PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

HERRESALVEIEN 76C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

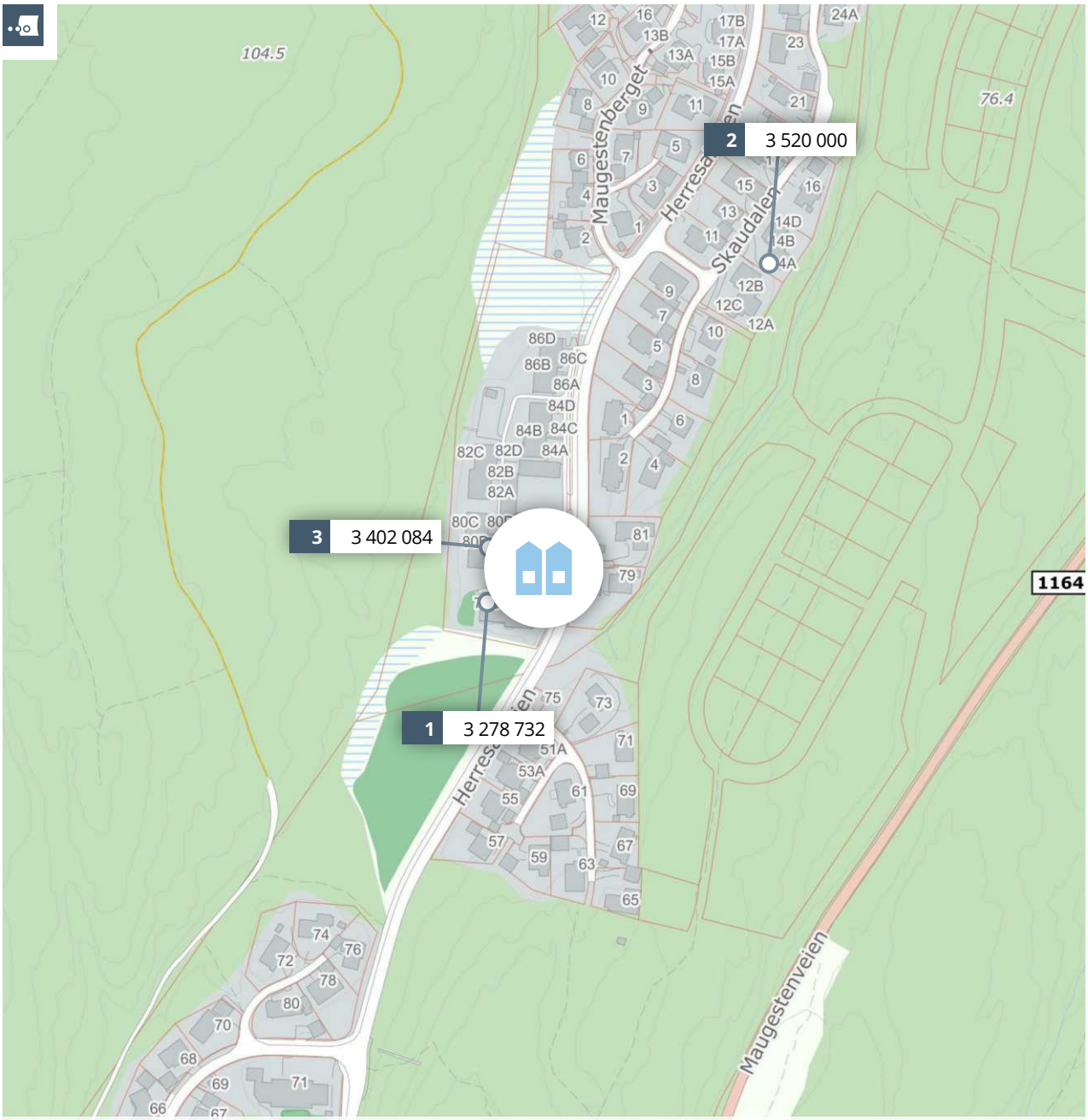
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HERRESALVEIEN 76 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 07.05.2025

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: Mille Amalie Christiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Herresalveien 76 C, 1727 SARPSBORG

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 1 BNR 5087 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS MAUGESTENMYRA

