PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SKOGBRYNET 33A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boligopplysninger fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling 2025

Protokoll fra generalforsamling 2025

Innkalling til til generalforsamling 2024

Protokoll fra til generalforsamling 2024

Husordensregler

Vedtekter

Borettslagets festekontrakter

Ferdigattest

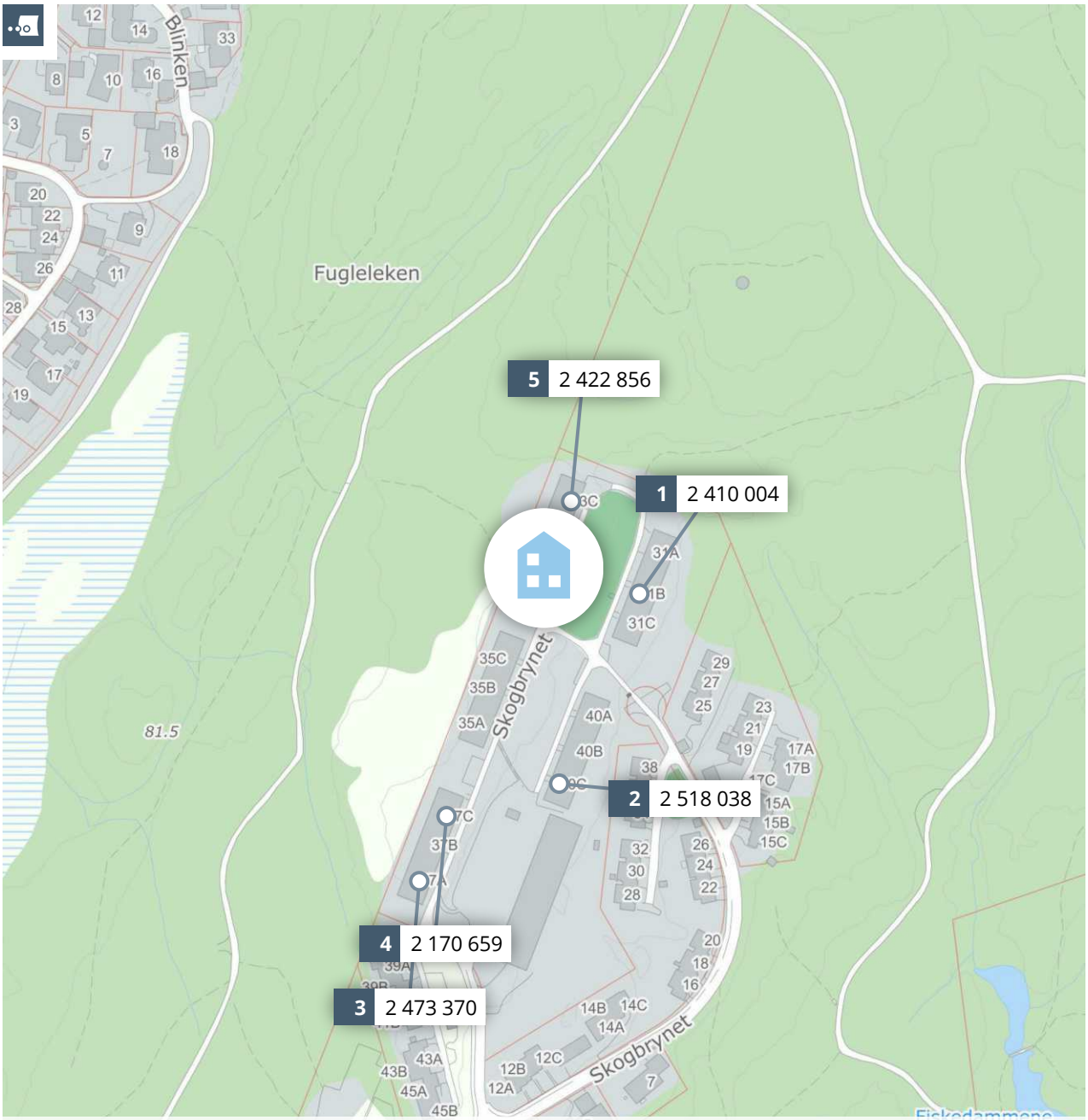
Planstatus fra Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplankart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOGBRYNET 33 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 12.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogbrynet 33 A, 1709 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1976

GNR 1 BNR 4210 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SKOGBRYNET

Verdivurdert til

1 950 000

499 162	2 449 162	44 530
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	6 993
Formue	52 126
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogbrynet 31 B 51 m²	1976	- etg	1 sov	27.09.2024	1 890 000	**1 925 000**	485 004	2 410 004	**47 255**
2	Skogbrynet 40 C 62 m²	1974	2. etg	2 sov	06.06.2024	1 990 000	**1 950 000**	568 038	2 518 038	**40 614**
3	Skogbrynet 37 A 59 m²	1976	3. etg	1 sov	19.09.2024	1 990 000	**1 950 000**	523 370	2 473 370	**41 922**
4	Skogbrynet 37 C 46 m²	1974	2. etg	1 sov	18.09.2024	1 750 000	**1 700 000**	470 659	2 170 659	**47 188**
5	Skogbrynet 33 C 59 m²	1974	3. etg	1 sov	07.08.2025	1 990 000	**1 900 000**	522 856	2 422 856	**41 065**

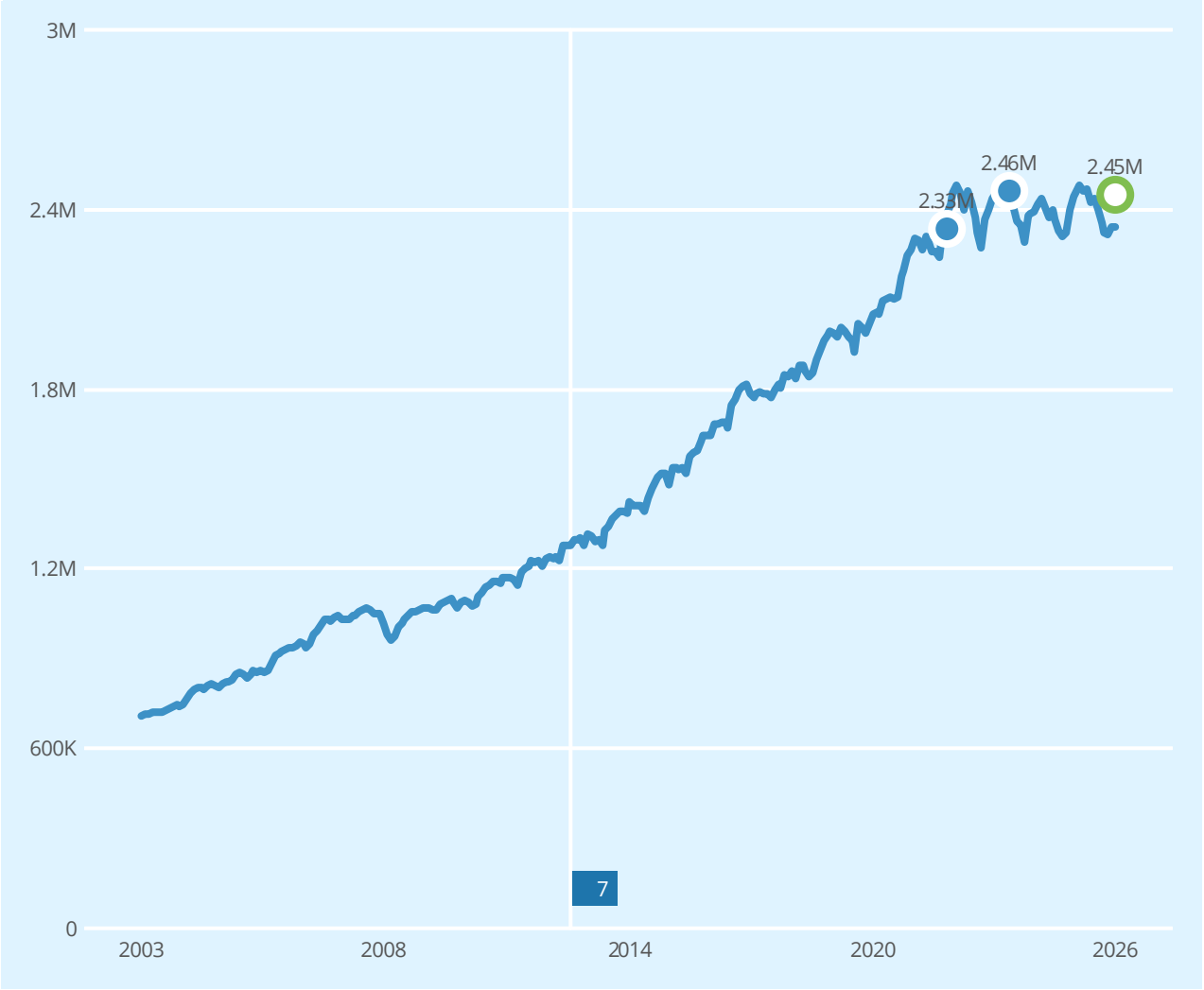
Dette er en pen 2-romsleilighet med fin beliggenhet i en høy 1. etasje. Leiligheten er delikat oppusset med tidsriktige overflater, og mot vest er det en overbygd balkong med kveldssol. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, soverom og bad/wc. Det er bod i underetasjen, og borettslaget tilbyr leie av biloppstillingsplasser både innendørs og utendørs. Borettslaget har nylig rehabilitert fasader, etterisolert, lagt om yttertak, sikringsskap m.m.
Leiligheten ligger en halv etasje opp fra inngangspartiet, og har flott utsyn til skogsterrenget inntil lysløypa. Området er meget populært og barnevennlig, og uten gjennomfartstrafikk. Avstand til sentrum er ca. 3,5 km.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



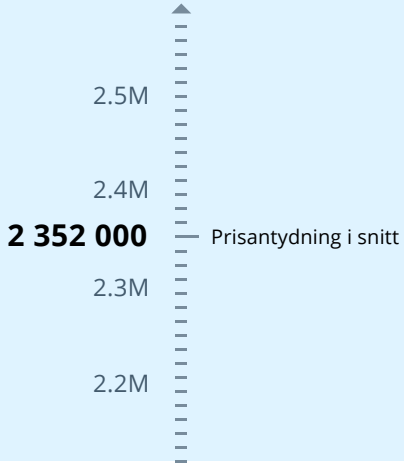
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Garasje, anneks
7 Tilbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.08.2023	24.08.2023	28.09.2023	1 950 000	1 950 000	510 000	2 460 000
06.02.2022	18.02.2022	28.03.2022	1 800 000	1 800 000	533 464	2 333 464

Leiligheter til salgs i 1709 SARPSBORG nå

21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

116
dager

Leiligheter solgt i 1709 SARPSBORG siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

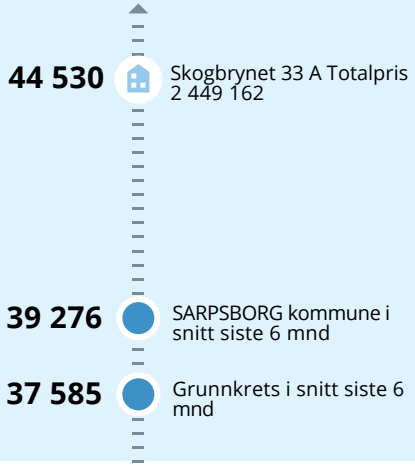


Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Skogbrynet 33 A
1709 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 10/02/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 4210
Hjemmelshaver:	Adele Linnea Falch
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	51
Byggeår:	1976
Tomt:	Felles festet 25 773 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Adele Linnea Falch
Befaringsdato:	29.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Store grøntområder med varierende beplanting, plenarealer og lekeområder

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, bærende vegger, etasjeskiller og brannskiller konstruert i betong- og murkonstruksjoner. Yttervegger i mur/betong og bindingsverk, etterisolert og kledd med sementbaserte fasadeplater. Vegg mot verandaer er kledd med imitert panel. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i plastkarmer. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset belegg. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår funksjonell, men med kommende behov for fornyinger og utbedringer. Kjøkken fungerer til bruk med dagens tilstand, men har slitasje og en tidligere fuktskade på gulv ved kjøleskapet. Badet er utradisjonelt konstruert da det ikke er etablert sluk og løsningen går igjen i øvrige leiligheter i blokken. Badet har også en alder som tilsier at fornying kan planlegges. Borettslaget rehabiliterte fasader og skiftet vinduer i fra 2019-2021.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på bad
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslukningsapparat plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no
Eierskifterapport for leiligheten fra 2023. Utarbeidet av undertegnede.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ 6,5m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM 11,1m²: malte overflater, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN 9,8m²: malte flater/kitchenboards, slett hvitmalt, laminat
BAD 3,3m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE 21,7m²: malte flater, slett hvitmalt, laminat

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger mottatt ved tidligere oppdrag i samme bolig:

2005:
-Rehabilitering av innvendig røropplegg i blokk og montering av vegghengte toaletter. Utført i regi av BRL.
-Lagt membran og fliser på bad. Utført av tidligere eier.

2019-2021:
-Rehabilitering av fasader med etterisolering og steniplater. Nye vinduer, ny verandadør og ny inngangsdør. Utført i regi av BRL

2022:
-Lagt laminatgulv og pusset opp overflater på vegger og i himling i stue. Utført på egeninnsats av forrige eier.
-Pusset opp/fornyet overflater på vegger på kjøkken og soverom. Utført på egeninnsats av forrige eier.

Opplysninger fra dagens eier:

2024:
-Pusset opp og fornyet soverommet til slik det fremstår i dag. Utført på egeninnsats av dagens eier.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned: 7 193 kr.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 1.etg	55			8
Bod i kjeller		5		
SUM BYGNING	55	5		8
SUM BRA	60			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: Entré/gang, soverom, kjøkken, bad, stue.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Leiligheten var bebodd og normalt møblert.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Adele Linnea Falch, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

10/02/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Fliser på vegger og slett hvitmalt tak. Naturlig avtrekk.
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Rommet har kun naturlig avtrekk. Hvis mulig så anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette kan være utfordrende i blokker. Begrenset avtrekk kan gi fuktskader over tid.
-Det er ufagmessig utførelse ved gjennomføringer i kasse til veggtoalett. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det er riss i overflater på enkelte fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet.
-Det er synlig oppbrett på membran under dør som sikrer mot lekkasjer mot tilstøtende rom.

Merknader:
-Badet har ikke sluk og kontroll av fallforhold er lite relevant. Det ble målt med laser og gulvet er tilnærmet flatt. Det ble ikke målt fall mot dør. Ideelt sett burde gulvet hatt ledefall mot føler for automatisk lekkasjestopper.
-En flis mellom innredning og vaskemaskin har avskalling og en flis ved veggtoalett har sprukket. Årsak er som oftest sammenstøt med andre gjenstander. Forholdene tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg utløpt.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet har ikke sluk. Observasjoner under dør indikerer at det ligger membran bak fliser.

-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Badet har ikke sluk og kan ikke anses som ett komplett våtrom. Manglende sluk er kompensert med automatisk lekkasjestopper. Løsningen er gjennomgående for hele blokken.
-Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegg ved innkasset toalett. Ofte er slike kasser bygget utenpå heldekkende tettesjikt, men dette kan ikke kontrolleres eller dokumenteres. Forholdene gir risiko for vanninntrenging i lukket konstruksjon.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG KJØLESKAP:
Det ble indikert for høye verdier og forskjeller fra antatt høye steder på gulv ved kjøleskap og gulvet har også svellet i dette området. Utbedringer kan påregnes.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med profilerte fronter. Glassfront på ett overskap.
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Gulvet har svellet og åpnet seg ved kjøleskapet. Dette kommer som oftest av vannsøl og kan ikke utbedres uten å skifte gulvet. Risiko for ytterligere skader er til stede. Det er også knirk i gulvet som følge av dette.
-Enkelte kitchenboards er løse og åpne skjøter og beskytter ikke godt mot fukt mot i bakenforliggende konstruksjon.
-Benkeplate har påbegynt svelling ved oppvaskmaskin og kum. Risiko for ytterligere skader er til stede ved fuktpåkjenninger. Det samme gjelder ved sår på enkelte fronter.
-Det kan planlegges fornying av kjøkken.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom har forskjellig alder og tilstand. Det opplyses at soverommet ble pusset opp i 2024.

