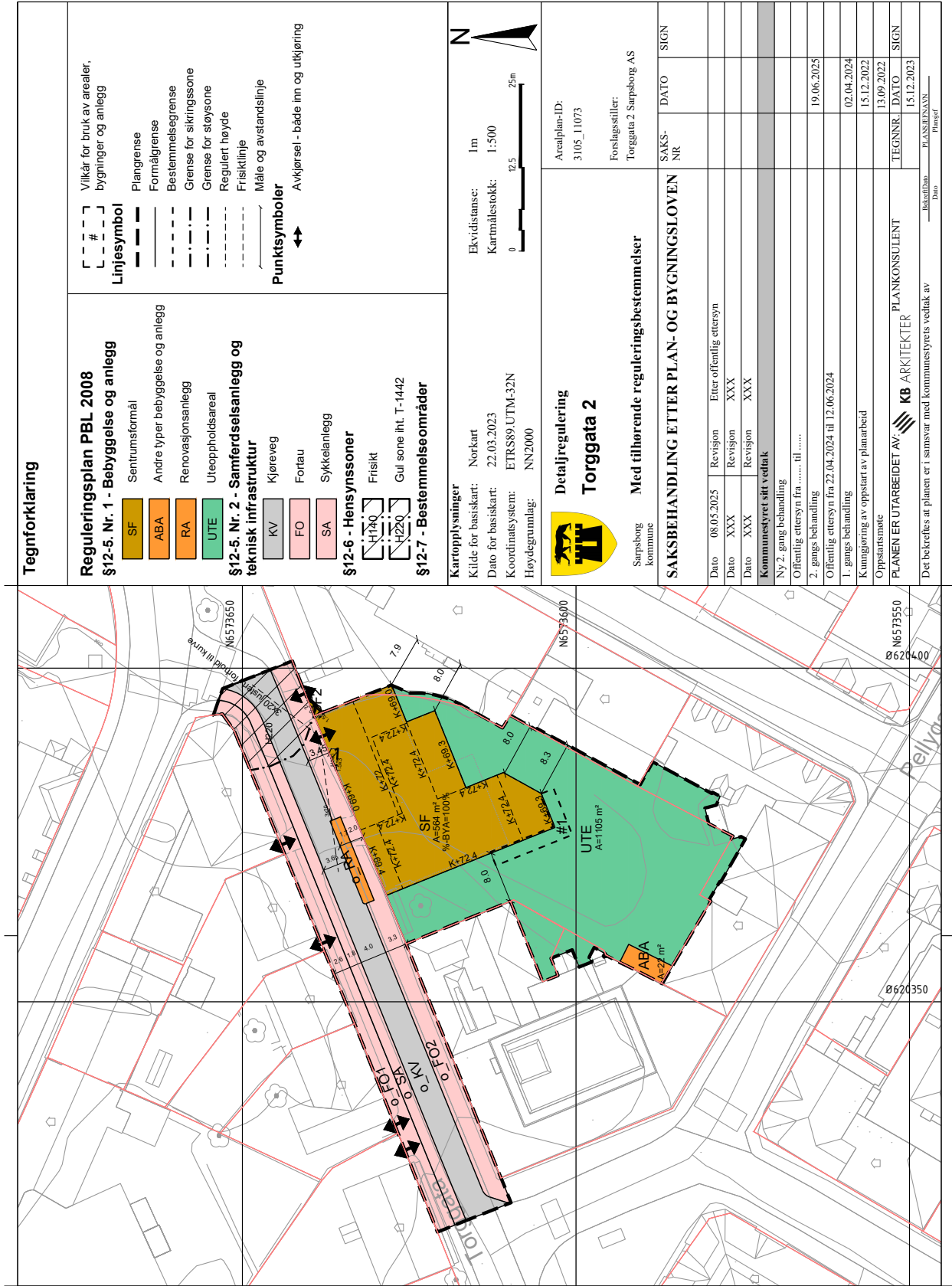
FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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









Nasjonal planID: 3105 11106



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Torggata 2



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.06.2025

Datert: 15.02.2024 Revidert: 09.05.2025

Planen er utarbeidet av KB arkitekter

Innholdsfortegnelse

1	FORMÅLSPARAGRAF	
4		
2	REGULERINGSFORMÅL	
4		
2.1	Bebyggelse og anlegg	4
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	4
2.3	Hensynsoner	4
2.4	Bestemmelsesområder	4
3	FELLESBESTEMMELSER	
4		
3.1	Arkitektur, estetisk utforming og stedstilpassing	4
3.2	Lek og uteopphold	5
3.3	Kulturminner.....	5
3.4	Støy	5
3.5	Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet	5
3.6	Vann- og avløp	6
3.7	Overvannshåndtering	6
3.8	Geotekniske forhold.....	6
3.9	Fjernvarme	7
3.10	Naturmangfold	7
3.11	Adkomst.....	7
3.12	Parkering.....	7
3.13	Energianlegg	8
3.14	Kriminalitetsforebyggende tiltak	8
4	BEBYGGELSE OG ANLEGG	
8		
4.1	Sentrumsformål.....	8
4.2	Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)	9
4.3	Uteoppholdsareal (UTE).....	9
4.4	Renovasjonsanlegg (o_RA)	10
5	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
11		
5.1	Fellesbestemmelser.....	11
5.2	Kjørevei (o_KV).....	11
5.3	Fortau (o_FO1-2).....	11
5.4	Sykkelanlegg (o_SA).....	11
6	HENSYNSSONER	
11		
6.1	Frisikt (H140)	11
6.2	Støy – gul sone (H220)	12
7	BESTEMMELSESOMRÅDER	
12		
7.1	Bestemmelsesområde #1	12

8	DOKUMENTASJONSKRAV	
12		
8.1	Utomhusplan med takplan	12
8.2	Material- og fargevalg	12
8.3	Luftkvalitet	12
8.4	Støy	13
8.5	Forurenset grunn	13
8.6	Anleggs- og riggplan	13
8.7	Teknisk infrastruktur: vann, avløp, overvann, fjernvarme og energianlegg.....	13
8.8	Geotekniske forhold.....	13
8.9	Renovasjon	13
8.10	Bokvalitet.....	13
9	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	
14		
9.1	Rekkefølgekrav ved igangsettingstillatelse	14
9.2	Rekkefølgekrav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.....	14
10	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE	
14		

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for boligfortetting og næring mot Torggata. Bebyggelsen skal tilpasses gateløpet, omkringliggende bebyggelse/kulturmiljø og utformes med gode arkitektoniske kvaliteter, og med materialer av høy kvalitet. Det skal etableres attraktive felles uteoppholdsarealer tilpasset alle aldersgrupper.