Verdivurdert til

3 240 000

1 011 272	4 251 272	36 325
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	10 204
Formue	58 435
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

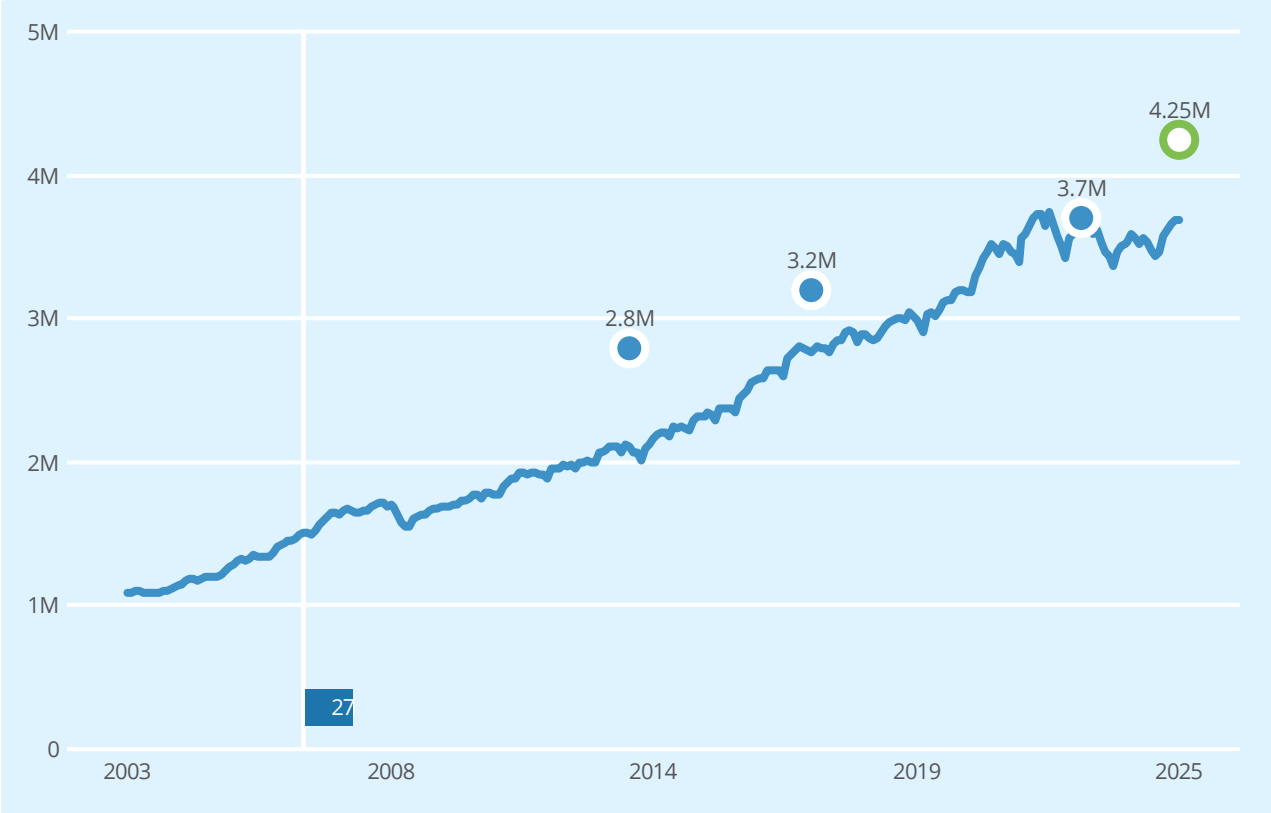
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herresalveien 78 D 118 m² 2007	14,9 daa	3 sov		04.03.2020	2 290 000	**2 175 000**	1 103 732	3 278 732	**27 786**
2	Skaudalen 14 A 135 m² 2004	2. etg	3 sov		06.09.2024	3 500 000	**3 520 000**	0	3 520 000	**26 074**
3	Herresalveien 80 B 119 m² 2007	14,9 daa	3 sov		25.10.2023	2 500 000	**2 350 000**	1 052 084	3 402 084	**28 589**

Fint rekkehus i rolige omgivelser.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Hus i kjede
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+20 endringer