Merknader:
-Utette skjøter i gulv i entré gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk og fjæring i gulv pga ujevnt undergulv kan føre til ytterligere åpninger mellom skjøter over tid.
-Veggflater og himlinger har noen synlige ujevnheter som anses som normalt ut ifra alder og konsekvenser er hovedsakelig estetisk.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i plastkarmer, merket med årstall 2023.
-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB.
-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

BALKONG 8m²:
Utgang fra stue til balkong med malt betonggulv som er overbygget av overliggende balkong.

-Ved måling med laser indikeres lett fall mot avløpet og det ligger ikke vann eller skjolder etter vannansamling på gulvet.
-Rekkverk av aluminium og glass fremstår stabilt og har forskriftsmessig utforming.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er punktvis påbegynt oppsprekking i overflater på gulvet. Overflatebehandling anbefales for å hindre ytterligere oppsprekking.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976-2005

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Vannrør av kobber/forkrommet kobber og avløpsrør i plast. Antatt rørstamme av støpejernsrør for avløp. Det opplyses at borettslaget rehabiliterte innvendig røropplegg og monterte veggtoalett i 2005.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner.
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på de rørene som var synlige i leiligheten.
-Det er installert automatisk lekkasjestopper på bad som kompensasjon for manglende sluk. Det er påkrevd med sluk i våtrom.

Merknader:
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er ikke egen stoppekran i leiligheten. Ved eventuelle lekkasjer så kan ikke vannet avstenges hurtig som effektiv skadebegrensning.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentralt forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger, men på kjøkken er ventil blokkert av overskap. Naturlig avtrekk fra badet.

Merknader:
-Spalte under dør til bad er smal og dette gir begrenset tilluft til rommet og gir ikke optimal funksjon for den løsningen som er valg for avtrekk og luftutveksling.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. I eldre blokker kan det være utfordrende å etablere mekanisk avtrekk uten å legge nye avtrekkskanaler.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 11.6.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1976

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 11.6.2025 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Eldre sikringsskap med nyere innmat og automatsikringer.
-11 kurser inkludert hovedsikring.
-Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder hvor deler er fra byggeår.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn var 11.6.2025, og avsluttet uten avvik.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for 5 stk boligblokker, datert 05.01.1976

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Rommet har kun naturlig avtrekk. Hvis mulig så anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette kan være utfordrende i blokker. Begrenset avtrekk kan gi fuktskader over tid. -Det er ufagmessig utførelse ved gjennomføringer i kasse til veggtoalett. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det er riss i overflater på enkelte fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Badet har ikke sluk og kontroll av fallforhold er lite relevant. Det ble målt med laser og gulvet er tilnærmet flatt. Det ble ikke målt fall mot dør. Ideelt sett burde gulvet hatt ledefall mot føler for automatisk lekkasjestopper. -En flis mellom innredning og vaskemaskin har avskalling og en flis ved veggtoalett har sprukket. Årsak er som oftest sammenstøt med andre gjenstander. Forholdene tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg utløpt.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Badet har ikke sluk og kan ikke anses som ett komplett våtrom. Manglende sluk er kompensert med automatisk lekkasjestopper. Løsningen er gjennomgående for hele blokken. -Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegg ved innkasset toalett. Ofte er slike kasser bygget utenpå heldekkende tettesjikt, men dette kan ikke kontrolleres eller dokumenteres. Forholdene gir risiko for vanninntrenging i lukket konstruksjon. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Gulvet har svellet og åpnet seg ved kjøleskapet. Dette kommer som oftest av vannsøl og kan ikke utbedres uten å skifte gulvet. Risiko for ytterligere skader er til stede. Det er også knirk i gulvet som følge av dette. -Enkelte kitchenboards er løse og åpne skjøter og beskytter ikke godt mot fukt mot i bakenforliggende konstruksjon. -Benkeplate har påbegynt svelling ved oppvaskmaskin og kum. Risiko for ytterligere skader er til stede ved fuktpåkjenninger. Det samme gjelder ved sår på enkelte fronter. -Det kan planlegges fornying av kjøkken.
3.1	Andre rom
	-Utette skjøter i gulv i entré gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk og fjæring i gulv pga ujevnt undergulv kan føre til ytterligere åpninger mellom skjøter over tid. -Veggflater og himlinger har noen synlige ujevnheter som anses som normalt ut ifra alder og konsekvenser er hovedsakelig estetisk.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. -Det er ikke egen stoppekran i leiligheten. Ved eventuelle lekkasjer så kan ikke vannet avstenges hurtig som effektiv skadebegrensning.
6.3	Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

-Spalte under dør til bad er smal og dette gir begrenset tilluft til rommet og gir ikke optimal funksjon for den løsningen som er valg for avtrekk og luftutveksling.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. I eldre blokker kan det være utfordrende å etablere mekanisk avtrekk uten å legge nye avtrekkskanaler.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260004

Selger 1 navn
Adele Linnea Falch

Gateadresse
Skogbrynet 33A

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1709

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte sprekker på flisene. Noe uttett sluk i dusjkabinett. Noe fuktskader på vegghengt skap over vask.

Document reference: 193260004

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt membran og fliser på bad. Utført av tidligere eier i perioden 2019-2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjevheter og sprekker i gulv. Gjelder inngagnsparti og kjøkken.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av borettslaget, leiligheten i seg selv har ikke ladeanlegg/ladeboks.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260004

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling gjort i regi av borretslaget. Det er blitt gjort radonmålinger rundt vår 2025 og utbedringer for radon iløpet av sommer/høst 2025. Det er så gjennomført en ny radonmåling vår 2026.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Styres av borettslaget, har ingen kjennskap til radonverdier

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260004

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adele Linnea Falch	30a326fe6f9751d23191dd9d933f498654ffdb19	06.02.2026 14:11:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260004

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Åsly Borettslag		Vår ref.:	65/51
Skogbrynet 33 A		Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG		Eiere:	Adele Linnea Olsen
Organisasjonsnr:	954 534 618	Andelsnr:	51

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 193

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 037
	Felleskostnader - 1	3 942
	Avdrag	864
Objekt:	Garasjeplass 014 (92 - 64)	350

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	495 120	Gjeld siste årsoppg.:	499 162
Klient ajourf. lån:	69 484 695	Klient gj. s. årsoppg.:	70 047 787

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987254443, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 09.02.2026: 69 484 695

Andel av saldo: 495 121

Første termin/første avdrag: 30.01.2025 (siste termin 30.04.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ulrik Bråthen
Adresse:	Skogbrynet 40 C
Postnr/-sted:	1709 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 99352058
E-post:	aaslyborettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	499 162	Andre inntekter:	2 132
Annen formue:	52 126	Utgifter:	26 713		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	22 300
Andelsnr:	51	Partialobligasjonsnr:	51

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1974				
Gårds/bruksnr:	1/4210				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	25773		
Årlig festeavgift:	21 322,00				
Avg. reguleres:	29.09.2032				

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring	Polisenr:	3221418

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.1974	Første innflytting:	01.04.1974	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Åsly Borettslag
Skogbrynet 33 A
1709 SARPSBORG

Vår ref.: 65/51
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Adele Linnea Olsen

Organisasjonsnr: 954 534 618

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Åsly Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00

Sted: Nationalstua

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

4.6 Fra styret: Nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

27.03.2025 **Hilsen styret i Åsly Borettslag**

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

Styret har utarbeidet forslag til nye punkter som legges til eksisterende ordensregler.

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

" Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, og slik at borettslagets omdømme ikke nedsettes".

"Foreldre/foresatte er ansvarlig for skader barn påfører borettslagets eiendeler."

"Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. ".

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

"Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass".

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

"Gjentatte brudd på parkeringsreglene vil resultere i borttauing på eiers egen risiko og regning".

"Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene i tidsrommet kl. 07.00-23.00. Dette av hensyn til beboere med soveromsvinduer som vender mot veien innenfor bommene. Eventuelle unntak må godkjennes av styret."

"Kjøretøy over 3,5 tonn har ikke adgang innenfor bommene med mindre det foreligger en avtale om arbeid i borettslaget. Eventuell unntak må godkjennes av styret."

"Bruk av fast strøm i garasje/uteplass. Beløp fastsettes av styret per kjøretøy. Gjelder fra oktober til mars. Bruker må selv gi beskjed til styret. Retten til bruk opphører ved misbruk etter en advarsel"

Forslag til vedtak: Punktene vedtas i henhold til styrets forslag.

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

Dagens ordlyd punktet lyd: "Unngå høyrøstet tale eller unødvendig bråk i trappegangen". Foreslås endret til: **"Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden. Dette gjelder også i sene kvelds- og nattetimer foran soveromsvinduer som vender ut mot fellesområder"**

Dagens overskrift "parkering" foreslås endre til "**Parkering/kjøring"**

Dagens ordlyd under punktet inngangsdører: " I blokker hvor det er installert nye ringeklokker/døråpner vil inngangsdør være stengt mellom 18.00 til 06.00. Det er mulig å åpne døren fra leiligheten". Foreslås endret til: " **Inngangsdører skal være låst døgnet rundt. Unntak vil være inn og utlasting av varer eller andre ting som er av kortvarige behov".**

Forslag til vedtak: Punktene endres i forhold til styrets forslag.

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

Treningsapparater som installeres innvendig med motor som tredemøller og tunge vekter eller lignende bør forbys da de lager mye støy for andre beboere, og særlig for de som bor under, i form av dunkelyder som forplanter seg i alle rom. Blokkene er bygd på midten av 70 tallet uten noe særlig støyisolering. Borettslaget har restriktive regler for støy når det gjelder varmepumper utvendig og da bør det være enda strengere regler innvendig.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak: Teksten "Det er ikke tillatt å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene. Slike apparater kan forårsake betydelig støy og vibrasjoner, særlig for beboere i underliggende etasjer. Bygningene er oppført på 1970-tallet og har begrenset støyisolering. Brudd på dette kan medføre pålegg om fjerning av utstyret." legges til under punkt lyd i ordensreglene.

4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

Forslag fra andelseier Bjørnar Nilsen om å fjerne panelovner ved inngangspartiet.

"På grunn av økende strømpriser og høy husleie har jeg et forslag om å redusere unødvendig strømutgifter i fellesarealene. Panelovnene ved inngangspartiet står på rundt 16 grader, men gir begrenset nytteverdi, da området ikke er et oppholdssted og varmen forsvinner raskt ut. Det er samtidig alltid plussgrader i inngangspartiet om vinteren.

Panelovnene ved inngangspartiet, samt korridoren for hyblene fjernes elle skrus permanent av for å redusere strømkostnaden.

Begrunnelse: Redusere felleskostnader. Mindre strømforbruker vil kunne bidra til lavere utgifter for borettslaget. Det er unødvendig oppvarming av inngangspartiet da

dette ikke er et oppholdsrom og oppvarmingen gir liten effekt.

Miljøhensyn: Lavere strømforbruk gir en mer bærekraftig drift av bygget.

Estimert besparelse på 24 panelovner er rundt kr. 150 00 i året. Estimert strømpris kr. 1 med nettleie, snitt 3 000 kwh per panelovn."

Styrets innstilling: Styret foreslår en prøveperiode, der panelovnene er avslått i ett år, for deretter å vurdere om de skal selges eller slås på igjen.

4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

Sak fra andelseier Georg Borgen angående fartsdumper inne på området: "Det er en del som kjører med meget høy hastighet inne på borettslaget område. (Oftere besøkende enn fastboende). Forslag å sette opp 2-3 fartsdumpere."

Styret har innhentet et kostnadsestimat på kr. 49 000 inkludert mva fra Østfold Asfalt AS. Dette inkluderer utbedring av de fire eksisterende fartsdumpene samt etablering av fire nye på steder det ikke er noen.

4.6 Fra styret: Nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Forslag fra styret om nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Nytt punkt: 8 "**I den grad borettslaget forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre under andelseieres vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.**"

Endring i vedtektene krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på generalforsamlingen for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 5.1 tillegges teksten i styrets forslag.

4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

Styret foreslår for generalforsamlingen å innføre IN-ordning (ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget. Borettslaget er ikke tilknyttet IN-ordningen i dag og for å få innført dette må saken behandles på generalforsamling. I tillegg må en søknad om IN-ordning for borettslagets lån godkjennes av Handelsbanken.

Om IN-ordningen: Individuell nedbetaling av fellesgjeld innebærer inngåelse av flere avtaler mellom borettslaget, boligbyggelaget, långiver og den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Til sammen utgjør dette avtalestrukturen som kalles IN-avtalen.

Gjennom ordningen kan den enkelte andelseier betale inn hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, mot å få en tilsvarende reduksjon i felleskostnadene som er knyttet til avdrag og rentekostnader på lånet. Det er boligbyggelaget som er lagets forretningsfører, som administrerer ordningen overfor banken, på vegne av borettslaget og de enkelte andelseiere.

Borettslagets økonomi og lån: Det er en forutsetning for å inngå avtale om IN at borettslaget har en ordnet økonomi.

Borettslaget har følgende lån:

Lån nummer 8398.72.54443 i Handelsbanken

Det foreslås at lån 8398.72.54443 omfattes av IN-avtalen.

Konsekvenser av en IN-avtale: Avtale om IN løper i hele lånets løpetid eller til lånet er nedbetalt. IN-avtalen kan ikke sies opp.

Det er anledning til å transportere lånet til en annen långiver og på denne måten få bedre lånebetingelser, men det er ikke anledning til å refinansiere lånet på vanlig måte. Dette innebærer at løpetiden ikke kan endres. Skulle borettslaget ha behov for økt låneopptak i perioden er det anledning til å oppta tilleggslån, og evt. inngå avtale om IN på disse. Men det er satt en begrensning i kontrakten, slik at boligbyggelaget bare kan administrere inntil 2 lån med IN.

For lån med IN kan det inngås avtale om fastrente, men dette forutsetter en særskilt avtale med banken. I periode med fastrente vil det ikke være anledning til å innbetale på IN.

Avtale om rentebytte og andre finansielle produkter i tilknytning til lån omfattet av IN -avtalen tillates ikke. Dette er kompliserte finansielle produkter som gir ekstra komplikasjoner i tilknytning til en IN-ordning. Dette kan lede til tap for andelseierne, og kan innebære en forfordeling mellom de andelseiere som har betalt inn på IN og de som ikke har gjort det.

Ved innbetalingene på lånet, betaler den enkelte andelseier ned på borettslagets lån. For hver innbetaling skal andelseieren motta en kvittering som viser innbetalt beløp, og at andelseieren trer inn bankens pant i borettslagets eiendom, tilsvarende beløpets størrelse. Andelseierens innbetaling sikres altså med inntredenrett i bankens pant.

Risiko:

Det er en viss risiko knyttet til innbetaling på IN, siden andelseieren ikke betaler inn på sitt eget lån, men på borettslagets lån. Andelseieren gjør seg derfor sårbar for betalingsmislighold fra andre andelseiere, og andre økonomiske problemer som eventuelt skulle oppstå i borettslaget. Dette avhjelpes ved at andelseieren trer inn i bankens pant. Dette er også bakgrunnen for at det stilles krav om at borettslaget har inngått en avtale om sikring mot manglende betaling av felleskostnader.

Kostnader:

Oppstartsgebyr for etablering av IN-ordningen er kr 40 000 inkl. mva. (engangsbeløp). Oppstartsgebyret dekker opprettelse av nødvendige avtaler samt registrering av alle opplysninger pålagt gjennom avtaleverket. Årlig avregningsgebyr ihht. prisliste, er for tiden kr 6 250 inkl. mva. Begge disse gebyrene belastes borettslaget. Ved 1. gangs innbetaling og etablering av avtale mellom andelseier - belastes andelseier ihht. prisliste, for tiden kr 2 500 inkl. mva. Senere innbetalinger - belastes andelseier, for tiden kr 1 875 inkl. mva. Avtale om sikring av manglende betaling av felleskostnader vil ut fra dagens forutsetninger beløpe seg til ca. kr 47 800 inkl. mva pr. år.

Begrensninger knyttet til IN-lån

Det er ikke anledning til å endre løpetiden på lån med IN-ordning. Det vil si at det ikke vil være mulig å foreta refinansieringer som innebærer å slå eksisterende lån sammen med nytt lån, eller refinansiere for å endre løpetiden på lånet. Dette følger av avtaleverket for IN-ordningen.

Flertallskrav:

Det er kun et krav om alminnelig flertall på generalforsamlingen for å vedta at borettslaget skal inngå en slik ordning. Det er ikke nødvendig med 2/3 flertall. Det er heller ikke er tilstrekkelig med kun en beslutning i styret.

Mal på avtaleverket følger vedlagt.