2 REGULERINGSFORMÅL

(Jf. pbl § 12-5 og 12-6)
Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

2.1 Bebyggelse og anlegg

- (Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)
- Uteoppholdsareal (UTE)
 - Sentrumsformål (SF)
 - Renovasjon (o_RA)
 - Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- (Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
- Kjørevei (o_KV)
 - Fortau (o_FO1-2)
 - Sykkelanlegg (o_SA)

2.3 Hensynsoner

- (jf. pbl § 12-6)
- Frisiktsone (H_140)
 - Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H_220)

2.4 Bestemmelsesområder

- (Jf. pbl § 12-1)
- Bestemmelsesområde #1

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Arkitektur, estetisk utforming og stedstilpassing

Ny bebyggelse, anlegg og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelse og anlegg skal tilpasses nærliggende kulturmiljø og utformes i henhold til prinsippene beskrevet i tilpasningsbeskrivelse dat. 05.02.2024.

Material, fargevalg og volum skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, uten krav om direkte stilkopiering.

Fasade mot vest skal ha vertikal inndeling i form av farge og/eller materialbruk.

Fasade mot Torggata skal ha tydelig vertikal inndeling i form av farge og materialer. Vertikal inndeling skal vises på tak i form av ulik gesims og mønehøyde. Takform mot Torggata skal være skrå med takvinkel mellom 25 og 50 grader.

3.2 Lek og uteopphold

Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet og minimum 100 m² lekeareal. Lekeareal beregnes som en del av MUA.

Felles uteoppholdsarealer i bakgård skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for ulike brukere og aldersgrupper. Prinsipper for plassering av funksjoner vist i illustrasjonsplan dat. 14.09.23, rev. 07.05.2025 skal følges.

3.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.4 Støy

- a) Ved oppføring av støyfølsom bebyggelse og etablering av uteoppholdsarealer skal anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 overholdes.
- b) Innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2021.
- c) Støyutsatte boenheter skal ha minimum halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom til stille side og tilgang til egnet uteoppholds- og lekeareal med tilfredsstillende støyforhold.

3.5 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.6 Vann- og avløp

Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i Envidans «VAO-rapport til regulering», datert 03.07.2023, Dokument iD: RAP_23002-1

Ved etablering av varige konstruksjoner, vegetasjon (trær) og nedgravde renovasjonsløsning skal det tas hensyn til eksisterende VA-ledningsnett. Samtykke fra ledningseier for tiltak nærmere enn 4 meter fra ledninger skal foreligge ved rammetillatelse.

3.7 Overvannshåndtering

- a) VAO-rapport, datert 03.07.2023, skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering innenfor planområdet.
- b) Tretrinnsstrategien legges til grunn for overvann og flomveier. Overvann skal håndteres på egen grunn, dvs. gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i uteoppholdsarealer.
- c) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i flomveger bort fra bebyggelse.
- d) Det tillates påslipp på inntil 2 l/s til kommunalt overvannsnett

3.8 Geotekniske forhold

- a) NVEs veileder og foreliggende rapport «områdestabilitets vurdering», datert 26.09.2023, skal legges til grunn ved videre prosjektering.
- b) Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K3 og K4.
- c) Det skal dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent. Lokalstabilitet og evt. sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker.
- d) Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges til grunn ved rammesøknad.

3.9 Fjernvarme

Byggverk innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

3.10 Naturmangfold

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.11 Adkomst

Kjøreadkomster er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres inntil 1 meter til hver side. krav til frisikt skal innfris. Antall piler og hvilken side av eiendommen som skal ha adkomst er bindende. Utforming og plassering av avkjørsel skal dokumenteres i situasjonsplan og godkjennes av kommunal veimyndighet.

3.12 Parkering

Det tillates etablert parkering under bakken under følgende formål: Sentrumsformål, uteoppholdsareal og andre typer bebyggelse og anlegg.

- Sykkelparkering:
- a) Det skal opparbeides sykkelparkering for:
Leilighet < 50 m² BRA: minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.
Leilighet > 50 m² BRA: minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- b) Det skal opparbeides minst 1 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.
- c) Sykkelparkering for beboere skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.
- d) Minst 50 % av minimumsantallet for sykkelparkeringsplassene skal plasseres i parkeringskjeller eller skal ha overbygg.
- e) Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for sykkel i parkeringskjeller.
- f) Minimum 10% av sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for lastesykkel.

- Bilparkering:
- a) Det tillates opparbeidet maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- b) Det tillates opparbeidet maksimalt 1 parkeringsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

- c)

Minst 10 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne, minimum én plass.
- d)

Parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng.
- e)

Alle parkeringsplassene skal ha fremlagt føringer for el-billading.

3.13 Energianlegg

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål og uteoppholdsareal, tillates oppføring av ny nettstasjon(er). Nettstasjoner tillates oppført inntil eiendomsgrense. Fargebruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Frittstående nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra rom for varig opphold. Nettstasjon kan tillates integrert i ny bebyggelse. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

3.14 Kriminalitetsforebyggende tiltak

- a)

Passasjer og gårdsrom skal være oversiktlige.
- b)

Passasjer tillates stengt av på nattestid.
- c)

Passasjer og gårdsrom skal være belyst.
- d)

Bebyggelse skal ha vinduer mot gårdsrommet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Sentrumsformål

- a)

Arealbruk: Innenfor sentrumsformål tillates forretning, kontor, bolig, servering og tjenesteyting, konsulentvirksomhet, service og virksomhet med allmennyttige formål. Under tjenesteyting tillates ikke underkategoriene barnehage, sykehus, sykehjem, fengsel, omsorgsboliger og døgninstitusjoner. Hotell og annen form for overnattingsvirksomhet tillates ikke. Bruk til sjenanse for boliger tillates ikke.
- b)

Plassering og byggehøyde: Maksimale byggehøyder er angitt i plankartet. Det skal være variasjon i byggehøyder mot Torggata. Langs Torggata skal bebyggelsens hovedfasadeliv ligge i formålsgrensen.
- c)

Utnyttelse: Maksimal %-BYA er100%.
- d)

Solceller tillates på tak, med unntak av tak som vender mot Torggata.
- e)

Mindre luftinntak/ utkast o.l. tillates på tak.

- f)

Takoppbygg, heis og andre tekniske installasjoner tillates på tak som ikke vender mot Torggata, inntil 1,5 meter over fastsatte kotehøyder for gesims.
- g)

Utforming og estetikk:
Fasadematerialer skal være av tre, tegl eller puss. Bebyggelse med fasadelengde over 15-20 meter skal deles opp vertikalt, og skal fremstå som ulike bygningskropper som ligger inntil hverandre.