Forslag til vedtak: IN-ordningen innføres i borettslaget og borettslaget søker Handelsbanken om IN-ordning for sitt lån.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Utbetaling av årlig godtgjørelse/lønn til styreleder videreføres. Styrets øvrige styre/varamedlemmer bevilges et honorar som fordels internt. Alle styremedlemmene gis en godtgjørelse per styremøte. Varamedlemmer som stiller på styremøte godtgjøres per møte.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ulrik Bråthen
Styremedlem, Villy Nilsen
Styremedlem, Edle Kvikstad
Styremedlem, Terje Pedersen
Styremedlem, Anne Mette Vestby Karlsson
Varamedlem, Unni Lande
Varamedlem, Eva Elisabeth Isnes

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styrets innstilling til valgkomite: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

6.4 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Åsly Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Åsly Borettslag for 2024

Åsly Borettslag, org.nr. 954534618 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Åsly Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 128 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Styret har bestått av

Styreleder, Ulrik Bråthen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Villy Nilsen, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Edle Kvikstad, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Terje Pedersen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Mette Vestby Karlsson, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Unni Lande, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Eva Elisabeth Isnes, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

- Bytte av varmtvannstanker for alle blokker
- Reparasjon og utbedring av ventilasjon for blokkene 31, 33 og 35
- Satt inn mekanisk avtrekk i en sjakt på 37B for å motvirke feil trykk og kloakklukt
- Erstatningssak grunnet skader i leilighet etter ventilasjonsfeil.
- Utbedring av avvik etter elkontroll
- Utbedring av avvik etter brannteknisk kontroll
- Utbedring av vannlekasjer i flere leiligheter.
- Generelt vedlikehold

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

- Diverse klagesaker og søknader
- Gjennomført el- og brannteknisk kontroll
- Refinansiert lånet borettslaget hadde hos DNB til Handelsbanken
- Reforhandlet avtale med SOBBL vaktmestertjeneste
- Byttet borettslagets forsikring fra Storebrand til Profinans
- Diverse samhandling med kommunen
- Oppfølging av borettslagets leverandører
- Korrespondanse med ulike spørsmål fra andelseiere/leietakere

  Det er avholdt totalt 12 styremøter i 2024, hvorav ett var ekstraordinært og ble avholdt digitalt.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Videre utbedring av avvik fra brannteknisk kontroll, hvor det installeres brannanlegg og ledelys i alle blokker i løpet av året. Anbudsrunden for dette starter i løpet av april/mai.

- Gjennomgang og reforhandling av flere avtaler med ulike leverandører borettslaget benytter.
- Brannkontroll for beboere (årlig).
- Radonmåling som startet i januar.
- Igangsettelse av HMS-sytem levert av SOBBL

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2025

Resultatregnskap for Åsly Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 841 136	4 615 656	4 841 100	6 245 600
Innkrevde kostnader finans		5 241 456	4 479 672	5 241 500	5 105 400
Innkrevde kostnader garasjer		506 825	495 025	504 000	504 000
Andre inntekter	1	74 451	119 157	42 400	91 200
Sum inntekter		10 663 868	9 709 510	10 629 000	11 946 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	133 840	134 792	161 300	140 000
Styrehonorar	3	112 268	97 580	106 000	126 800
Arbeidsgiveravgift og pensjon		34 701	32 764	37 700	37 600
Revisjonshonorar	4	9 750	9 625	13 300	13 300
Forretningsførerhonorar		261 660	261 660	261 700	261 700
Vaktmester		237 845	226 629	252 000	171 500
Renhold		192 844	185 628	197 500	201 000
Drift og vedlikehold	5	2 220 872	472 473	2 030 000	3 665 000
TV/bredbånd		782 163	747 083	750 000	809 000
Forsikringer		358 094	336 807	318 000	295 960
Kommunale avgifter		1 757 611	1 513 304	1 780 000	2 139 900
Eiendomsskatt		511 191	511 191	512 000	512 000
Festeavgift		21 322	21 322	25 000	21 300
Kostnader strøm, energi		366 258	432 232	527 000	500 000
Andre driftskostnader	6	91 734	129 924	141 000	136 401
Sum kostnader		7 092 154	5 113 015	7 112 500	9 031 461
Driftsresultat		3 571 714	4 596 495	3 516 500	2 914 739
Finansnetto					
Renteinntekter		308 669	269 477	0	0
Rentekostnader		4 044 859	3 390 346	4 110 700	3 860 000
Sum finansielle poster		-3 736 191	-3 120 869	-4 110 700	-3 860 000
Resultat		-164 476	1 475 626	-594 200	-945 261
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-164 476	1 475 626	0	0

Balanse for Åsly Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	18 335 436	18 335 436
Garasjer / carporter	8, 12	4 595 878	4 595 878
Sum anleggsmidler		22 931 314	22 931 314
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		5 721	36 175
Andre fordringer	9	1 034 775	920 077
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 023 300	7 371 079
Konto for skattetrekk-bundne midler		1 061	18 214
Sum omløpsmidler		8 064 857	8 345 544
SUM EIENDELER		30 996 171	31 276 858

Balanse for Åsly Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-44 513 919	-44 349 443
Sum egenkapital	10, 11	-44 501 119	-44 336 643
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	71 068 945	71 911 333
Borettsinnskudd	13	3 461 800	3 461 800
Depositum garasjer		39 500	39 500
Sum langsiktig gjeld		74 570 245	75 412 633
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 959	0
Leverandørgjeld		333 692	61 456
Skyldig off. myndigheter		3 490	27 768
Påløpte renter		501 036	32 212
Annen kortsiktig gjeld	14	79 868	79 432
Sum kortsiktig gjeld		927 045	200 868
Sum gjeld		75 497 290	75 613 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 996 171	31 276 858

Åsly Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ulrik Bråthen Styreleder	Edle Kvikstad Styremedlem	Villy Nilsen Styremedlem
Anne Mette Vestby Karlsson Styremedlem	Terje Pedersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	8 144 676	7 920 501
Endring disponible midler		
Årets resultat	-164 476	1 475 626
Avdrag lån	-1 473 943	-1 251 451
Innløst lån	-71 068 445	0
Nytt Lån	71 700 000	0
Årets endring av disponible midler	-1 006 864	224 175
Disponible midler	7 137 812	8 144 676

Omløpsmidler	8 064 857	8 345 544
Kortsiktig gjeld	-927 045	-200 868
Disponible midler	7 137 812	8 144 676

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	74 451	119 157
Sum	74 451	119 157

Konto 3900 Andre inntekter: utleie basestasjon, leie bod, depositum og garasjeportåpnere

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	119 500	120 350
5092 Feriepenger	14 340	14 442
Sum	133 840	134 792

Borettslaget har ingen faste ansatte. Styreleder har utbetalt lønn istedet for styrehonorar. Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke plikitg å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	894 837	301 828
6603 Vedlikehold uteområde	71 441	87 057
6604 Rehab varmtvannsberedere	1 157 383	0
6605 Drift ladestasjoner	47 807	15 936
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	49 404	57 652
Sum	2 220 872	472 473

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som avtale med Pelias Norsk Skadeyrkontroll, serviceavtale med Norsk Brannvern, årskontroll brannalarmanlegg samt brøyting og strøing. I tillegg har borettslaget utført følgende vedlikehold: Skiftet varmtvannsberedere, utbedret takventilasjon, brannteknisk tilstandsanalyse, lekkasje wc kasse, byttet lysarmatur, internkontroll fellesarealer og ladestasjoner.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	700	0
6490 Leie Container	0	22 835
6491 Leie maskiner/lift	0	1 875
6500 Verktøy og redskap	15 266	5 577
6540 Kontorutstyr	1 190	8 387
6550 Driftsmateriell	5 003	1 362
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	988
6800 Kontorrekvisita	404	0
6860 Kurs og konferanser	500	0
6900 Telefon	3 790	5 460
6940 Porto	0	2 500
7090 Driftskostn. traktor,maskin	0	275
7400 Kontingent- fradragsberettiget	9 693	9 560
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 859	2 910
7770 Bank og kortgebyr	3 702	3 738
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 127	-540
7790 Andre driftskostnader	4 112	10 108
7797 Alarmoverføring	45 643	54 890
Sum	91 734	129 924

Andre driftskostnader konto 7790: Sms i portalen, produksjon av varslingsbrev endring av felleskostnader, tinglysningsgebyr ved låneopptak og innkjøp av håndbok for styremedlemmer.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1973	18 335 436
Sum bokført	18 335 436

Tomt gnr. 1 bnr. 4210 ble leiet i 1973 av Sarpsborg kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1973	398 100
Utvidelse 2013	4 197 778
Bokført verdi 31.12	4 595 878

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 034 775	920 077
Sum	1 034 775	920 077

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-44 336 643	-45 812 269
Årets resultat	-164 476	1 475 626
Egenkapital 31.12.	-44 501 119	-44 336 643

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA
Lånenummer:	83987254443	16363904452
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	5.49 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.04.2051	15.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	71 700 000	75 855 000
Lånesaldo 01.01:	0	71 911 333
Avdrag i perioden:	631 055	71 911 333
Opptak i perioden:	71 700 000	0
Lånesaldo 31.12:	71 068 945	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	30	642 686	19 280 580
	15	622 016	9 330 240
	15	563 612	8 454 180
	32	521 311	16 681 952
	15	506 410	7 596 150
	2	483 096	966 192
	1	476 366	476 366
	15	466 993	7 004 895
	3	426 134	1 278 402

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1973 var kr 3 461 800

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	14 339	14 441
2990 Annen kortsiktig gjeld	65 529	64 991
Sum	79 868	79 432

Resultat og balanse med noter for Åsly Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsly Borettslag

Styreleder	Ulrik Bråthen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Edle Kvikstad (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Terje Pedersen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Villy Nilsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anne Mette Vestby Karlsson (sign.)	11.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsly Borettslag som viser et underskudd på kr 164 476. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 12. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Åsly Borettslag

Sist endret på generalforsamling 25.05.20

For å sikre at vi får et godt bomiljø må vi ha noen regler og forholde oss til.

Lyd

- Det er et faktum at bygningene ikke er særlig godt lydisolert. Det er derfor svært viktig at vi viser hensyn når vi «lager lyder».
- **Det skal være stille i leiligheten fra Kl.23.00 til 07.00**
- Virksomhet som medfører boring, hamring, banking og lign. er bare tillatt mellom 07.00 og 20.00 på hverdager (mandag-fredag) og 8.00 – 17.00 på lørdager og er ikke tillatt på helligdager.
- Hvis det i helt spesielle tilfeller utover nevnte tidsrom er nødvendig å gjøre arbeider i leiligheten som medfører uønsket lyd må alle naboer i hele blokka varsles ved oppslag som er undertegnet med navn. Om en av naboene i slikt tilfelle forlanger det, må arbeidet avsluttes.
- Musikk høres godt mellom leilighetene og det er derfor viktig at lydnivået er moderat. Spesielt hvis døren til verandaen står åpen er dette særdeles viktig.
- Unngå høyrøstet tale eller unødvendig bråk i trappegangen.

Inngangsdører

I blokker hvor det er installert nye ringeklokker/døråpner vil inngangsdør være stengt mellom 18.00 og 06.00. Det er mulig å åpne døren fra leiligheten.

Trappeoppganger

Det er ikke lov til å henge opp bilder eller ha andre private gjenstander i oppgangene. Det er kun lov til å ha en matte foran inngangsdøren.

Beplanting utenfor blokken

Det er ikke lov til å anlegge blomsterbed eller annen form for beplantning utenfor blokkene.

Parkering

- Alle borettshavere med bil(er) skal ha egen betalt plass for hver bil og det er **ikke tillatt å parkere på gjesteparkering for de som bor i borettslaget**. Unntak for kortvarig opphold på dagtid hvis det er ledig plass.
- **Det er heller ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller mopeder på området innenfor bommene**.
- Foran inngangene er det kun tillatt med kort stopp for av og pålessing eller av/påstigning.
- Husk også å påse at besøkende ikke parkerer inne på området.

- Det er ikke tillatt med lek eller ballspill på parkeringsplass.

Boder/Kjeller

- Sykler og barnevogner **som er merket med eiers navn** kan parkeres i fellesrom i kjeller, de skal ikke plasseres i trappeganger eller andre kjellerrom.
- **Gjenstander lagret utenfor egen bod blir fjernet.**

- For barnefamilier er det nødvendig at foreldre gjør sine barn oppmerksom på at det ikke er tillatt med opphold i kjellere.

Grilling

- **Grilling** er tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill.
- Gasstank skal ikke lagres under bakkenivå (kjeller etc.). Blir dette oppdaget, fjernes disse umiddelbart. Kan oppbevares på veranda i friluft.

Diverse

- Dyrehold (hund og innekatt) er lovlig å ha i borettslaget. Forutsetningen er at dyrene ikke er til sjenanse for naboene. Er du i tvil, ta kontakt med styret.
- Risting av tepper etc. fra balkong er bare tillatt fra nederste etasje.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

-Styret i Åsly Borettslag-

Vedtekter

for Åsly borettslag org nr. 950445815

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.04.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsly borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

NBBL-dok nr. 4.50
Sist endret 20.02.2018

Dette dokumentet inneholder avtalen om forretningsførers tilretteleggig av IN-ordningen i borettslaget.

Dokumentet må sees i sammenheng med de øvrige dokumenter om IN, spesielt dok. 4.51 om avtalen med långiver og dok. 4.52, avtale med den enkelte andelseier.

AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

..... Boligbyggelag (heretter kalt BBL)

og

..... Borettslag (heretter kalt Borettslaget)

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har <dato> besluttet at borettslaget skal inngå avtale med BBL om tilrettelegging av individuell innbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) for Borettslagets andelseiere. Med fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.

Krav til låneforhold for Borettslaget

Det settes krav til at Borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. BBL kan bistå Borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at Borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f.eks. Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond)

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 2 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med BBL og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lån NOK ..... i *(Långiver)*
2. Lån NOK ..... i *(Långiver)*

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3.

Fullmakt til BBL

Borettslaget gir BBL alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til BBL omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjeld overfor Borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og Borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtale på vegne av Borettslaget med Borettslagets kreditorer[1] og andelseiere[2] for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil BBL på vegne av Borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i vedlegg 1[3] til denne avtale.

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av fellesgjelden ved lånenes terminforfall (lån med flytende rente)
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling er kr. 100.000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være BBL i hende senest 14 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av BBL.

§ 5.

Begrensninger i Borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.

---

[1] NBBL-dok nr. 4.51
[2] NBBL-dok nr. 4.52
[3] NBBL-dok nr. 4.52

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen. Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§6

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på Borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har BBL krav på et vederlag stort kr ……. ,- ekskl. merverdiavgift.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsavgift for IN-ordningen er på kr. ….. ekskl. merverdiavgift. Denne administrasjonsavgiften kan endres ihht. forretningsførers prisliste. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fastrente. [4]

Vederlag for BBLs eventuelle arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av BBL som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Tvisteløsning

Partene vedtar ……... tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

<sted>, den

for ……... Boligbyggelag

……

for …….. Borettslaget

……..…

Vedlegg 1: NBBL-dok nr. 4.52 "Avtale mellom andelseier og borettslaget om individuell innbetaling av fellesgjeld"

NBBL-dok nr. 4.51
Sist endret 20.02.2018

Dette dokumentet inneholder avtalen mellom forretningsfører og långiver om tilretteleggig av IN-ordningen i borettslaget.

Dokumentet må sees i sammenheng med de øvrige dokumenter om IN, spesielt dok. 4.50, avtalen med boligbyggelaget om tilrettelegging av IN-ordningen, og dok. 4.52, avtale med den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av muligheten til å betale ned gjennom IN-ordningen.

Avtale med långiver om tilrettelegging av IN-ordning for borettslag

Mellom ..... (nedenfor kalt Långiver)

og

..... Boligbyggelag er det inngått følgende avtale:

- Långiver har gitt ..... Borettslag (nedenfor kalt Borettslaget) et lån stort kr. .....,-.

  Lånet er sikret med panterett pålydende kr. .....,- tinglyst på gnr. ....., bnr. ..... i ..... kommune, med ..... prioritet.

- Borettslaget og ..... Boligbyggelag (heretter kalt BBL) ønsker å gi andelseierne adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Borettslagets fellesgjeld knyttet til den enkelte andelseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

- BBL opptrer i denne avtale også på vegne av borettslaget og andelseierne.

- BBL administrerer ordningen, herunder utferdiger de nødvendige avtaler og dokumenter, holder regnskapsmessig oversikt over hvilke andelseiere som har foretatt innbetalinger, samt påser at långiver utsteder kvittering, jfr. pkt 3 nedenfor.

- Långiver og BBL er enige om å medvirke til en slik ordning på følgende vilkår:

1. Långivers lånevilkår danner rammen for denne avtale.

2. Ekstraordinær innbetaling, på vegne av borettslaget, av Långivers lån med flytende rente kan kun skje på dager for forfall av rente- og/eller avdragsterminer. I særlige tilfelle kan det gjøres unntak fra dette forutsatt forutgående enighet mellom partene. For lån med fast rente kan ekstraordinær innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt. Delinnbetaling kan ikke foretas med beløp mindre enn kr. 100.000,-, unntatt når rest fellesgjeld innbetales.

3. Ved ekstraordinær innbetaling vil Långiver utstede til BBL en kvittering, i form som fremgår av vedlegg 1, hvor innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett med sideordnet prioritet med långivers egen restfordring under nevnte panterett. Alle utstedte kvitteringer har sideordnet prioritet med hverandre.

4. Långiver har ikke adgang til å foreta opplåning eller endre løpetid på lån omfattet av denne avtale.

5. Ved mislighold plikter Långiver å varsle BBL på lik linje med Borettslaget før tvangsdekning kan gjennomføres, jfr. tvangsfullbyrdelseslov. § 11-2, jfr. § 4-18.

6. Långiver bekrefter å besitte forannevnte pantedokument også på vegne av andelseierne. Långiver forplikter seg til ikke å avhende panteretten, uten at overtagende finansinstitusjon aksepterer og trer inn i nærværende avtale. Ved ordinær innfrielse slettes panteretten. Ved ekstraordinær innfrielse kan panteretten ikke slettes uten etter samtykke fra BBL.

<sted>, den 200

for <långiver>

For ..... Boligbyggelag

_____

_____

Vedlegg 1: NBBL-dok 4.54 "Kvittering"

NBBL-dok nr. 4.52
Sist endret 20.02.2018

Dette dokumentet inneholder avtalen med den enkelte andelseier, dersom andelseieren ønsker å benytte seg av tilbudet om nedbetaling gjennom IN-ordningen.

Dokumentet må sees i sammenheng med de øvrige dokumenter om IN, spesielt dok. 4.50, avtalen mellom boligbyggelaget og borettslaget om tilrettelegging av IN-ordningen, og dok. 4.51 om avtalen med långiver.

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

…….. borettslag v/ ……... Boligbyggelaget (heretter kalt Borettslaget)

og

andelseier …….. (heretter kalt Andelseieren) med borett til bolig i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med …….. Boligbyggelag (heretter kalt BBL) hvorigjennom det samtykkes til at Borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale[1]. Formålet med avtalen er å gi andelseier adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseieren få et regresskrav mot borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og BBL[2].

§ 2.

Andelseiers forpliktelser og rettigheter

Andelseier gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjelden i h.h.t. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver[3]. Det forutsettes at andelseieren er a jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseiers betaling går til direkte innbetaling på Borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseieren et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i

---

[1] NBBL-dok nr. 4.50
[2] NBBL-dok nr. 4.50
[3] NBBL-dok nr. 4.51

Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier kan kun innbetale ved ovennevte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 100 000,- pr. terminforfallstidspunkt, unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseiers innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av BBL minimum 14 dager før terminforfall. Andelseier skal kontakte BBL forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt innbetalingsgiro.

BBL besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseieren helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets Långiver. Andelseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 14 dager før terminforfall, kan ikke innbetaling (innfrielse) av fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseieren. Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier.

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller BBL.

§ 3.

Borettslagets forpliktelser

Dersom Borettslaget har avtale om IN for to lån, kan andelseier selv velge hvilket lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales Borettslagets Långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at den innbetalende andelseier blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og BBL, § 5[4].

§ 4.

Sikkerhet

Ved innbetaling overfor Borettslagets Långiver, vil BBL kreve oversendelse av kvittering fra långiver, hvor långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseieren et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett. Andelseiers regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Andelseieren vil motta en bekreftelse på innbetalingen. Andelseieren gir BBL fullmakt til å inngå avtale med långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

[4] NBBL-dok nr. 4.50

BBL på vegne av andelseier og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak etter borettslagsloven § 8-9.

Andelseier gir herved BBL fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen[5] som Långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

BBL holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader samt inntrederett i långivers panterett.

Andelseier er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.

§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

Dersom andelseieren overfører andelen i borettslaget overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtalen.

§ 6.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseieren gebyr til BBL. Pr. tiden kr …….. ved første gangs individuell nedbetaling og kr ……. ved senere innbetalinger.

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.
Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

§ 8.

Tvisteløsning

Partene vedtar …….... tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

[5] NBBL-dok nr. 4.54

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

<sted>, den ……. 201

----------	----------
…… Borettslag v/…… Boligbyggelag	Andelseier

Vedlegg 1: NBBL-dok nr.4.53 Bekreftelse på overføring av innbetalt beløp til långiver

Hei alle flotte naboer,

Jeg har full forståelse for at de økte felleskostnadene, i tillegg til prisøkninger generelt i samfunnet, virkelig merkes. Jeg ønsker derfor å gi en redegjørelse av budsjettet, sett i sammenheng med disse økningene.

Budsjettet for 2024 viser et negativt resultat på 164 476,- og en reduksjon i disponible midler på 1 006 864,-. For 2025 er det budsjettert med et negativt resultat på 945 261,- og en nedgang på 2 190 661,- i disponible midler, til tross for økningen i felleskostnader.

Det er imidlertid gjort tiltak som reforhandling av avtaler og refinansiering av lån, noe som har resultert i en besparelse på 476 240,-. Årets budsjett preges også av en kostnad på 3 000 000,- til installasjon av brannalarm og ledelys i alle fellesområder. Dette skyldes avvik som ble avdekket i en brannteknisk tilstandsanalyse i sommer.

I tillegg har alle bedrifter vi benytter til ulike tjenester økt sine priser.

Prosjektet med brannanlegg vil bli lagt ut på anbud i løpet av mars/april. Styret fortsetter arbeidet med å reforhandle avtaler med leverandører, hvor vi forventer en besparelse på rundt 6 000,- i år for renholdstjenester. SOBBL har også besluttet å nedjustere forretningsførerhonoraret fra 01.05.25 med 26 170,- inkl. mva.

Dersom vi klarer å komme under budsjettert pris for prosjektet og får en rentenedgang, håper vi å kunne justere felleskostnadene.

Felleskostnader her og andre steder

Det er mange som sammenligner våre felleskostnader med andre borettslag, og det er mulig at noen steder har lavere satser. Det er imidlertid viktig å sammenligne riktig – er det snakk om epler og epler, eller epler og pærer?

Man må se på hva som faktisk er inkludert i felleskostnadene, som TV/internett, varmtvann, vaktmestertjenester osv. Borettslaget vårt har også gjennomført en omfattende rehabilitering, noe som merkes i form av lån. Avdrag og renter utgjør omtrent halvparten av felleskostnadene.

Et skrekkeksempel fra Trondheim viser hvor dyrt det kan bli dersom nødvendig vedlikehold utsettes for lenge. Der har andelseierne nylig fått økt fellesgjelden til rundt 1 million kroner per andelseier. Heldigvis har vi klare vedlikeholdskrav i våre vedtekter, som også er forankret i borettslagsloven.

For de som ønsker å lese mer om saken i Trondheim, kan dere følge denne lenken:
https://velstyrt.no/frykter-skyhoy-okning-i-fellesutgifter/

Ønsker alle velkommen til årets generalforsamling! 😊

Med vennlig hilsen
Ulrik Bråthen
Styreleder, Åsly Borettslag

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsly Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Nationalstua .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ulrik Bråthen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 27

Antall fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 29

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 3

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Gunn Norma Aagaard og Jørgen Dingsør Syversen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

Styret har utarbeidet forslag til nye punkter som legges til eksisterende ordensregler.

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

" Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, og slik at borettslagets omdømme ikke nedsettes".

"Foreldre/foresatte er ansvarlig for skader barn påfører borettslagets eiendeler."

"Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. ".

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

"Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass".

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

"Gjentatte brudd på parkeringsreglene vil resultere i borttauing på eiers egen risiko og regning".

"Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene i tidsrommet kl. 07.00-23.00. Dette av hensyn til beboere med soveromsvinduer som vender mot veien innenfor bommene. Eventuelle unntak må godkjennes av styret."

"Kjøretøy over 3,5 tonn har ikke adgang innenfor bommene med mindre det foreligger en avtale om arbeid i borettslaget. Eventuell unntak må godkjennes av styret."

"Bruk av fast strøm i garasje/uteplass. Beløp fastsettes av styret per kjøretøy. Gjelder fra oktober til mars. Bruker må selv gi beskjed til styret. Retten til bruk opphører ved misbruk etter en advarsel"

Gitt beskjed at det ikke kan legges til nye punkter til ordensreglene på generalforsamlingen hvis ikke alle andelseierne er tilstede. Foreslått at et punkt blir sløyfet etter tilbakemelding fra generalforsamlingen. **"Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene i tidsrommet kl. 07.00-23.00. Dette av hensyn til beboere med soveromsvinduer som vender mot veien innenfor bommene. Eventuelle unntak må godkjennes av styret."**

Vedtak:
Punktene vedtas i henhold til styrets forslag. Unntatt punkt som ble sløyfet.

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

Dagens ordlyd punktet lyd: "Unngå høyrøstet tale eller unødvendig bråk i trappegangen". Foreslås endret til: **"Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden. Dette gjelder også i sene kvelds- og nattetimer foran soveromsvinduer som vender ut mot fellesområder"**

Dagens overskrift "parkering" foreslås endre til "**Parkering/kjøring"**

Dagens ordlyd under punktet inngangsdører: " I blokker hvor det er installert nye ringeklokker/døråpner vil inngangsdør være stengt mellom 18.00 til 06.00. Det er mulig å åpne døren fra leiligheten". Foreslås endret til: " **Inngangsdører skal være låst døgnet rundt. Unntak vil være inn og utlasting av varer eller andre ting som er av kortvarige behov".**

Vedtak:

Punktene endres i forhold til styrets forslag.

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

Treningsapparater som installeres innvendig med motor som tredemøller og tunge vekter eller lignende bør forbys da de lager mye støy for andre beboere, og særlig for de som bor under, i form av dunkelyder som forplanter seg i alle rom. Blokkene er bygd på midten av 70 tallet uten noe særlig støyisolering. Borettslaget har restriktive regler for støy når det gjelder varmepumper utvendig og da bør det være enda strengere regler innvendig.

Styret støtter forslaget.

Avholdt håndsopprekning. 6 stemte i mot forslaget. Forslaget ble godkjent.

Vedtak:

Teksten "Det er ikke tillatt å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene. Slike apparater kan forårsake betydelig støy og vibrasjoner, særlig for beboere i underliggende etasjer. Bygningene er oppført på 1970-tallet og har begrenset støyisolering. Brudd på dette kan medføre pålegg om fjerning av utstyret." legges til under punkt lyd i ordensreglene.

4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

Forslag fra andelseier Bjørnar Nilsen om å fjerne panelovner ved inngangspartiet.

"På grunn av økende strømpriser og høy husleie har jeg et forslag om å redusere unødvendig strømutgifter i fellesarealene. Panelovnene ved inngangspartiet står på rundt 16 grader, men gir begrenset nytteverdi, da området ikke er et oppholdssted og varmen forsvinner raskt ut. Det er samtidig alltid plussgrader i inngangspartiet om vinteren.

Panelovnene ved inngangspartiet, samt korridoren for hyblene fjernes elle skrus permanent av for å redusere strømkostnaden.

Begrunnelse: Redusere felleskostnader. Mindre strømforbruker vil kunne bidra til lavere utgifter for borettslaget. Det er unødvendig oppvarming av inngangspartiet da dette ikke er et oppholdsrom og oppvarmingen gir liten effekt.

Miljøhensyn: Lavere strømforbruk gir en mer bærekraftig drift av bygget.

Estimert besparelse på 24 panelovner er rundt kr. 150 00 i året. Estimert strømpris kr. 1 med nettleie, snitt 3 000 kwh per panelovn."

Styrets innstilling: Styret foreslår en prøveperiode, der panelovnene er avslått i ett år, for deretter å vurdere om de skal selges eller slås på igjen.

Vedtak:

Som styrets innstilling.

4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

Sak fra andelseier Georg Borgen angående fartsdumper inne på området: "Det er en del som kjører med meget høy hastighet inne på borettslaget område. (Oftere besøkende enn fastboende). Forslag å sette opp 2-3 fartsdumpere."

Styret har innhentet et kostnadsestimat på kr. 49 000 inkludert mva fra Østfold Asfalt AS. Dette inkluderer utbedring av de fire eksisterende fartsdumpene samt etablering av fire nye på steder det ikke er noen.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å sette opp fartshumpere.

4.6 Fra styret: Nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Forslag fra styret om nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Nytt punkt: 8 "**I den grad borettslaget forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre under andelseieres vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.**"

Endring i vedtektene krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på generalforsamlingen for å bli vedtatt.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 5.1 tillegges teksten i styrets forslag. Enstemmig vedtatt.

4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

Styret foreslår for generalforsamlingen å innføre IN-ordning (ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget. Borettslaget er ikke tilknyttet IN-ordningen i dag og for å få innført dette må saken behandles på generalforsamling. I tillegg må en søknad om IN-ordning for borettslagets lån godkjennes av Handelsbanken.

Om IN-ordningen: Individuell nedbetaling av fellesgjeld innebærer inngåelse av flere avtaler mellom borettslaget, boligbyggelaget, långiver og den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Til sammen utgjør dette avtalestrukturen som kalles IN-avtalen.

Gjennom ordningen kan den enkelte andelseier betale inn hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, mot å få en tilsvarende reduksjon i felleskostnadene som er knyttet til avdrag og rentekostnader på lånet. Det er boligbyggelaget som er lagets forretningsfører, som administrerer ordningen overfor banken, på vegne av borettslaget og de enkelte andelseiere.

Borettslagets økonomi og lån: Det er en forutsetning for å inngå avtale om IN at borettslaget har en ordnet økonomi.

Borettslaget har følgende lån:

Lån nummer 8398.72.54443 i Handelsbanken

Det foreslås at lån 8398.72.54443 omfattes av IN-avtalen.

Konsekvenser av en IN-avtale: Avtale om IN løper i hele lånets løpetid eller til lånet er nedbetalt. IN-avtalen kan ikke sies opp.

Det er anledning til å transportere lånet til en annen långiver og på denne måten få bedre lånebetingelser, men det er ikke anledning til å refinansiere lånet på vanlig måte. Dette innebærer at løpetiden ikke kan endres. Skulle borettslaget ha behov for økt låneopptak i perioden er det anledning til å oppta tilleggslån, og evt. inngå avtale om IN på disse. Men det er satt en begrensning i kontrakten, slik at boligbyggelaget bare kan administrere inntil 2 lån med IN.

For lån med IN kan det inngås avtale om fastrente, men dette forutsetter en særskilt avtale med banken. I periode med fastrente vil det ikke være anledning til å innbetale på IN.

Avtale om rentebytte og andre finansielle produkter i tilknytning til lån omfattet av IN - avtalen tillates ikke. Dette er kompliserte finansielle produkter som gir ekstra komplikasjoner i tilknytning til en IN-ordning. Dette kan lede til tap for andelseierne, og kan innebære en forfordeling mellom de andelseiere som har betalt inn på IN og de som ikke har gjort det.

Ved innbetalingene på lånet, betaler den enkelte andelseier ned på borettslagets lån. For hver innbetaling skal andelseieren motta en kvittering som viser innbetalt beløp, og at andelseieren trer inn bankens pant i borettslagets eiendom, tilsvarende beløpets størrelse. Andelseierens innbetaling sikres altså med inntredenrett i bankens pant.

Risiko:

Det er en viss risiko knyttet til innbetaling på IN, siden andelseieren ikke betaler inn på sitt eget lån, men på borettslagets lån. Andelseieren gjør seg derfor sårbar for betalingsmislighold fra andre andelseiere, og andre økonomiske problemer som eventuelt skulle oppstå i borettslaget. Dette avhjelpes ved at andelseieren trer inn i bankens pant. Dette er også bakgrunnen for at det stilles krav om at borettslaget har inngått en avtale om sikring mot manglende betaling av felleskostnader.