Minst 60% av gatefasadene i 1.etasje mot Torggata skal være aktive. Aktiv fasade skal ha store vinduer.

Høye, tette og ensartede sokler tillates ikke.

Mot Torggata tillates balkonger fra 3. etasje, og franske balkonger fra 2. etasje. Balkonger tillates utkraget inntil 1 meter.

Fasader mot uteoppholdsareal (UTE) tillates med utkragede balkonger på inntil 1 meter, med unntak av bestemmelsesområde #1, hvor det kan tillates utkragede balkonger på inntil 2 meter.

Rekkverk til balkonger/ franske balkonger skal være utført med vertikale spiler. Innglassing tillates ikke.

- h)

Boligkvalitet og boligsammensetning:
Leilighetssammensetning skal ha variasjon med leiligheter fra 1 – 3 roms boenheter.
Det skal minimum etableres en 3 roms leilighet, seks to romsleiligheter, 20 1-romsleiligheter, mens øvrige leiligheter tillates med valgfri størrelse.

Minimum 70% av boenhetene skal ha balkong/fransk balkong.

- i)

Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot Torggata (strøksgate), men bolig kan tillates i 1. etasje mot bakgård.
- j)

Takterrasser:
Det kan etableres takterrasser for felles uteopphold. Oppholdsarealer kan etableres i kombinasjon med blågrønne takflater for overvannshåndtering. Takterrasser skal være utformet slik at det gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Felles takterrasser skal tilrettelegges for sittegrupper og ha beplantning i form av f.eks. busker, stauder og klatreplanter. Det tillates bruk av plantekasser.

4.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Innenfor arealet tillates teknisk rom og trappehus fra parkeringskjeller.

4.3 Uteoppholdsareal (UTE)

Alle boenheter skal ha tilgang til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold.

- a)

Situasjonsplan dat. 31.05.23 rev 07.05.2024 vedlagt planforslaget skal være retningsgivende for utforming.
- b)

Det skal etableres minimum 100 m² lekeareal innenfor formålet.
- c)

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med variert møblering og beplantning. Det skal etableres sitteplasser, pergola, elementer for lek, trening og aktivitet for mennesker i alle aldre.
- d)

Minimum 30 % av arealet skal ha grønne flater hvor det skal benyttes pollinerende vekster, varierte grønne elementer, bed og trær som er egnet for å fremme det urbane naturmangfoldet. Det skal benyttes lokale arter og arter som er til nytte for småfugler og insekter.
- e)

Overflater, belysning, møbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Uteoppholdsarealer skal ikke asfalteres.
- f)

Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer. Materialer som benyttes skal være solide og være lett å vedlikeholde.
- g)

Inngjerdinger utover det som er påkrevd av sikkerhetshensyn, tillates ikke.
- h)

Det skal etableres vegetasjonsdekke for beplantning på terreng/ parkeringslokk, med jorddybde som sikrer gode vekstforhold for den aktuelle beplantningen.
- i)

For boliger i første etasje som henvender seg ut mot gårdsrommet, kan det etableres forhager/markterrasser på inntil 15 m² per boenhet. Det skal etableres tydelig skille mellom private og felles arealer. Private uteoppholdsarealer på terreng, skal i materialitet tilpasses bebyggelsen.
- j)

Dersom ny jord tilføres, skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.
- k)

Lekeareal

Arealer som skal opparbeides til lek skal inneholde flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer for barn og voksne, og møblering for opphold, inkludert minimum 4 benker. Lekearealet skal inneholde minimum klatre-, balanse- og sklielementer. Leke- og aktivitetsskapende elementer skal ha tre som hovedmateriale. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke.

4.4 Renovasjonsanlegg (o_RA)

Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning som vist i renovasjonsteknisk plan dat. 15.02.2024. Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming. Renovasjonsanlegget skal

dimensjoneres for at også nabobebyggelse skal kunne knytte seg til anlegget. Sarpsborg kommune avgjør hvilke eiendommer som kan tilknyttes anlegget.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

- a)

Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikkssikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b)

Fri sikt skal i avkjørsler sikres i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers overflate. Enkeltstående stolper og høystammede trær kan tillates.
- c)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt(brostein).
- d)

Det tillates etablert beplantning i Torggata i form av rabatter eller trær.

5.2 Kjørevei (o_KV)

Kjørevei o_KV (Torggata) er offentlig.

5.3 Fortau (o_FO1-2)

- a)

Fortau FO1 og FO2 er offentlige.
- b)

FO1 skal ha en bredde tilsvarende dagens fortau.
- c)

FO2 skal ha en opparbeidet bredde tilsvarende bredden vist i plankartet. Innenfor FO2 tillates det etablert beplantning i form av rabatter eller trær.
- d)

Det tillates kjøring til eiendommer over fortau.

5.4 Sykkelanlegg (o_SA)

Sykkelanlegg (SA) er offentlig og skal ha en opparbeidet bredde tilsvarende bredden vist i plankartet.

6 HENSYNSSONER

(jf. pbl 12-6)

6.1 Frisikt (H140)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær, søyler og stolper kan tillates.

6.2 Støy – gul sone (H220)

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor området tillates balkonger utkraget inntil 2 meter utover formålsgrense SF.

8 DOKUMENTASJONSKRAV

8.1 Utomhusplan med takplan

(jf. pbl. § 12-7, nr 12)

Ved søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad. Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltaks plassering og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Kotesatt eksisterende og planlagt terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende vegetasjon som skal bevares/felles og ny vegetasjon. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Eksisterende og planlagte flater på eiendommen og tilhørende tenkt bruk.
- Uteoppholdsareal og lekearealer.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, fortau, ladestasjoner og parkering for bil og sykkel.
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
- Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder og nødvendig snuplass.
- Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Areal for snøopplag.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av skilt og reklame.

Som del av planen skal det inngå en estetisk redegjørelse som blant annet beskriver materialvalg og kvaliteter i uterommene.

8.2 Material- og fargevalg

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for material – og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCS-koder).

8.3 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Det skal utarbeides en luftfaglig rapport i tråd med T-1520 før tillatelse gis. Eventuelle avbøtende tiltak som kommer fram i rapporten og som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende verdier må ivaretas. Anbefalingene i den luftfaglige rapporten skal følges.

8.4 Støy

(jf. Pbl. §12-7, ledd nr 12)

Før det gis igangsettings-tillatelse skal det utarbeides støyfaglig utredning i henhold til pkt.3.4 og 3.5.