Kostnader:

Oppstartsgebyr for etablering av IN-ordningen er kr 40 000 inkl. mva. (engangsbeløp). Oppstartsgebyret dekker opprettelse av nødvendige avtaler samt registrering av alle opplysninger pålagt gjennom avtaleverket. Årlig avregningsgebyr ihht. prisliste, er for tiden kr 6 250 inkl. mva. Begge disse gebyrene belastes borettslaget. Ved 1. gangs innbetaling og etablering av avtale mellom andelseier - belastes andelseier ihht. prisliste, for tiden kr 2 500 inkl. mva. Senere innbetalinger - belastes andelseier, for tiden kr 1 875 inkl. mva. Avtale om sikring av manglende betaling av felleskostnader vil ut fra dagens forutsetninger beløpe seg til ca. kr 47 800 inkl. mva pr. år.

Begrensninger knyttet til IN-lån

Det er ikke anledning til å endre løpetiden på lån med IN-ordning. Det vil si at det ikke vil være mulig å foreta refinansieringer som innebærer å slå eksisterende lån sammen med nytt lån, eller refinansiere for å endre løpetiden på lånet. Dette følger av avtaleverket for IN-ordningen.

Flertallskrav:

Det er kun et krav om alminnelig flertall på generalforsamlingen for å vedta at borettslaget skal inngå en slik ordning. Det er ikke nødvendig med 2/3 flertall. Det er heller ikke er tilstrekkelig med kun en beslutning i styret.

Mal på avtaleverket følger vedlagt.

Forslag til vedtak: IN-ordningen innføres i borettslaget og borettslaget søker Handelsbanken om IN-ordning for sitt lån.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt at forslaget faller. Ble ikke godkjent.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Utbetaling av årlig godtgjørelse/lønn til styreleder videreføres. Styrets øvrige styre/ varamedlemmer bevilges et honorar som fordels internt. Alle styremedlemmene gis en godtgjørelse per styremøte. Varamedlemmer som stiller på styremøte godtgjøres per møte.

Vedtak:
Kr. 140 000 ,- til styreleder og kr. 126 800,- til interfordeling til øvrige styremedlemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

Vedtak:
Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen ble valgt.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

Vedtak:
Eva Isnes og Unni Lande ble valgt.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styrets innstilling til valgkomite: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

Vedtak:
Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard ble valgt.

6.4 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Ulrik Bråthen og Anne Mette Vestby Karlsson som delegat. Varadelegat Terje Pedersen og Edel Kvikstad.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 07.04.2025

Ulrik Bråthen, møteleder (sign.)

Gunn Norma Aagaard, protokollvitne (sign.)

Jørgen Dingsør Syversen, protokollvitne (sign.)

Åsly Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 03.04.2024 kl. 18:00

Nationalstua

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av to delegater med to varadelegaterer til SOBBLs generalforsamling for 1 år

19.03.2024

Åsly Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ord. generalforsamling 2023 til ord. generalforsamling 2024.

Forslag: Utbetaling av årlig godtgjørelse/lønn til styreleder videreføres. Styrets øvrige styre/varamedlemmer bevilges et honorar som fordels internt. Alle styremedlemmene gis en godtgjørelse per styremøte. Varamedlemmer som stiller på styremøte godtgjøres per møte.

6. Valg

Styreleder, Rahila Majothi
Styremedlem, Henriette Marie Ludvigsen
Styremedlem, Terje Pedersen
Styremedlem, Villy Nilsen
Styremedlem, Anne Mette Vestby Karlsson
Varamedlem, Ann Kristin Ringstrøm
Varamedlem, Eva Elisabeth Isnes

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Rahila Majothi er på valg.

I 2023 ble det klart at Pål skulle trekke seg som styreleder. Valgkomiteen ønsket da å finne en ny styreleder fra borettslaget. Dette lyktes vi ikke i. Alternative løsninger ble drøftet, men heldigvis sa Rahila seg villig til å stille til valg som styreleder for et år. Dette ga valgkomiteen mer tid til å finne en kandidat fra borettslaget til neste valg. Gjennom høsten snakket vi med flere og vi fikk en person på lista som var åpen for å stille til valg som styreleder i 2024. Når vi startet arbeidet med å finne kandidater til de ulike vervene i januar fikk vi raskt på plass styrelederkandidaten. Videre har vårt utgangspunkt vært at vi foreslår kandidater som bor i borettslaget hvis det er mulig. Derfor foreslår vi to nye kandidater selv om vi forstår at både Rahila og Henriette kunne stille til gjenvalg. Vi mener forslaget vi har landet på er et godt valg for Åsly Borettslag.

Valgkomiteens innstilling: Ulrik Bråthen for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Henriette Maria Ludvigsen og Terje Pedersen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Terje Pedersen og Edle Kvikstad for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Ann Kristin Ringstrøm er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Eva Isnes og Unni Lande for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Jørgen Dingsør Syversen, Gunn Norma Aagaard og Anne Mette Vestby Karlsson fra styret.

Styrets innstilling til valgkomite: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

6.5 Valg av to delegater med to varadelegaterer til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Åsly Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Åsly Borettslag for 2023

Åsly Borettslag org.nr., 954534618 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Åsly Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 128 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Styret har bestått av

Styreleder, Rahila Majothi
Styremedlem, Henriette Marie Hansen Ludvigsen
Styremedlem, Terje Pedersen
Styremedlem, Villy Nilsen
Styremedlem, Anne Mette Vestby Karlsson

Varamedlem, Ann Kristin Ringstrøm
Varamedlem, Eva Elisabeth Isnes

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Ingen vedlikeholdsarbeid er utført

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Kartlagt rundt feil og mangler på glassrekkverk.

Consem har fikset feil på cembrit plater

Tatt kontroll over alle ekstra boder og lagd lister. Har også tatt kontroll over ryddighet

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Fått tilbud på utbytting av varmtvannsberedere. Oppdrag startes begynnelse av 2024. Utføres av Engelsviken Rør AS

Oppdatere og inngått årlig serviceavtale på brannalarm i garasjen med Borg Svakstrøm.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Tatt årlig kontroll av lekeplass. Den ble godkjent.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.01.2024

Resultatregnskap for Åsly Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 615 656	4 333 652	4 215 600	4 841 100
Innkrevde kostnader finans		4 479 672	3 524 364	4 479 700	5 241 500
Innkrevde kostnader garasjer		495 025	408 200	392 400	504 000
Andre inntekter	1	119 157	62 593	40 000	42 400
Sum inntekter		9 709 510	8 328 809	9 127 700	10 629 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	134 792	138 656	152 900	161 300
Styrehonorar	3	97 580	94 737	100 000	106 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		32 764	32 908	35 400	37 700
Revisjonshonorar	4	9 625	9 500	12 600	13 300
Forretningsførerhonorar		261 660	261 660	261 700	261 700
Vaktmester		226 629	214 208	238 000	252 000
Renhold		185 628	178 986	197 500	197 500
Drift og vedlikehold	5	472 473	1 293 448	800 000	2 030 000
TV/bredbånd		747 083	625 579	650 000	750 000
Forsikringer		336 807	283 889	300 000	318 000
Kommunale avgifter		1 513 304	1 083 437	1 318 900	1 780 000
Eiendomsskatt		511 191	511 191	527 000	512 000
Festeavgift		21 322	21 322	25 000	25 000
Kostnader strøm, energi		432 232	550 310	500 000	527 000
Andre driftskostnader	6	129 924	124 690	161 400	141 000
Sum kostnader		5 113 015	5 424 522	5 280 400	7 112 500
Driftsresultat		4 596 495	2 904 287	3 847 300	3 516 500
Finansnetto					
Renteinntekter		269 477	97 845	0	0
Rentekostnader		3 390 346	1 860 061	3 159 700	4 110 700
Sum finansielle poster		-3 120 869	-1 762 217	-3 159 700	-4 110 700
Resultat		1 475 626	1 142 071	687 600	-594 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 475 626	1 142 071	0	0

Balanse for Åsly Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	18 335 436	18 335 436
Garasjer / carporter	8, 12	4 595 878	4 595 878
Sum anleggsmidler		22 931 314	22 931 314
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		36 175	5 089
Erstatningsmessig skade		0	51 431
Andre fordringer	9	920 077	830 722
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 371 079	7 232 878
Konto for skattetrekk-bundne midler		18 214	23 208
Sum omløpsmidler		8 345 544	8 143 327
SUM EIENDELER		31 276 858	31 074 641

Balanse for Åsly Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-44 349 443	-45 825 069
Sum egenkapital	10, 11	-44 336 643	-45 812 269
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	71 911 333	73 162 784
Borettsinnskudd	13	3 461 800	3 461 800
Depositum garasjer		39 500	39 500
Sum langsiktig gjeld		75 412 633	76 664 084
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 363
Leverandørgjeld		61 456	154 423
Skyldig off. myndigheter		27 768	32 951
Påløpte renter		32 212	15 234
Annen kortsiktig gjeld	14	79 432	14 855
Sum kortsiktig gjeld		200 868	222 826
Sum gjeld		75 613 501	76 886 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 276 858	31 074 641

Åsly Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Rahila Majothi
Styreleder

Villy Nilsen
Styremedlem

Terje Pedersen
Styremedlem

Henriette Marie Ludvigsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	7 920 501	8 481 520
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 475 626	1 142 071
Avdrag lån	-1 251 451	-1 703 089
Årets endring av disponible midler	224 175	-561 019
Disponible midler	8 144 676	7 920 501

Omløpsmidler	8 345 544	8 143 327
Kortsiktig gjeld	-200 868	-222 826
Disponible midler	8 144 676	7 920 501

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	119 157	62 593
Sum	119 157	62 593

Konto 3900 Andre inntekter: utleie basestasjon, leie bod, depositum garasjeportåpnere og tilbakebetaling egenandel forsikringsak.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	120 350	123 800
5020 Feriepenger	0	14 556
5092 Feriepenger	14 442	300
Sum	134 792	138 656

Borettslaget har ingen faste ansatte. Styreleder har utbetalt lønn istedet for styrehonorar. Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke plikitg å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	301 828	170 105
6603 Vedlikehold uteområde	87 057	1 102 098
6605 Drift ladestasjoner	15 936	0
6609 Egenandel forsikring	10 000	0
6612 Kostnader garasjer	57 652	21 245
Sum	472 473	1 293 448

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som avtale med Pelias Norsk Skadeyrkontroll, serviceavtale med Norsk Brannvern og brøyting/strøing. I tillegg har borettslaget utført følgende vedlikehold: Engelsviken Rør AS har reparert VVB system, Lyn Elektro AS har lagt opp dobbelt stikk i 15 oppganger, skiftet ut LED armaturer, inngått avtale med SOBBLs teknisk avdeling angående vedlikeholdsplan, skiftet ut plater på fasaden og kjøpt inn p- plass skilt.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6490 Leie Container	22 835	18 855
6491 Leie maskiner/lift	1 875	0
6500 Verktøy og redskap	5 577	4 533
6540 Kontorutstyr	8 387	0
6550 Driftsmateriell	1 362	4 471
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	988	0
6860 Kurs og konferanser	0	1 200
6900 Telefon	5 460	5 235
6940 Porto	2 500	0
7090 Driftskostn. traktor,maskin	275	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	9 560	9 540
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	0	2 523
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 910	2 646
7770 Bank og kortgebyr	3 738	3 282
7771 Diverse purregebyr og renter	-540	-233
7790 Andre driftskostnader	10 108	11 331
7797 Alarmoverføring	54 890	61 369
7875 Tap på felleskostnader	0	-62
Sum	129 924	124 690

Andre driftskostnader konto 7790: Interkontroll HMS, drift av hjemmeside ,sms i portalen, produksjon av varslingsbrev endring av felleskostnader og innkjøp av vimpel.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1973	18 335 436
Sum bokført	18 335 436

Tomt gnr. 1 bnr. 4210 ble leiet i 1973 av Sarpsborg kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1973	398 100
Utvidelse 2013	4 197 778
Bokført verdi 31.12	4 595 878

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	920 077	830 722
Sum	920 077	830 722

Note 10 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-45 812 269	-46 954 340
Årets resultat	1 475 626	1 142 071
Egenkapital 31.12.	-44 336 643	-45 812 269

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16363904452
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	75 855 000
Lånesaldo 01.01:	73 162 784
Avdrag i perioden:	1 251 451
Lånesaldo 31.12:	71 911 333

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	30	650 304	19 509 120
	15	629 389	9 440 835
	15	570 293	8 554 395
	32	527 490	16 879 680
	15	512 412	7 686 180
	2	488 822	977 644
	1	482 013	482 013
	15	472 528	7 087 920
	3	431 185	1 293 555

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1973 var kr 3 461 800

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	14 441	14 855
2990 Annen kortsiktig gjeld	64 991	0
Sum	79 432	14 855

Resultat og balanse med noter for Åsly Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsly Borettslag

Styreleder	Rahila Majothi (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Henriette Marie Ludvigsen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Terje Pedersen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Villy Nilsen (sign.)	19.02.2024

Til generalforsamlingen i
Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åsly Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 475 626. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Sarpsborg, 7. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsly Borettslag onsdag 03.04.2024 kl. 18:00 - Nationalstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Vedtak:
Antall andelseiere: 20

Antall fullmakter: 5

Antall stemmeberettigede: 25

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 5

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Eva Isnes og Georg Borgen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjennes

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ord. generalforsamling 2023 til ord. generalforsamling 2024.

Forslag: Utbetaling av årlig godtgjørelse/lønn til styreleder videreføres. Styrets øvrige styre/varamedlemmer bevilges et honorar som fordels internt. Alle styremedlemmene gis en godtgjørelse per styremøte. Varamedlemmer som stiller på styremøte godtgjøres per møte.

Vedtak:
Som forslag.

Styreleder bevilges kr. 110 100,- i godtgjørelse/lønn. Styremedlemmer og varamedlemmer bevilges kr. 69 600,- i honorar som fordeles internt. Godtgjørelse pr. styremøte kr. 619,-.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Rahila Majothi er på valg.

I 2023 ble det klart at Pål skulle trekke seg som styreleder. Valgkomiteen ønsket da å finne en ny styreleder fra borettslaget. Dette lyktes vi ikke i. Alternative løsninger ble drøftet, men heldigvis sa Rahila seg villig til å stille til valg som styreleder for et år. Dette ga valgkomiteen mer tid til å finne en kandidat fra borettslaget til neste valg. Gjennom høsten snakket vi med flere og vi fikk en person på lista som var åpen for å stille til valg som styreleder i 2024. Når vi startet arbeidet med å finne kandidater til de ulike vervene i januar fikk vi raskt på plass styrelederkandidaten. Videre har vårt utgangspunkt vært at vi foreslår kandidater som bor i borettslaget hvis det er mulig. Derfor foreslår vi to nye kandidater selv om vi forstår at både Rahila og Henriette kunne stille til gjenvalg. Vi mener forslaget vi har landet på er et godt valg for Åsly Borettslag.

Valgkomiteens innstilling: Ulrik Bråthen for 2 år

Benke forslag på Rahila Majothi

Avholdt skriftlig avstemming:

Ulrik Bråthen 21 stemmer

Rahila Majothi 4 stemmer

Vedtak:
Ulrik Bråthen ble valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Henriette Maria Ludvigsen og Terje Pedersen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Terje Pedersen og Edle Kvikstad for 2 år

Benkeforslag på Henriette Maria Ludvigsen.

Avholdt skriftlig avstemming. Avklart at de som får flest stemmer av de tre blir valgt.

Terje Pedersen 25 stemmer

Henriette Maria Ludvigsen 12 stemmer

Edle Kvikstad 13 stemmer

Vedtak:
Terje Pedersen og Edle Kvikstad ble valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Ann Kristin Ringstrøm er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Eva Isnes og Unni Lande for 1 år

Vedtak:
Eva Isnes og Unni Lande ble valgt.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Jørgen Dingsør Syversen, Gunn Norma Aagaard og Anne Mette Vestby Karlsson fra styret.

Styrets innstilling til valgkomite: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

Vedtak:
Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard ble valgt.

6.5 Valg av to delegater med to varadelegaterer til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Ulrik Bråthen og Anne Mette Vestby Karlsson delegat. Varadelegat Terje Pedersen og Villy Nilsen.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 3. april 2024.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Eva Isnes, protokollvitne (sign.)

Georg Borgen, protokollvitne (sign.)

Ordensregler for Åsly Borettslag

Sist endret på generalforsamling 07.04.25

For å sikre at vi får et godt bomiljø må vi ha noen regler og forholde oss til.

Lyd

- Det er et faktum at bygningene ikke er særlig godt lydisolert. Det er derfor svært viktig at vi viser hensyn når vi «lager lyder».
- **Det skal være stille i leiligheten fra Kl.23.00 til 07.00**
- Virksomhet som medfører boring, hamring, banking og lign. er bare tillatt mellom 07.00 og 20.00 på hverdager (mandag-fredag) og 8.00 – 17.00 på lørdager og er ikke tillatt på helligdager.
- Hvis det i helt spesielle tilfeller utover nevnte tidsrom er nødvendig å gjøre arbeider i leiligheten som medfører uønsket lyd må alle naboer i hele blokka varsles ved oppslag som er undertegnet med navn. Om en av naboene i slikt tilfelle forlanger det, må arbeidet avsluttes.
- Musikk høres godt mellom leilighetene og det er derfor viktig at lydnivået er moderat. Spesielt hvis døren til verandaen står åpen er dette særdeles viktig.
- Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden. Dette gjelder også i sene kvelds- og nattetimer foran soveromsvinduer som vender ut mot fellesområder.
- Det er ikke tillatt å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene. Slike apparater kan forårsake betydelig støy og vibrasjoner, særlig for beboere i underliggende etasjer. Bygningene er oppført på 1970-tallet og har begrenset støyisolering. Brudd på dette kan medføre pålegg om fjerning av utstyret.

Inngangsdører

Inngangsdører skal være låst døgnet rundt. Unntak vil være inn og utlasting av varer eller andre ting som er av kortvarige behov.

Trappeoppganger

Det er ikke lov til å henge opp bilder eller ha andre private gjenstander i oppgangene. Det er kun lov til å ha en matte foran inngangsdøren.

Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass

Beplanting utenfor blokken

Det er ikke lov til å anlegge blomsterbed eller annen form for beplantning utenfor blokkene.

Parkering/kjøring

- Alle borettshavere med bil(er) skal ha egen betalt plass for hver bil og det er **ikke tillatt å parkere på gjesteparkering for de som bor i borettslaget**. Unntak for kortvarig opphold på dagtid hvis det er ledig plass.
- **Det er heller ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller mopeder på området innenfor bommene**.
- Foran inngangene er det kun tillatt med kort stopp for av og pålessing eller av/påstigning.

- Husk også å påse at besøkende ikke parkerer inne på området.
- Det er ikke tillatt med lek eller ballspill på parkeringsplass.
- Gjentatte brudd på parkeringsreglene vil resultere i borttauing på eiers egen risiko og regning.
- Kjøretøy over 3,5 tonn har ikke adgang innenfor bommene med mindre det foreligger en avtale om arbeid i borettslaget. Eventuelle unntak må godkjennes av styret.
- Bruk av fast strøm i garasje/uteplass. Beløp fastsettes av styret per kjøretøy. Gjelder fra oktober til mars. Bruker må selv gi beskjed til styret. Retten til bruk opphører ved misbruk etter en advarsel

Boder/Kjeller

- Sykler og barnevogner **som er merket med eiers navn** kan parkeres i fellesrom i kjeller, de skal ikke plasseres i trappeganger eller andre kjellerrom.
- **Gjenstander lagret utenfor egen bod blir fjernet.**
- For barnefamilier er det nødvendig at foreldre gjør sine barn oppmerksom på at det ikke er tillatt med opphold i kjellere.

Grilling

- **Grilling** er tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill.
- Gasstank skal ikke lagres under bakkenivå (kjeller etc.). Blir dette oppdaget, fjernes disse umiddelbart. Kan oppbevares på veranda i friluft.

Diverse

- Dyrehold (hund og innekatt) er lovlig å ha i borettslaget. Forutsetningen er at dyrene ikke er til sjenanse for naboene. Er du i tvil, ta kontakt med styret.
- Risting av tepper etc. fra balkong er bare tillatt fra nederste etasje.
- Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, og slik at borettslagets omdømme ikke nedsettes.
- Foreldre/foresatte er ansvarlig for skader barn påfører borettslagets eiendeler.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

-Styret i Åsly Borettslag-

Vedtekter

for Åsly borettslag org nr. 950445815

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.04.04
Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt av generalforsamlingen 07.04.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsly borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) I den grad borettslaget forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre under andelseieres vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 2872 19 72
Dbf. 9/11 A.43.
Sarpsborg sorenskriverembete

Skogbrynet
2, 31, 33, 40, 42.

Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

ÅSLY BORETTSLAG

født den og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 29/9 1972.

Den har et areal på 25.733 kvm., og er gitt matr.nr. 4210.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/11 1972.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.

2. Leieavgiften er kr. 4.120,- pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,- pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.

5. Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomta er fullført.
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trenges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal,
   a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
   b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   c. Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

**

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 6. november 1972

Som grunneier: Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE

Ordfører Rådmann

ÅSLY BORETTSLAG







Dok. nr. 2872 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 9/11 1972
Anmerket i grunnboken - ~~personregisteret~~ - og ført i pantebok. Tgl. geb. kr. 75.- bet.
Hefteleser anmerkes mot gebyr kr. 10.-
Anmerkes A. 43.

SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 2872 19 72
Dbf. 9/11 A.43.
Sarpsborg sorenskriverembete

Skogbrynet
2, 31, 33, 40, 42.

Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

ÅSLY BORETTSLAG

født den og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 29/9 1972.

Den har et areal på 25.733 kvm., og er gitt matr.nr. 4210.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/11 1972.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.

2. Leieavgiften er kr. 4.120,- pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,- pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.

5. Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomta er fullført.
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trenges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal,
   a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
   b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   c. Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

**

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 6. november 1972

Som grunneier: Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE

Ordfører Rådmann

ÅSLY BORETTSLAG







Dok. nr. 2872 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 9/11 1972
Anmerket i grunnboken - ~~personregisteret~~ - og ført i pantebok. Tgl. geb. kr. 75.- bet.
Hefteleser anmerkes mot gebyr kr. 10.-
Anmerkes A. 43.

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 272/72

Dato for besikt 5.jan. 1976

Arbeidssted:	Skogbrynet
Bygningens art:	5 stk boligblokker
Byggherre:	S.O.B.B.L.
Byggemelder:	N.B.B.L.
Ansvarshavende:	avd.ing. Arne Kolberg, E. Normann Nilsen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 22/ 11 19 72 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 5 / 1 19 76

Sarpsborg kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 3: 14.11.2024

Endringslogg:

Dato	
29.09.2024	Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling
10.10.2024	Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24)
14.11.2024	Versjon 3: Oppretting av mindre feil: • § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11» • § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg» • § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9».

Innhold

Innhold ... 3

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 ... 4

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5) ... 4

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6) ... 4

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8) ... 5

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a) ... 5

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8) ... 6

§ 3.3 Flom ... 6

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a) ... 7

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c) ... 8

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e) ... 9

§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f) ... 9

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9) ... 9

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1) ... 9

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

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

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven ... 12

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2) ... 12

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8) ... 13

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 13

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 13

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 14

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6) ... 16

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6) 17
§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 17
§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5) 18
§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a) 18
§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3) 19
§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5) 19
§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 19
§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6) 20
§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6) 20
§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7) 22
§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7) 23
§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3) 28
§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 28
§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10) 29
§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6) 30
§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8) 30
§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8) 30
§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11) 30
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10) 30
§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10) 39
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11) 40
§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd) 46
Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret 47

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser, arealformål og hensynssoner er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

Alt areal skal der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser beregnes i henhold til byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5)

a. Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene for arealbruk. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.
b. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
c. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.
d. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
e. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstsvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnssikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6)

Retningslinje til § 2

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelse i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.11, jf. pbl § 1-5. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen, gjelde.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

a) Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019
b) Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006

c) *Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv. 118 Ny Sarpsbru, vedtatt 08.10.2021*

d) *Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, vedtatt 15.12.2022*

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a)

Innenfor sikringssonene H110_01 (Isesjø, hele nedbørsfeltet), H110_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110_03 (Isnesfjorden) gjelder følgende:

a. Tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt.

b. Følgende gjelder uansett:

    i. Innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) og Børtevannet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:

        a. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett.

        b. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.

        c. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannsrensingen.

    ii. Innen 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) skal hunder holdes i bånd, med unntak av hunder på jakt. Hunder skal ikke bade i Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva). Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.

    iii. Beitedyr inkludert hester skal ikke gå i vannet i Isesjø og tilløpsbekkene (100 m opp bekkene). Unntak kan tillates i særskilte tilfeller, etter skriftlig avtale med vannverkseier.

c. Følgende gjelder i tillegg innenfor H110_01 sør (Isesjø, sensitivt område i sør og opp Tveterbekken fram til krysning med Tveterveien) og H110_03 sør (Isnesfjorden):

    a. Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere enn 10 m fra vannkanten.

    b. Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra vannkanten.

d. Ved regulering av tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal det utarbeides en farekartlegging som redegjør for behovet for eventuelle sikringstiltak.

Retningslinje til § 3.1

i) Til bokstav a: Med «tiltak» menes tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd første punktum, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.

ii) Til bokstav a: Reguleringsplaner og søknader om tiltak som kan representere en fare for forurensing av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier, sammen

med en farekartlegging. Det kan også stilles krav om konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 10 tredje ledd bokstav f. Tiltakshaver har ansvar for dokumentasjon av sikkerhet mot forurensning og gjennomføring av eventuelle sikringstiltak avklart i farekartleggingen eller konsekvensutredningen.

iii) Krav jf. bokstav b pkt. i gjelder ikke for eiendommer med gyldig utslippstillatelse gitt i 2008 eller seinere.

iv) Til bokstav b pkt. iii: Unntak gis kun for avgrensede tidsperioder og kun for helt spesifikke behov som for eksempel flytting av dyr eller av hensyn til dyrevelferd.

v) Se også § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag.

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVES veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Retningslinje til § 3.2

i) Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.

ii) Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.

iii) Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:

a) Faresone H310_aktsomhet steinsprang

b) Faresone H310_aktsomhet snøskred

c) Faresone H310_aktsomhet jord- og flomskred

d) Faresone H310_aktsomhet kvikkleire

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

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

§ 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:

   i. H350_01a Indre hensynssone

      a. Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.

   ii. H350_01b Midtre hensynssone

      a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

      b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

      c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter bokstav a.

   Retningslinje til § 3.4 b. ii.

   Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

   iii. H350_01c Ytre hensynssone

      a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

      b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

      c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i bokstav a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

   Retningslinje til § 3.4 b. iii.

Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.5

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d)

Båndleggingssone H710_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områdereguleringsplanen. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områdereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områdereguleringsplanen.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d)

Retningslinje til § 3.8

i) I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser. Tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet.

ii) Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner er merket med rune-R. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje til § 3.9

i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingssone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høyspenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.

ii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e)

a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.

b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet i tilknytning til området.

c. H810_03 Markveien vest: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.

d. H810_04 Sparta amfi: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligformål og idrettsanlegg, samt eventuelt barnehage. Fotballbanen kan vurderes flyttet internt i området gjennom regulering. Det skal reguleres atskilte løsninger for syklister og fotgjengere langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.

§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910 og listet opp i vedlegg gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser uendret.

Retningslinje til § 3.11

Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kommuneplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål,

kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav[1] a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

b. Massedeponier skal reguleres uansett arealformål. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.

c. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål skal reguleringsplanen omfatte hele området.

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

a. Følgende er unntatt fra plankravet:

   i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3

   ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.

   iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.

   iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.

   v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:

   i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.

   ii. Oppføring av inntil 600 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.

   iii. Oppføring av inntil 600 m^2 bruksareal eller 800m^2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale og lignende, eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.

   iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.

   v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.

---

[1] a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg
b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
k) vesentlig terrenginngrep
l) anlegg av vei, parkering og landingsplass
m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
    i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.
    ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
    i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
    ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m^2 og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
    iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.
    iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.
e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m^2 BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.
f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.
g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.
h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2

i) Til bokstav a punkt v: Kravet om reguleringsplan anses som åpenbart urimelig der tiltaket er begrenset i omfang og ikke kommer i konflikt med hensyn til viktige allmenne interesser, som for eksempel jordvern, friluftsliv, natur, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap, trafikksikkerhet eller samfunnssikkerhet. Mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av unntaket.

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

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

a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.
b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.

c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebanekant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.
b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig bebyggelseslinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.
c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.
d. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om frisikt overholdes.

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.7

i) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark gjelder jordloven §§ 9 og 12 fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).

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

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

Kommunen forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller

grønnstruktur. De konkrete tiltakene må vurderes i hver enkelt plan. Listen er ikke uttømmende.

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

Ved regulering av utbyggingsområder med dyrket og/eller dyrkbar mark skal det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord. Kommunen kan kreve at det utarbeides en plan for flytting av matjord.

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

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

a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

    i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.

    ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.

    iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.

c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.

d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

e. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

Retningslinjer til § 4.11

i) Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.

ii) Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter-brede, med unntak av frittstående bokstaver.

iii) Det er krav etter vegloven §33 om tillatelse fra veimyndigheten for å sette opp reklame som retter som mot veifarende, uansett hvor langt fra veien reklamen står. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

iv) iv) I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.

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

I nye utbyggingsprosjekter og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger skal det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til tabellen og bestemmelsene under.

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillings-plasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 1,5	Min 1,5
Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1	Min 1
Forretning (små varer)	Per 100m^2 BRA		3 opptil 500 m^2 2 per 100 m^2 over 500 m^2		6	Min 3	Min 1
Forretning (store varer), kjøpesenter	Per 100m^2 BRA		1,5		1,5	Min 1	
Kontor	Per 100m^2 BRA		2		2	Min 3	Min 1
Industri	Per 100m^2 BRA		0,5	Løses i reguleringsplan			
Lager	Per 100m^2 BRA		0,1	Løses i reguleringsplan			
Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting	Per 100m^2 BRA		2,5		5	Min 2	Min 1
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 0,7	Min 0,2
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	Min 0,2	Min 0,1
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 0,5	Min 0,2
	Per elev					Min 0,5	Min 0,2

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).
Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom

reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.

b. Følgende gjelder for bilparkering:

    i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.

    ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

    iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

    iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.

    v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.

    vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

c. Følgende gjelder for sykkelparkering:

    i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.

    ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

    iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.

    iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.

    v. I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m^2 BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene. Innenfor byområdet skal det i tillegg være anlegg for sykkelvask.

f. Ved bruksendringer kan minimumskravene fravikes med inntil 25%, forutsatt at krav om sykkelparkering overholdes.

Retningslinje til § 4.13

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst én ny boenheter og/eller minst 200 m^2 utvidet bruksareal.

Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.

Krav til antall sykkelparkeringsplasser kan reduseres gjennom regulering av boligprosjekter med mange boenheter.

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2021 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:

    i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade.

    ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.

    iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.

    iv. Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.

    v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.

c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.

d. Innenfor hensynssoner H210 og H220gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:

    i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.

    ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.

e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.

f. Det kan ikke etableres flere boenheter og/eller et større omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 4.13

i) Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting. I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.

ii) Krav om gode visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2 gjelder også for støyreduserende tiltak.

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:

    i. Ytterkant E6, 65 meter ut

    ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut

    iii. Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.14

i) Temakart Luftforurensing legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO_2) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO_2).

ii) I rød sone på temakart Luftforurensning skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

iii) Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

a. For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.

b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.

c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.

d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:

   i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.

   ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.15

i) Følgende er tatt inn som faresoner H320 på plankartet, og vist på temakart Flom:

   a) Kartlagte flomsoner langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H320_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006).

   b) Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H320_aktsomhet flom vassdrag».

   c) Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H320_aktsomhet_overvann».

ii) Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa datert 15.01.2024 skal legges til grunn i byggesøknader og/eller planlegging av ny bebyggelse. Prosjekter som reguleres bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til veilederen. Eventuelle avvik må begrunnes.

iii) Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.

iv) Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

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

a. Tiltak som utløser krav til slokkevann, skal prosjekteres og utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for slokkevann og vannforsyning til sprinkleranlegg.

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

Retningslinje til § 4.16

i) Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt.

§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.

b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av

prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.

c. 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.

Retningslinje til § 4.17

i) Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

ii) Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

a. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.

b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 4.18

i) Beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen er ett av temaene i kvalitetsprogrammet for miljø og klima (se § 4.20).

ii) Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.

iii) Det kan kreves at effekten av støy- og/eller støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)

a. Nye boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager tillates ikke etablert der magnetfeltnivået er høyere enn 0,4 mikrotesla i snitt over året.

b. Nye høyspenningsanlegg, radiomaster eller lignende tillates ikke etablert dersom dette medfører at boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager får et magnetfeltnivå høyere enn 0,4 mikrotesla i snitt over året.