8.5 Forurensset grunn

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 12)

Før det gis rammetillatelse for bygge- og gravearbeider innenfor planområdet, skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Undersøkelsene skal utføres som beskrevet i TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005. Dersom det påvises grunnforurensning, skal det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kap. 2. Godkjenning av tiltaksplan for terrenginngrep i forurensset grunn skal foreligge før igangsettelsestillatelse kan gis.

8.6 Anleggs- og riggplan

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis igangsettings -tillatelse skal det utarbeides anleggs- og riggplan. Planen skal beskrive trafikk/ trafikkssikkerhet, sikring av nærliggende bebyggelse, tiltak mot støv og støy, øvrige sikringstiltak i anleggsfasen.

8.7 Teknisk infrastruktur: vann, avløp, overvann, fjernvarme og energianlegg

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides VAO-detaljplan, redegjørelse for fjernvarme, og redegjørelse for energianlegg, jf. Pkt. 3.4, 3.5, 3.9 og 3.13. VAO-detaljplan skal godkjennes av kommunens VA-myndighet.

8.8 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse skal grunnforhold dokumenteres og utredes, jf. 3.8.

8.9 Renovasjon

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse må detaljert løsning for renovasjonsanlegg være godkjent av kommunens renovasjonsmyndighet, jf. Pkt. 4.4.

8.10 Bokvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres løsning for lek, MUA, leilighetsfordeling og balkonger, jf. Pkt. 3.2, 4.1 h) og i).

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. Pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10 og 12)

9.1 Rekkefølgekrav ved igangsettingstillatelse

(jf. Pbl § 12-7, ledd nr. 10)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende være sikret opparbeidet:

- Separering av vann- og avløpsledninger fra kum 15779 til kum 15777
- Sykkelanlegg fra krysset Karl Johans gate x til krysset Torggata Glengsgata x Olav Haraldssons gate

9.2 Rekkefølgekrav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

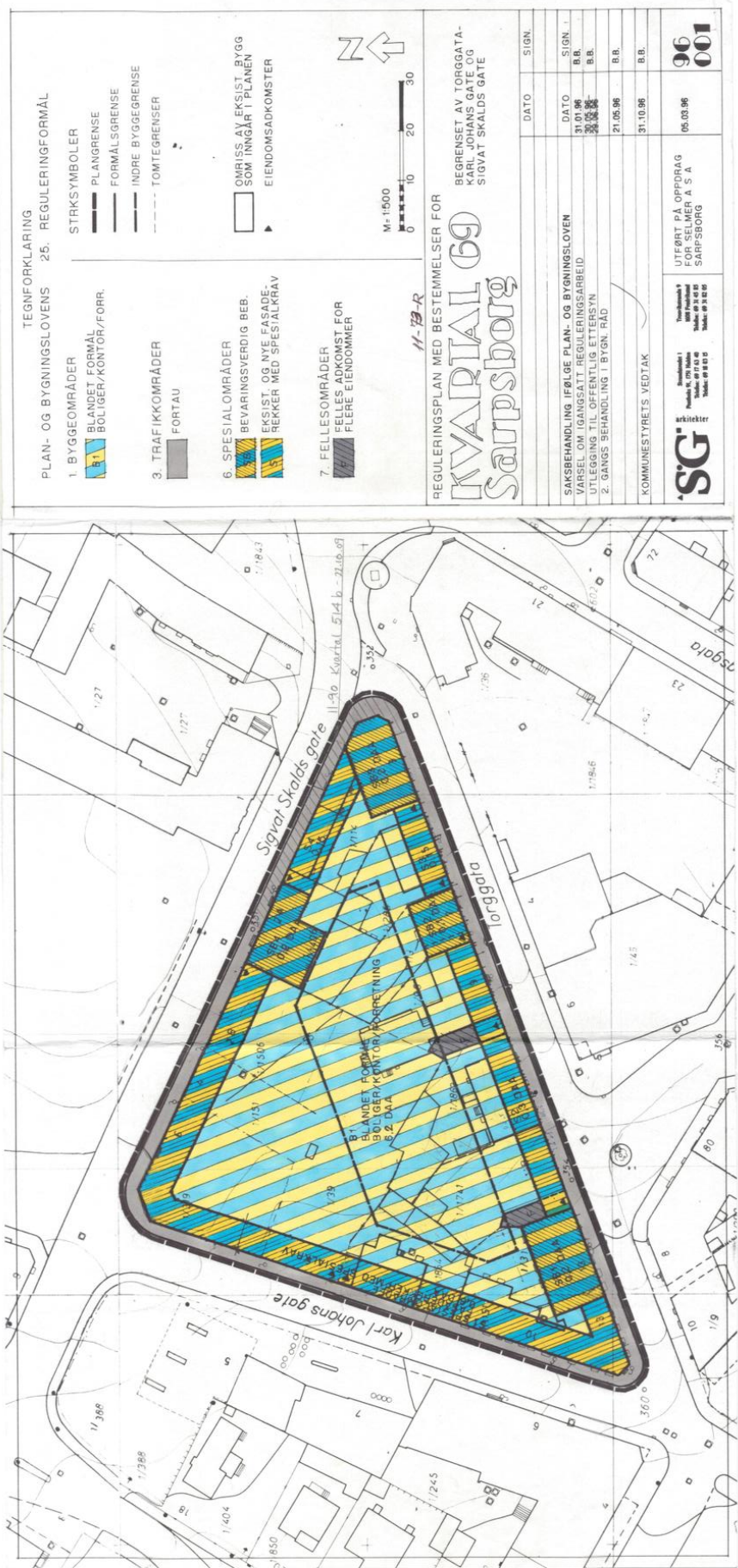
(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 10)

Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis skal følgende være ferdigstilt/dokumentert eller sikret opparbeidet og dokumentert:

- Adkomst(er)
- Fortau (FO1_FO2)
- Ladeinfrastruktur
- Lek og uteoppholdsareal med vegetasjon og beplantning (Ved ferdigstilling på vinteren skal grøntanlegg og beplantning være ferdigstilt senest innen 1. juni påfølgende sommer)
- Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- Overvannstiltak
- Parkering (bil og sykkel)
- Renovasjonsanlegg
- Teknisk infrastruktur (fjernvarme, energianlegg, VA)

10 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Tilpasningsbeskrivelse dat. 05.02.2024, KB arkitekter AS
- Illustrasjonsplan, dat. 31.05.23 rev. 07.05.2025, Skytøya
- Torggata 2 VAO-rapport til regulering, dat. 03.07.23, Envidan
- Områdestabilitetsvurdering RIG-2023-275-GS, dat. 26.09.2023, GEOTEKNIKK1





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 69

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Bygeområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 31.10.1996

Reguleringsbestemmelsene er datert: 05.03.1996

Revidert: 08.08.1996

Side 1 av 4

§ 1 GENERELT

1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

Bygeområder:

- Boliger og kontor/forretning (B, B1)

Trafikkområder:

- Fortau

Spesialområder:

- Bevaringsverdig bebyggelse (SB1-SB4)
- Eksisterende og nye fasaderekker som undergis spesialkrav (S1-S4).

Fellesområder:

- Felles atkomst for flere eiendommer.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. PLANKRAV:

1.1.

I forbindelse med byggemeldig skal det vedlegges situasjonsplan i M=1:500 som viser hvordan ubebygd del av tomten skal benyttes og hvor hensynet til barns utfoldelsesmuligheter er i varetatt. Situasjonsplanene skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Det skal vises fasadeoppriss hvor tilgrensende nabobebyggelse er vist. Typisk snitt skal vise topografi, maksimale bygningshøyder og evt. nabobebyggelse (på nabokvartaler).

Også ved fasadeendringer kreves ny fasade vist i forhold til gjenstående bebyggelse med oppriss av hele kvartalets gatefasade.

2. BYGGEGRENSER:

2.1.

Ny bebyggelse skal ligge i byggegrense med fortau. Hjørner kan avskjæres eller trekkes inn. Som et minimum skal hjørner være avkuttet i 3 m lengde.

2.2.

Bebyggelsen skal være sammenhengende langs gatene. Åpninger på maksimalt 4 m kan tillates som atkomst til bakgårdene.

2.3.

Ytre byggegrense for bebyggelse over kote 66,5 er sammenfallende med spesialområdets formålsgrense og ligger 5,5 m inn fra byggegrense mot fortau.

2.4.

Indre byggegrense går fram av plankartet. Uthus eventuelt boder av mindre format kan tillates utover byggegrense etter det faste utv. for plansakers skjønn.

Side 2 av 4

3. ETASJETALL OG BYGGEHØYDER/ UTNYTTELSE:

- 3.1

Etasjetall for nybygg er relatert til max. kotehøyde. Max. gesimshøyde for ytre byggegrense settes til kote 61,5.
- 3.2

Max. byggehøyde (mønhøyde) for byggegrense 5,5 m fra fortau settes til kote 66,5.
- 3.3

Max. byggehøyde på øvrige bebyggbart areal settes til kote 78,0.
- 3.4

BYA max.settes til 80% (for hver tomt).

4. PARKERING ATKOMST

- 4.1

For byggeområdene skal parkeringsdekningen generelt være 1 bilplass pr. leilighet og 1 bilplass pr. 50 kvm. kontor/forretningsareal.
- 4.2

Frikjøpsordninger vurderes av det faste utv. for plansaker etter gjeldende kommunale vedtekter.
- 4.3

Eiendomsatkomster (kjøreatkomst) er angitt med pil på reguleringsplanen.

5. OVERFLATER

- 5.1

Det faste utv. for plansaker skal godkjenne skilt, reklamebruk, utvendig belysning, materialbruk, husfarge, gjerder og fortausbelegg.

§ 3 BLANDET FORMÅL (B, B1)
BOLIGER OG FORRETNING/KONTOR.

1.

I området kan oppføres bygninger for forretning/kontor/kafeer/utstillingslokaler/ikke støyende småverksteder e.l. kombinert med boliger. Boliger i nybygg skal ikke ligge på gateplan. 1. etasje i nybygg (bakkeplan) kan nyttes til parkering.
2.

Nye boliger i området skal ivareta arkitektoniske kvaliteter. Ved utforming av størrelse, form og materialvalg skal det gjøres en kvalifisert bymessig vurdering i forhold til byforming generelt og i forhold til andre eksisterene bygningskompleks i denne delen av bysenteret.

§ 4 SPESIALOMRÅDER (SB1-SB4)

1.

SPESIALOMRÅDER BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.
- 1.1

Bygninger i denne kategori har høy verneverdi som enkeltobjekt eller som del av bygningsmiljøet.
- 1.2

Før det faste utv. for plansaker kan ta stilling til ombygginger m.v. skal disse sendes fylkeskonservator til uttalelse.
- 1.3

Etter evt. brann/riving skal bebyggelse på disse tomtene fornyes med bebyggelse som i nødvendig utstrekning tar historisk hensyn. Fylkeskonservator skal gi uttalelser før behandling i det faste utv. for plansaker.
2.

EKSISTERENDE OG NYE FASADEREKKER SOM UNDERGIS SPESIALKRAV (S1-S4).
- 2.1

Hele fasaderekker rundt kvartalet i eksisterende og ny bebyggelse skal gis en sammenhengende karakter med god individuell tilpassing. Formålet strekker seg 5,5 m inn fra fortauslinje (innerkant) og dekker takflater til og med mønelinjer.
- 2.2

Bygninger som inngår i planen skal som prinsipp bevares. Ved hovedombygging eller rehabilitering skal fasadeuttrykk knyttes til en relevant tidligere stil-/tidsepoke t.eks.historisme / sveitserstil.
- 2.3.

Nybygg skal ha fasadeuttrykk som samspiller med eksisterende bebyggelse. Materialbruk i fasader skal være tegl eller pussede overflater eller kombinasjon av disse. Trepaneler aksepteres ved rehabilitering/gjenoppbygging. Taktekking skal være rød stein eller båndtekking (ikke sort).
- Vinduer skal ikke utformes som sammenhengende bånd.

§ 5 FELLESOMRÅDER

1.

Felles atkomst fra Torggata vist på plankartet er felles for de tomter som er angitt.



Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

KVARTAL 514b

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområde
- Annet kombinert formål – offentlige bygninger/garasjeanlegg

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 22.10.2009

Reguleringsbestemmelsene er revidert:

- 31.08.2009:
- Fellesbestemmelser; nytt pkt. 3, 6 og 7.

Justert: pkt. 4 under off. bebyggelse O1 og pkt. 3 under forretning/kontor F/K.

FELLESBESTEMMELSER

- 1) Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.
- 2) Dersom det etableres en trerekke langs Mikael Lunds gate for å gjenopprette en kvartalsstruktur, kan det tillates parkering mot gaten og med direkteavkjørsel herfra.
- 3) Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelses hemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede i h.h.t. Teknisk forskrift (TEC) kapt. 10 om universell utforming.
- 4) Det etableres en trerekke langs vestsiden av Glengsgata, for å gjenopprette kvartalsstrukturen og tydeliggjøre gateløpet
- 5) Det skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme.
- 6) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §8 (Kulturminneloven).
- 7) For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse skal følgende parkeringsbehov gjelde:

Butikker; normkrav: 12 biler/ 1000 kvm BRA

Kontor; normkrav: 7 biler/ 1000 kvm BRA

Offentlige bygninger; normkrav i h.h.t. kommunale vedtekter.

REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Glengsgata mellom Astrids gate og Olav Haraldssons gate skal opparbeides i samsvar ved reguleringsplanen inkl etablering av støttemur før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor område FK1

BYGGEOMRÅDER

Område for offentlig bebyggelse O1

- 1) Området O1 skal nyttes til ny brannstasjon. Bygningen skal ha hovedfasader mot Olav Haraldssons gate og Mikael Lunds gate.
- 2) Bebyggelsen skal som prinsipp plasseres i formålsgrense mot fortau. Det kan tillates mindre avvik fra bøyde og skrå kvartalshjørner, som f.eks. at et buet hjørne går over til et 45 graders hjørne eller omvendt.
- 3) Hjørnemotivet mot Mikael Lunds gate/Olav Haraldssons gate skal artikuleres sterkere enn bygningens øvrige fasader.
- 4) For området skal BYA ikke overstige 75 % (i.h.h.t. NS 3940). Maksimal gesimshøyde mot gate er satt til 10 meter og mot gårdsrom 13 meter, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- 5) Bebyggelsen skal ha sammenfallende karakter langs gateløpene, Mikael Lunds gate og Olav Haraldssons gate.
- 6) Moduleringen av fasadene langs Mikael Lunds gate og Olav Haraldssons gate skal bestå av fasadeelementer tilsvarende 15 meter eller 20 meter, som skal medvirke til å gi variasjon i fasaderekkene.
- 7) Bebyggelsen skal ha en karakter hvor det vektlegges en god tilpassing til bygningene i den vestlige delen av kvartalet (rettsbygning/politihus). Hensynet/respekten til bygningene i spesialområdet må ivaretas på en tilfredsstillende måte. Før byggetillatelse gis, skal søknaden forelegges Fylkeskonservator for uttalelse.
- 8) Bebyggelsen skal ha tak i skråflater. Tekking skal være båndtekking med samme farge som politihuset. Fasademateriale skal være mur eller puss eller en kombinasjon av begge deler. Fargen på tegl avstemmes i forhold til rettsbygningen.
- 9) Adkomst for bebyggelsen skal være fra Mikael Lunds gate via Sigvat Skalds gate.

10) Bebyggelsen skal i underetasje ha garasjering for eiendommen gnr. 1, bnr. 1843, Glengsgata 19 (F/K). Adkomsten skal være fra Glengsgata.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 1) Offentlige trafikkområder skal opparbeides/bearbeides som vist på plankartet.
- 2) I gangarealene langs Olav Haraldssons gate kan inngå beplantede rabatter.
- 3) Annet trafikkareal rundt statuen av Olav Haraldsson kan opparbeides parkmessig med blomsterbed evt lave busker.

SPECIALOMRÅDER

Kulturelt bevaringsområde K

- 1) Området er avsatt til bevaringsområde for bygninger og anlegg av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi.
- 2) Bestående bygninger innen området skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at nåværende eksteriør holdes uendret, evt. føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Før byggetillatelse gis, skal søknaden forelegges Fylkeskonservator for uttalelse.

KOMBINERTE FORMÅL

Område for forretning / kontor F/K

- 1) Plassering av bebyggelsen mot gaten er vist med byggelinje.
- 2) Ny bebyggelse skal bygges sammen med eksisterende kontorbygg i Glengsgata 19. Utforming skal skje i samsvar med prinsipper beskrevet i planen. Mot det gamle rådhuset

etableres en bygningskropp i tunge materialer, tegl, mur, etc. Mellom dette og eksisterende bebyggelse etableres en mellombygg i lette materialer, stål, glass, etc.

- 3) For området skal BYA ikke overstige 80 % (i.h.h.t. NS 3940).
- 4) Bebyggelsen tillates oppført i inntil 6 etasjer. Maksimal gesimshøyde for bygningsfløy mot det tidligere rådhuset er kote, kote 71,50. Maksimal gesimshøyde for mellombygg mot St. Olavs plass er kote 71,50. Maksimal gesimshøy/mønehøyde i øvrige områder er kote 75,00.
- 5) 6. etasje skal trekkes inn minimum 2,5 meter mot det gamle rådhuset og mot St. Olavs plass.
- 6) Langs Glengsgata skal det i etableres en forstøtningsmur i det gamle bygningslivet.

Annet kombinert formål: Offentlige bygninger/Garasjeanlegg

Arealet reguleres i to plan.

Offentlige bygninger – over bakken.

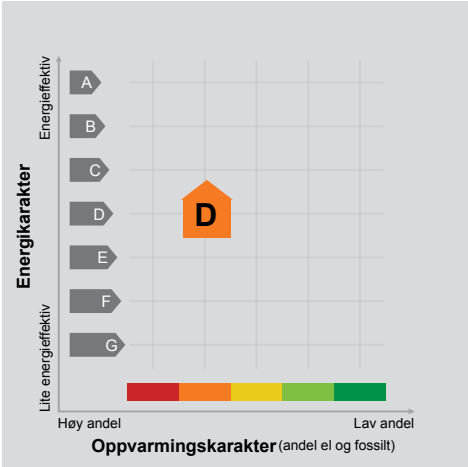
- 1) Bestemmelser angitt for område for offentlige bygninger gjelder fullt ut. I tillegg gjelder følgende spesielle bestemmelser
- 2) Det er begrensninger knyttet til belastning av grunnen. Tilsvarende begrensninger gjelder for oppføring av ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan ikke oppføres uten at belastning og eventuelle inngrep er godkjent av eier av garasjeanlegget.

Garasjeanlegg – under bakken.

- 1) Tillatt BYA er 100%.
- 2) Det er tillatt med garasjeanlegg i 1 etasje plan.
- 3) Adkomst til garasjeanlegget skjer fra Glengsgata.