Retningslinje til § 4.19

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

a. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold.

b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m^2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av

Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

i) Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.

ii) Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.

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

Retningslinje til § 4.21

i) Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

ii) Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.

iii) Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

iv) Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

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

Retningslinje til § 4.22

i) Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 –_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.

ii) Bestemmelsesområdene omfatter:

a) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)

b) Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.

c) Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018

d) Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015

iii) Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

iv) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal grøntområder og uteanlegg tilpasse seg omgivelsene. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

Retningslinje til §4.22.1

i) Hafslund industriområde: I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg. Det må ved regulering gjøres en vurdering av landskapsvirkninger med 3d-modell. Hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.

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

§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta

a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Strukturen i gamle gårdstun skal bevares. Nye driftsbygninger skal innpasses i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene, skal ivaretas ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse.

b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.

c. Eventuelle tiltak på fv. 130 Oldtidsveien skal ha høy estetisk kvalitet og bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinje til § 4.22.2

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

§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.

§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

Nybygg, tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende målestokk og ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

Nybygg, tilbygg, påbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende arkitektur og målestokk, og skal ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne. En eventuell utbygging i Vistergropa må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området.

§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta hensyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

Fortetting og transformasjon i dette området skal sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse skal være varierende.

§4.22.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

a. Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården skal beholdes som énetasjes eneboliger med store hager.
b. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i korridoren fra St. Nicolas kirkeruin til Tune kirke.

§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Retningslinje til § 4.22.13

Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuettlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.

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

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner

Retningslinje til § 4.23.1

i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.

ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.

§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

a. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.

b. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinje til § 4.23.2

i) Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.

ii) Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

iii) Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.

iv) SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

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

a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.

b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

Retningslinje til § 4.24

i) Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:

a) Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)

b) Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020

c) Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner

ii) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjennoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.

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

iv) Alle tiltak etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

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

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.

b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.

c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

Retningslinje til § 4.24.1

Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje eller veikant der dette er praksis. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk i området, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området. Området skal bevare et grønt preg.

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø 07 Moseveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegetasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

Nybygg,påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.

§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker skal ivaretas.

Retningslinje til § 4.24.14

Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskjold

Deling av eiendom er ikke tillatt. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Bebyggelse skal være eneboliger eller tomannsboliger. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Store, grønne hager skal ivaretas. I Bungalowveien skal eventuelle endringer av eksisterende bygg tilpasse seg arkitekturen i gata.

§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.

§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetstuttrykket tillates ikke.

§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Ved Storhaug på Hafslund skal det ved regulering sikres et grønt skille med trær mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

Nybygg, deling av eiendom, og påbygg, tillates ikke. Tilbygg, garasjer, uthus o.l. skal ha flatt tak og ikke mer enn én etasje.

§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

Myraveien 18: Boligens form og arkitektoniske uttrykk, samt hagen rundt boligen, må bevares. Tilbygg/påbygg til arbeiderbrakka og nybygg tett inntil den, tillates ikke.

§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere allmennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Tiltak på øvrige, eksisterende bygg i miljøet rundt tømmerfløtningsanlegget skal tilpasse seg arkitekturen og skalaen i området.

§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor konsesjonsområdet:
    i. Nybygg over 500 m²
    ii. Til- og påbygg over 500 m²
    iii. Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
b. Tilknytningsplikten i bokstav a gjelder ikke dersom:
    i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller:
    ii. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 4.25

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssenter jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelssenteret og nærområdet.

b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige krysningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.

c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøksparkering.

d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.

e. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter_02 (Borgen): Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.

f. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 03 (Greåker): Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.26

i) Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.

ii) Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende.

§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

a. Massedeponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.

b. Ved regulering av deponi for rene masser skal det foreligge:
   i. En kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
   ii. En driftsplan som viser deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til og fra deponiområdet/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk.
   iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området.

c. Massedeponier og større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

Retningslinje til § 4.27

i) Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.

ii) Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.

§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering skal løsning for utvendig belysning beskrives, og negative konsekvenser for dyr og mennesker skal minimeres.

Retningslinjer § 4.30
Utvendig belysning bør planlegges slik at den bidrar til menneskers trygghet og trivsel, og ikke skader naturmiljøet.

§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)

a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.
b. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

Retningslinje til § 4.29

i) Avfallshåndteringen bør være effektiv, trafikksikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

ii) Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overenstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.

iii) Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.

iv) Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.

§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.
b. Kommunens VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

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

a. Føringene fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
    i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
    ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18

iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29

iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30

v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31

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

Retningslinje til § 5.1

i) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

ii) Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:

- *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
- *Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.*
- *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
- *Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
- *Adkomster.*
- *Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.*
- *Parkeringsareal for sykkel.*
- *Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
- *Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
- *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
- *Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*

iii) Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikktellinger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafikksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

iv) Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.

v) *Til bokstav b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

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

a. Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for variasjon i boligstørrelser.

b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

Retningslinjer til § 5.1.1

i) *Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.*

ii) *Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende bør etableres i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.*

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

a. Ved regulering og i søknad om tillatelse skal det gjøres rede for plassering og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer i henhold til underliggende tabeller:

Minste uteoppholdsareal:

Antall boenheter	Bydelssentre og områder for vesentlig fortetting	Resten av kommunen
Eneboliger	Minst 150 m^2 per boenhet og minst 50 m^2 for sekundærleiligheter	Minst 150 m^2 per boenhet og minst 50 m^2 for sekundærleiligheter
Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	Minst 75 m^2 per boenhet	Minst 100 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, <25 boenheter	Minst 60 m^2 per boenhet	80 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, 25-99 boenheter	Minst 50 m^2 per boenheter	70 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter	Minst 40 m^2 per boenheter	60 m^2 per boenhet

Lekeplasser/møteplasser:

	Sandlekeplass	Nærlekeplass/møteplass

1-3 boenheter	Ingen krav	Ingen krav
4-24 boenheter	5 m^2/boenhet Minimum 150 m^2	Ingen krav
25 boenheter eller flere	5 m^2/boenhet Minimum 150 m^2	10 m^2/enhet Minimum 500 m^2
	Målgruppe: 0-5 år. Maks. avstand: 100 m. Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.	Målgruppe: alle. Maks. avstand: 200 m. Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill, sykling, klatring eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.

b. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at de er egnede til rekreasjon, lek og aktiviteter:
    i. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
    ii. Blågrønne elementer

c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
    i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
    ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
    iii. Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende
    iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
    v. Arealer i rød sone, temakart for støy
    vi. Annet areal som ikke er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter

d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.

e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.

f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller

over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

g. Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.

h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.

i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

i) Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter. Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.

ii) For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.

iii) Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.

iv) Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.

v) Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene. Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift § 5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.

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

a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.

b. Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:

   i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.

   ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.

   iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.

iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.

c. Innenfor bestemmelsesområder BS_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:

i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.

ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.

d. Innenfor bestemmelsesområdet BS_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenveien-Skjebergveien er utbedret.

Retningslinje til § 5.1.2

i) Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønnkorridorer bør ivaretas.

ii) Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.

iii) Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.

iv) Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.

v) Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.

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

a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.

§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m^2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

    i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

    ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

    iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.

    iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m.

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelse flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.

h. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

    i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

    ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,

    iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.

j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning

utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vi) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

vii) Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

viii) Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.

b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.

c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor

bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.

d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

Retningslinje til § 5.1.5

i) Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.

ii) Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.

iii) Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.

b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.7

i) Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.

ii) Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.

1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.

2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.

3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.

4. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.

iii) Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.

b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.

e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:

   i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,

   ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,

   iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.

ii) Til bokstav c: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)

a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:

   i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark

   ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser

   iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom

   iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m^2

b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

i) I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.

ii) Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

iii) Til bokstav e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.

b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

§ 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

a. Fasadeendringer,

b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,

c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser,

d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,

e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,

f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,

g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,

h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.3.2

i) Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.

ii) Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.

iii) For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.

iv) Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.

§ 5.3.3 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr.1)

a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.

c. Riving og gjennoppføring av kårbolig er tillatt.

d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m^2.

e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.

g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.

h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

Retningslinje til § 5.3.3

i) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.

ii) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.

iii) I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.

5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
    i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
    ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
    iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
    iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
    v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.3.1

i) Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.

ii) Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m^2.

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

a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m^2 BYA.
b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.

c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.

d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3
Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

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

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m^2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

   i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

   ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

   iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

g. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

h. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,

iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.

i. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

vi) Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vii) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

viii) Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Følgende tillates på næringseiendommer:

i. Fasadeendringer

ii. Riving og gjennoppføring

iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m^2 tilbygg/påbygg.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)

a. Følgende tillates ikke:

i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.

ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.

iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

i) Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).

ii) Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.

Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007 *(planendring 28.10.2022)*
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009 *(planendring 14.09.2023)*
13015	Tunejordet, Obs/Stopp	18.02.2010
13016	Hundskinn	28.10.2010
33006	Furuholmen	11.04.2013
13017	Lilletuneveien 6B og 8	07.05.2014
26029	Kampenes vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenesmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbykollen, Varteig	15.11.2018
22075	Østfoldkorn	15.11.2028
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021
22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022

26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023
21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	15.06.2023
23023	Ravneberget Fengsel	21.09.2023
27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	21.09.2023
21070	Bjergås	21.09.2023
22081	Ugleveien - Gaupefaret	21.09.2023
37014	Sarpsborg Pukkverk AS	14.11.2023
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	14.12.2023
22082	Yvenveien	28.02.2024
13024	Fosby næringsområde	23.05.2024
22087	Vesterheim	12.09.2024

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NABOLAG F OG I - KURLAND

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligområder
- Trafikkområder
- Friområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Miljøverndepartementet 26.02.1973.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **19.11.1970.**

Revidert: **15.03.1973.**

§1. De regulerte områder er på planene vist med reguleringsgrenser. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er angitt på planen.

§2. Hele nabolag F og 4 tomter på nabolag I skal bebygges med eneboliger i en etasje. Konstruksjoner og utvendig kledning skal hovedsaklig være av tre. Andre materialer kan godkjennes etter bygningsrådets bestemmelser.

§3. Eneboliger skal ha sadeltak med takvinkel på 30°, og det skal tekkes med rød, krum teglsten. Møneretningen skal være som vist på reguleringsplanen.

§4. Blokkbebyggelse på nabolag I skal oppføres i 3 etasjer. Det kan innredes leiligheter i underetasjen der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.

§5. Kjedehus-bebyggelse på nabolag I skal bygges av tre og kan oppføres i inntil to etasjer. Kjedehus som naturlig hører med i samme gruppe skal ha ens takvinkel.

§6. I eneboliger og kjedehus kan innredes oppholdsrom i underetasjen der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede, og innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.

§7. Grunnmurshøyder og bygningers endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

§8. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling.

§9. For eneboliger og kjedehus skal uthus, garasjer og carportanlegg gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene, og skal vises på anmeldelsestegningene selv om de ikke er tenkt oppført samtidig med hovedbygning.

§10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, pergola, tørkestativer, søppeldunker, oljefat m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggeanmeldelsen.

§11. Ved eventuell oppsetting av gjerde skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

§12. Ingen tomt må beplantes slik at det etter bygninsrådets skjønn oppstår sjenerende forhold for nabo, eller ulempe for offentlig ferdsel.

§13. Fellesgarasjer og parkeringsanlegg kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjer kan oppføres i tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekkede parkeringsplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og parkeringsanlegg skal opparbeides i takt med blokkbebyggelsen.

§14. For bebyggelsen bør oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§15. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene til anvendelse.

§16. Innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene kan bygningsrådet, der særlige grunner taler for det gjøre unntak fra vedtektenes § 3-4-5-13.

§17. Etter at reguleringbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/4210		
Utskriftsdato	07.10.2025	**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.

4 Berørte datasett

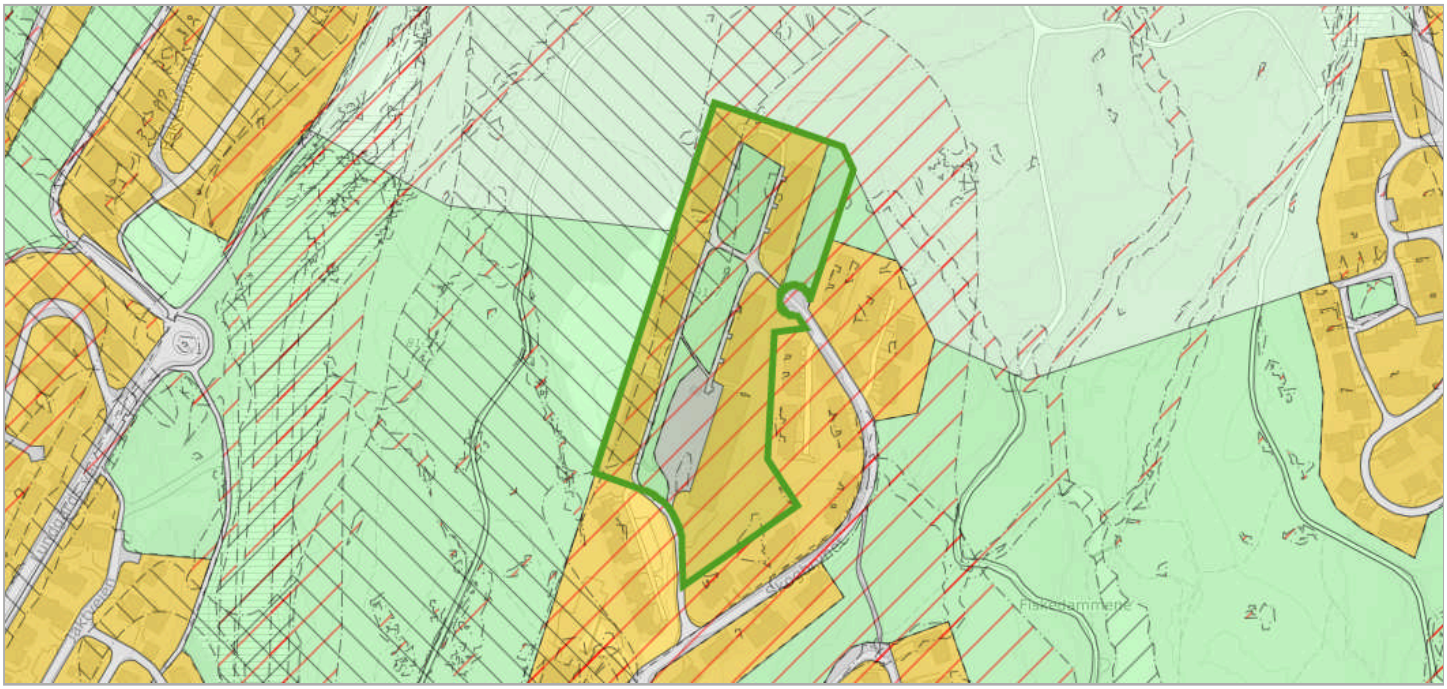
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

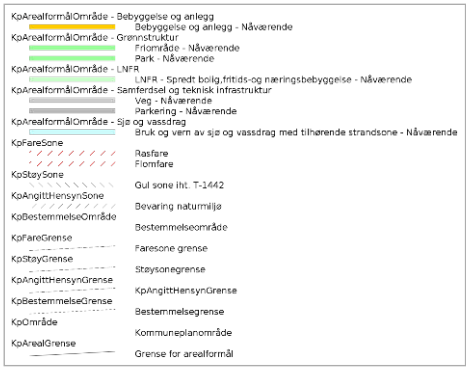
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(3040) Friområde	5
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(2080) Parkering	1
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall

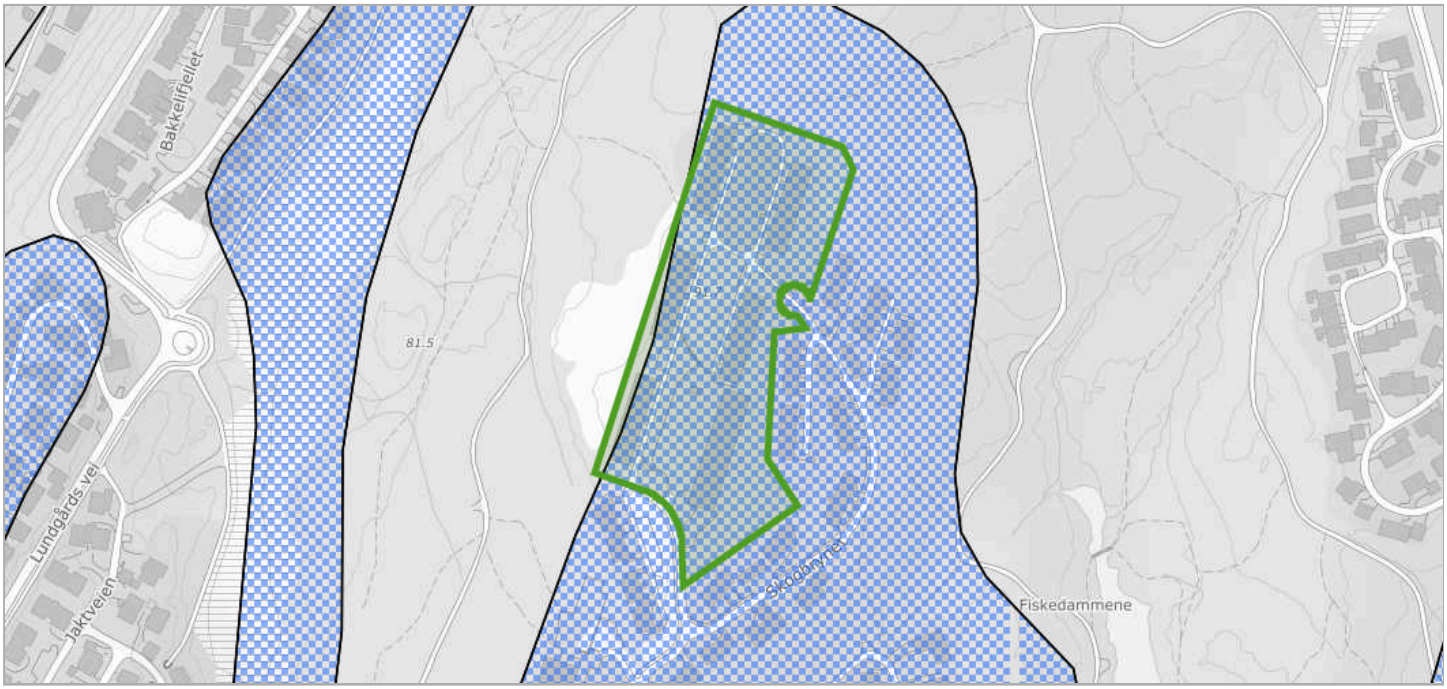
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	13
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Skytebane

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



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

- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

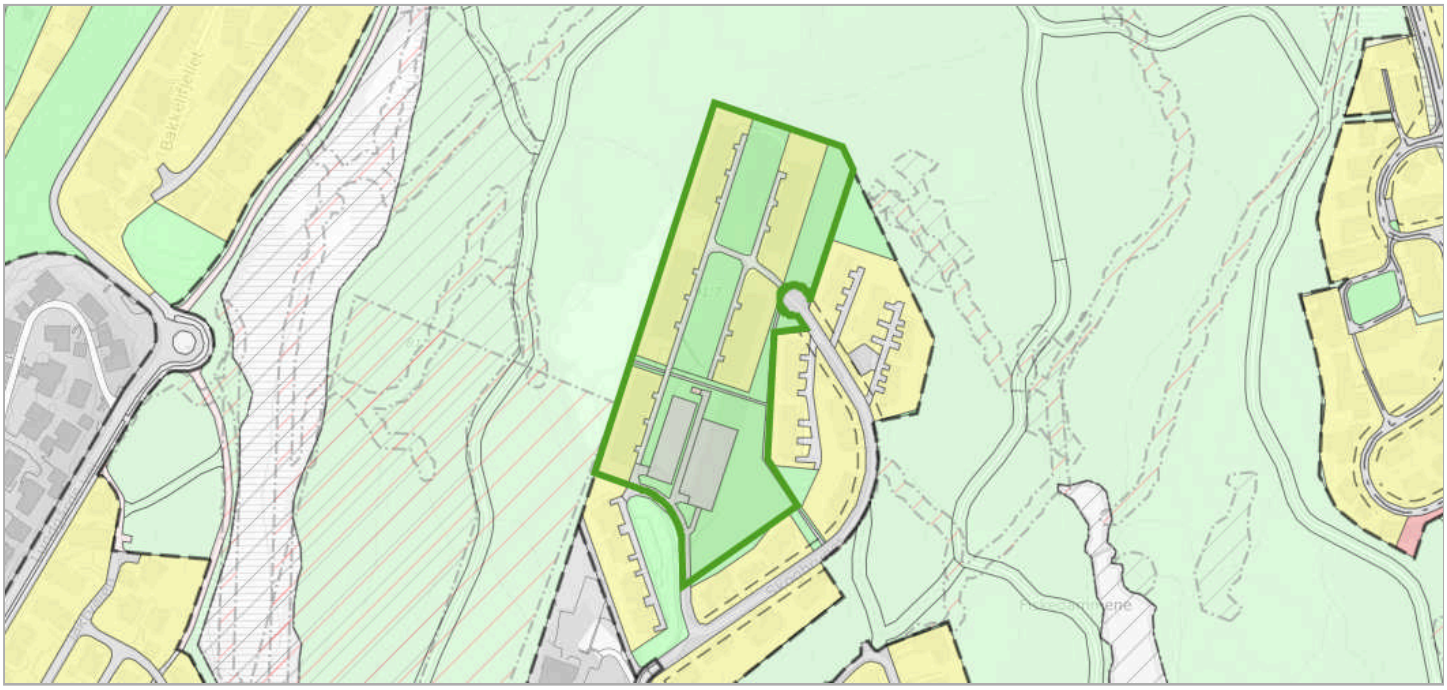
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
23015	Nabolag F og I, Kurland
23030	Bakkeli nord

REGULERINGSPLAN

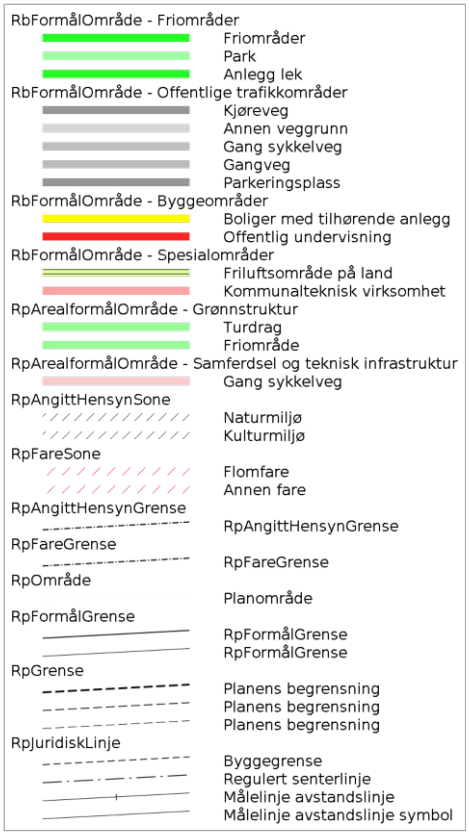
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202409	Lysløypa i Sarpsborgmarka	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=202409)
23015	Nabolag F og I, Kurland	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23015)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(400) Offentlig friområde	-	7
-	(110) Boliger	-	5
-	(322) Gangvei	-	3
-	(430) Anlegg for lek	-	2
-	(333) Parkeringsplass	-	2
-	(310) Kjørevei	-	1
-	(621) Kommunalteknisk virksomhet	-	1

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_FRI8	(3040) Friområde

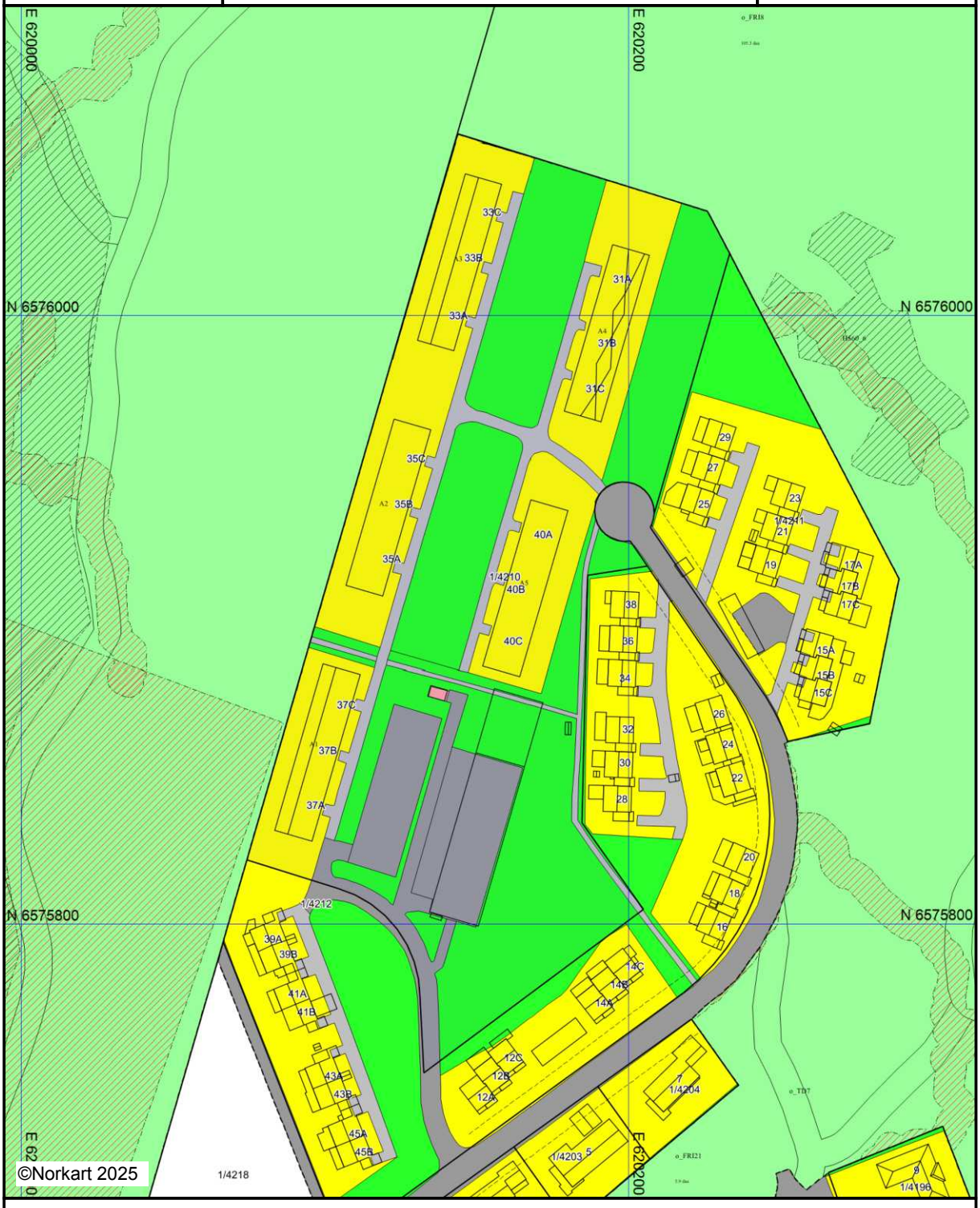
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/4210
Adresse: Skogbrynet 33A
Utskriftsdato: 07.10.2025
Målestokk: 1:2000

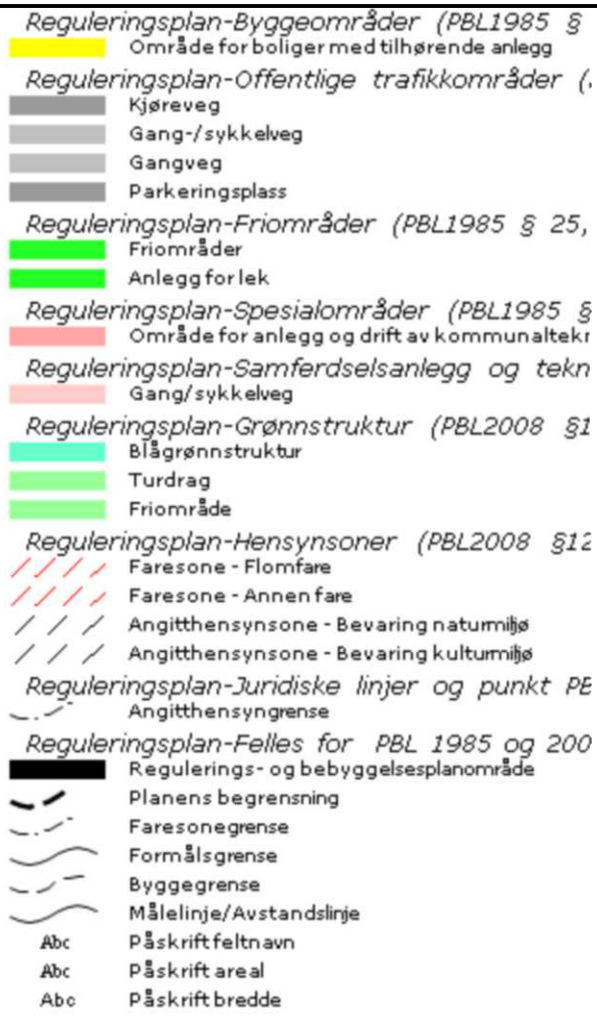
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Skogbrynet 33A

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km	
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	25 min 2 km	
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	6 min 2.1 km	
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	7 min 2.3 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	8 min 3.4 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.4 km	
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min 7.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	6 min 0.5 km	
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 33 min	

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	10 min 0.9 km	
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	18 min 1.2 km	
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	15 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	19 min
Kiwi Kurland	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lande Senter	6 min
Boots apotek Lande	6 min
Sarpsborg Vinmonopol	7 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	8 min
Østre skogen balløkke	16 min
SATS Sarpsborg	7 min
SATS Tunejordet	8 min

«Stille og rolig, barnevennlig og fint område med marka som nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

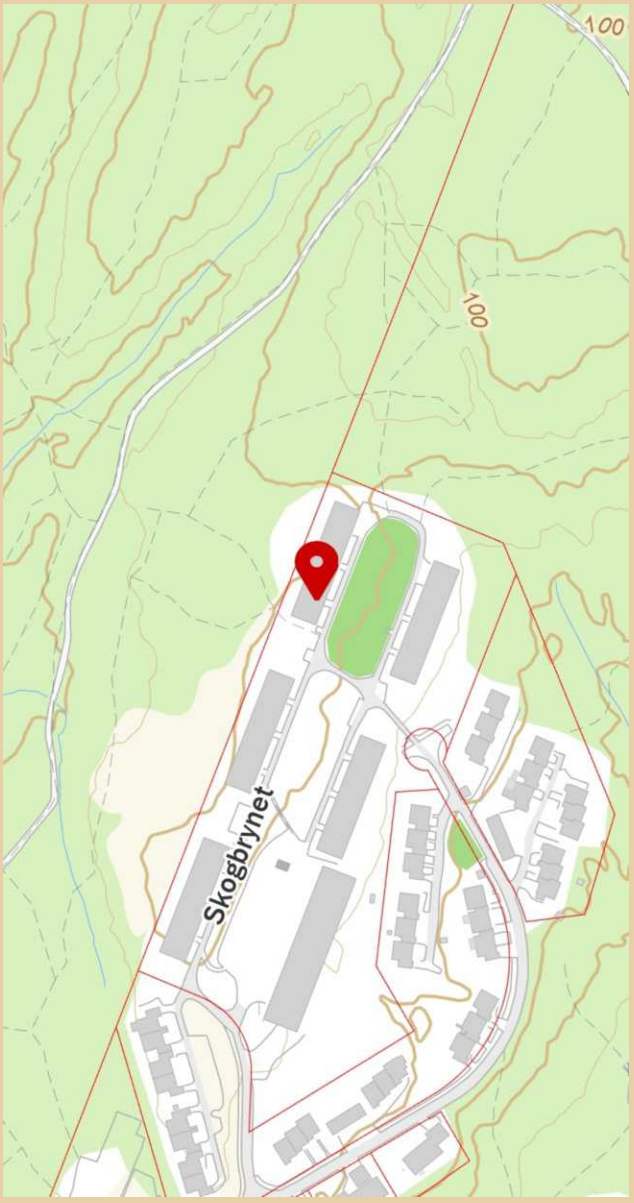
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogbrynet 33A, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4210, andelsnr. 51 i ÅSLY BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