Adresse	Torggata 3
Postnummer	1707
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	372471
Merkenummer	Energiattest-2025-166254
Dato	09.09.2025
Innmeldt av	Witek AS



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

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

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. på bygningen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i bygningen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig



Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Forretningsbygg
Bygningstype: Butikk
Byggeår: 1900
Bygningsmateriale:
BRA: 265

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

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon:



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torggata 3	372471	H0201	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	FORRETNINGSBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	11
Bygningstype	BUTIKK
Byggear	1900

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	202 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	265 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	51 m²
Oppvarmet BRA	265 m²
Totalt BRA	265 m²
Oppvarmet luftvolum	690 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,33 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	17,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	13,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	165 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	434 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	15,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	15,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	1,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	2,70 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	10,00 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,42
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspr̃ng	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sarpsborg (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.9.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.078
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Witek AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	240,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	10,1 kWh/år
Vifter	0,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	56,3 kWh/år
Teknisk utstyr	3,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	311,1 kWh/år

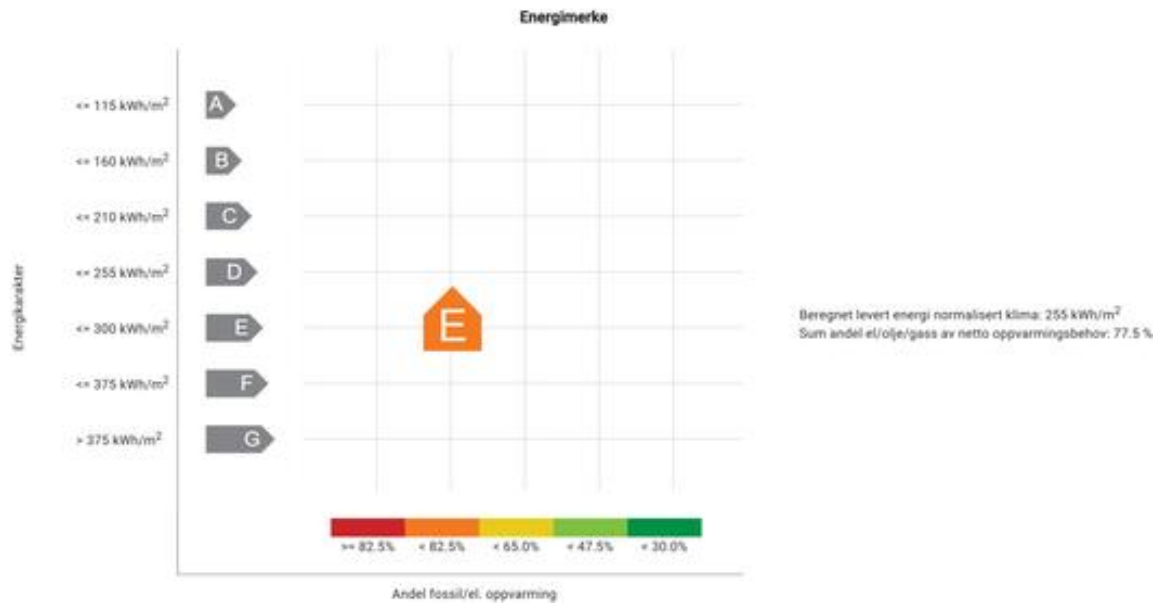
Beregnet levert energi ved normalisert klima	67 527 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	255,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	51 589 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	267,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	70 805 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	67 527 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	67 527 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	77,5 %
--------------------------------------	--------

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:18
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Butikk



Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:18
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Butikk



Beregnet årlig energibruk (levert energi)

Beskrivelse	Verdi [kWh]
Elektrisitet	67 527
Olje (fossil)	0
Gass (fossil)	0
Fjernvarme	0
Biobrensel	0
Annen energivare	0
Total energibruk	67 527

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner. Sone 1 - Butikk/lager.
--

Inndata simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Witek AS
Ansvarlig firma	Witek AS
Eksisterende bygning, byggeår	1 900

Dokumentasjon av sentrale inndata (1 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	202.1	
Areal tak [m²]	0	
Areal gulv [m²]	265.2	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	51.2	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	265.2	
Oppvarmet luftvolum [m³]	689.5	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0.27	
U-verdi tak [W/m²K]	0	
U-verdi gulv [W/m²K]	0.13	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1.33	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	19.3	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0.06	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	18	
Lekkasjetall (n50) [l/h]	2.5	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	0	

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:18
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Butikk



Dokumentasjon av sentrale inndata (2 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]	0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	0	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	13	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	2	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg	1.65	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	434	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20	
Systemeffektfaktor kjøling (EER)	0	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]	0	
Driftstid oppvarming (timer)	12	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0	
Driftstid ventilasjon (timer)	12	
Driftstid belysning (timer)	12	
Driftstid utstyr (timer)	12	
Driftstid varmtvann (timer)	24	
Oppholdstid personer (timer)	12	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	15	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	15	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	1	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	2.7	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	10	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0.5	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0.2	
Solskjermingsfaktor horisont/bygningsutspring	0.9	

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:18
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Butikk



Inndataverdier yttervegger		
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 1/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 33)	0,24	68,2
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 2/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	12,5
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 3/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	6,2
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 4/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	3
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 5/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	16,1
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 6/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	25,9
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 7/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	21,7
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 8/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 33)	0,24	37,7
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 9/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 33)	0,24	10,7
Sum/ snitt	0,27	202,1

Inndataverdier vinduer		
Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 1/Vindu 17x17/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,37	5,8
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 3/Vindu 25x25/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,3	6,2
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 4/Vindu 14x25/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,36	3,5
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 5/Vindu 21x25/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,31	21
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 5/Vindu 25x25/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,3	6,2
Sum/ snitt	1,32	42,8

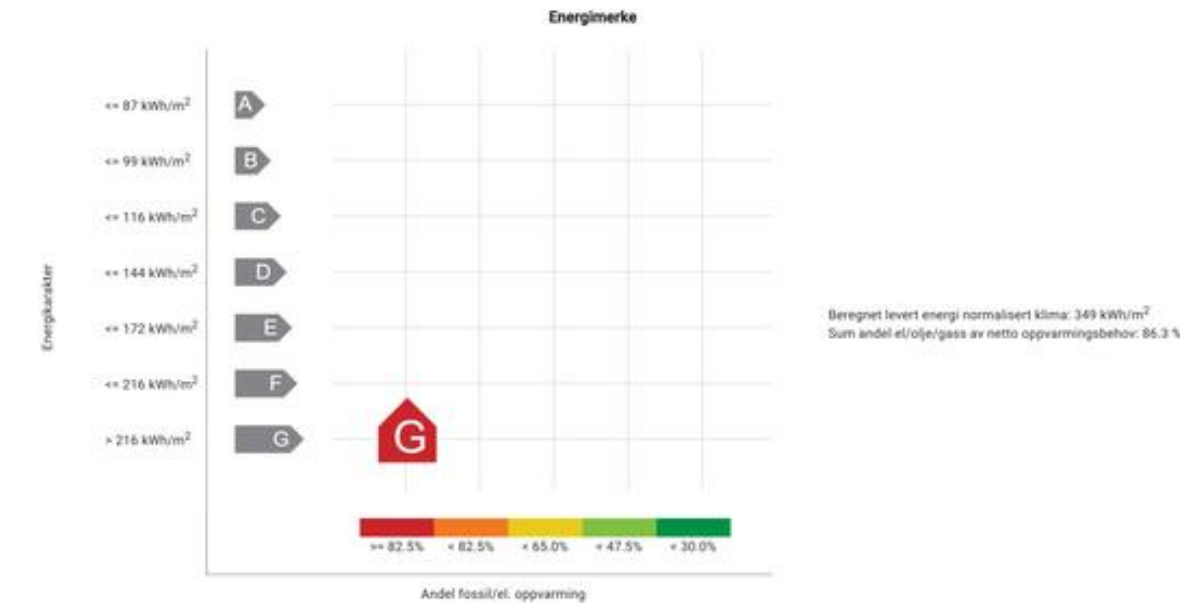
Inndataverdier ytterdører		
Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 1/Dør/ Normal dør	1,6	1,9
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 5/Dør/ Ytterdør med glassfelt (Custom)	1,3	2,3
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 7/Dør/ Godt isolert dør	1,2	2,1
Sone 1 - Butikk/lager/ Fasade 8/Dør/ Ståldør varmforsinket til utendørs bruk (Custom)	1,41	2,1
Sum/ snitt	1,37	8,4

Inndataverdier gulv		
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1 - Butikk/lager/ Gulv/ Standardvalg	0,18	265,2

Inndataverdier tak		
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]

Inndataverdier skillekonstruksjoner				
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:11
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Leiligheter



Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:11
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Leiligheter



Beregnet årlig energibruk (levert energi)		
Beskrivelse	Verdi	[kWh]
Elektrisitet	86 669	
Olje (fossil)	0	
Gass (fossil)	0	
Fjernvarme	0	
Biobrensel	0	
Annen energivare	0	
Total energibruk	86 669	

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner. Sone 2 - Hovedleilighet. Sone 3 - Leilighet 2.
--

Inndata simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Witek AS
Ansvarlig firma	Witek AS
Eksisterende bygning, byggeår	1 900

Dokumentasjon av sentrale inndata (1 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	261	
Areal tak [m²]	290,6	
Areal gulv [m²]	0	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	44,9	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	248,6	
Oppvarmet luftvolum [m³]	699,9	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,28	
U-verdi tak [W/m²K]	0,15	
U-verdi gulv [W/m²K]	0	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,33	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	18	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,06	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	25	
Lekkasjetall (n50) [l/h]	2,5	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	0	

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:11
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Leiligheter



Dokumentasjon av sentrale inndata (2 av 3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]	0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	0	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	7,48	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg	1,44	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	1 331	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling (EER)	0	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]	0	
Driftstid oppvarming (timer)	16	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24	
Driftstid belysning (timer)	17	
Driftstid utstyr (timer)	17	
Driftstid varmtvann (timer)	24	
Oppholdstid personer (timer)	24	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,8	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	5,1	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,5	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,5	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,22	
Solskjermingsfaktor horisont/bygningsutspring	0,9	

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:11
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Leiligheter



Inndataverdier yttervegger		
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 1/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 33)	0,31	35,8
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 2/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	9,1
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 3/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	12,5
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 4/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	3,4
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 5/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	40,4
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 6/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	28,1
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 7/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35)	0,31	21,9
Sone 3 - Leilighet 2/ Fasade 1/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 33)	0,24	50,6
Sone 3 - Leilighet 2/ Fasade 8/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 33)	0,24	49,3
Sone 3 - Leilighet 2/ Fasade 9/ 48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 33)	0,24	9,9
Sum/ snitt	0,28	261

Inndataverdier vinduer		
Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 1/ Vindu 18x12/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,42	2,2
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 2/ Vindu 12x14/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,45	3,4
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 4/ Vindu 20x20/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,34	4
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 5/ Vindu 20x14/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,38	2,8
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 5/ Vindu 22x14/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,37	3,1
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 5/ Vindu 20x14/ 3-lag glass, 2 lavemisjonsbelegg, argon	0,75	2,8
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 5/ Vindu 22x14/ 3-lag glass, 2 lavemisjonsbelegg, argon	0,74	3,1
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 6/ Vindu 11x14/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,46	1,5
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 7/ Vindu 11x14/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,46	1,5
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 7/ Vindu 15x14/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,41	2,1
Sone 2 - Hovedleilighet/ Fasade 7/ Balkongdør 8x21/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,5	1,7
Sone 3 - Leilighet 2/ Fasade 1/ Vindu 18x12/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,42	6,5
Sone 3 - Leilighet 2/ Fasade 1/ Vindu 13x12/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,46	3,1
Sone 3 - Leilighet 2/ Fasade 8/ Vindu 18x12/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,42	4,3
Sone 3 - Leilighet 2/ Fasade 8/ Balkongdør 14x20/ 2-lag glass, 1 lavemisjonsbelegg, argon	1,4	2,8
Sum/ snitt	1,33	44,9

Inndataverdier ytterdører		
Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Inndataverdier gulv		
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 09.09.2025 17:11
Versjon: 7.078
Bruker: Witek AS
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn: Monstad gården
Navn: Energimerke Leiligheter



Inndataverdier tak		
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 2 - Hovedleilighet/ Tak/ Tak m. kaldt loft, 48 mm bjelke (9 %arealandel), 250 mm isolasjon (lambda 35)	0,13	165,1
Sone 3 - Leilighet 2/ Tak/ Skråtak m. 48 mm sperrer (9 %arealandel), 250 mm isolasjon (lambda 35)	0,17	125,5
Sum/ snitt	0,15	290,6

Inndataverdier skillekonstruksjoner				
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot
Sone 2 - Hovedleilighet/ Skillekonstruksjon/ Trebjelkelag 48 mm heltre (9 %arealandel), 200 mm isolasjon (lambda 35)	0,2	165,1	Gulv	Annen sone
Sone 3 - Leilighet 2/ Skillekonstruksjon/ Trebjelkelag 48 mm heltre (9 %arealandel), 100 mm isolasjon (lambda 35)	0,37	83,5	Gulv	Annen sone
Sum/ snitt	-	248,6	-	-

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Torggata 3, 1707 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 114, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 110250131
Megler: Svein Andre Eng, mobil: 90 82 02 35, e-post: svein.eng@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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.: _____

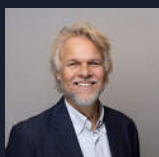
LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven



proaktiv.no



Svein Andre Eng

Daglig leder

90 82 02 35

svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no