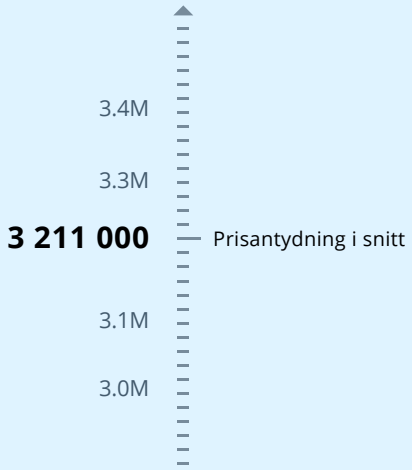
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.04.2023	20.04.2023	05.07.2023	2 520 000	2 650 000	1 052 083	3 702 083	28
04.09.2019	04.09.2019	04.09.2019	-	2 190 000	-	2 190 000	29
09.06.2017	25.07.2017	04.10.2017	1 900 000	2 025 000	1 173 971	3 198 971	
16.09.2013	23.09.2013	11.11.2013	1 475 000	1 700 000	1 100 000	2 800 000	

28 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

29 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i SARPSBORG kommune nå

18
rekkehus til salgs

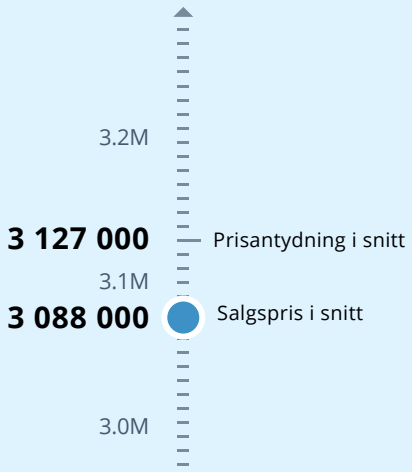


Annonsene har i snitt ligget ute i

69
dager

Rekkehus solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

24
rekkehus solgt

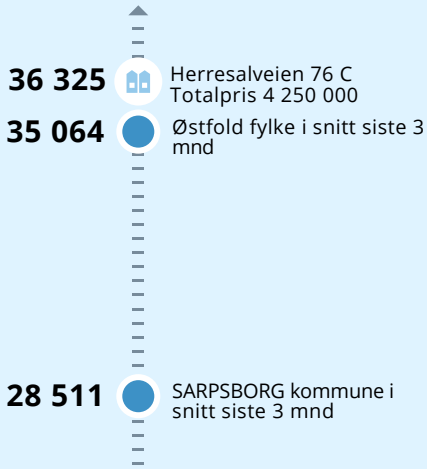


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250088

Selger 1 navn
Linda Jeanette Øvergaard

Gateadresse
Herresalveien 76C

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1727

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: 1

Antall måneder: 10

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

Document reference: 108250088

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

Svar: Nei

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

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: Ved garasjeannlegget

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet platting

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 108250088

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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: 108250088

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: 108250088

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Øvergaard	8c3ae2d4a91a542ca3b4cb5e57eb8c4993512951	06.05.2025 21:10:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250088

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Rekkehus

Herresalveien 76 C, 1727 SARPSBORG

SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 5087

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 21.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2629 **Referansenummer:** WB4182

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2.etg . Det medfølger 1 garasjeplass i felles carport. Denne har en bod på 5m2.
Det er lagt opp en el-billader i carport.

Boligen varmes opp med varmepumpe, vedovn og varmekabel.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved
oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og
oppgraderinger.
Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Rekkehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av .
Ventil i gavelvegg.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 48m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og keramiske fliser.
Himling er med malt plate.
Etasjeskille i tre. Støpt betong dekke mot grunn.
Elemetpipe med vedovn i stue.
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Det opplyses at dusjkabinett er av nyere dato.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra stue.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 7%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad
strie og panel i tak

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av badekar med dusj, servant med underskap og wc.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt måling i vegg fra kott der bunnsvill er synelig.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 7%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det opplyses at det er jevnlig filterbytte på denne.
Boligen har en varmepumpe.
Vvb på ca 180l.
50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Det står en el-bil lader i carport.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

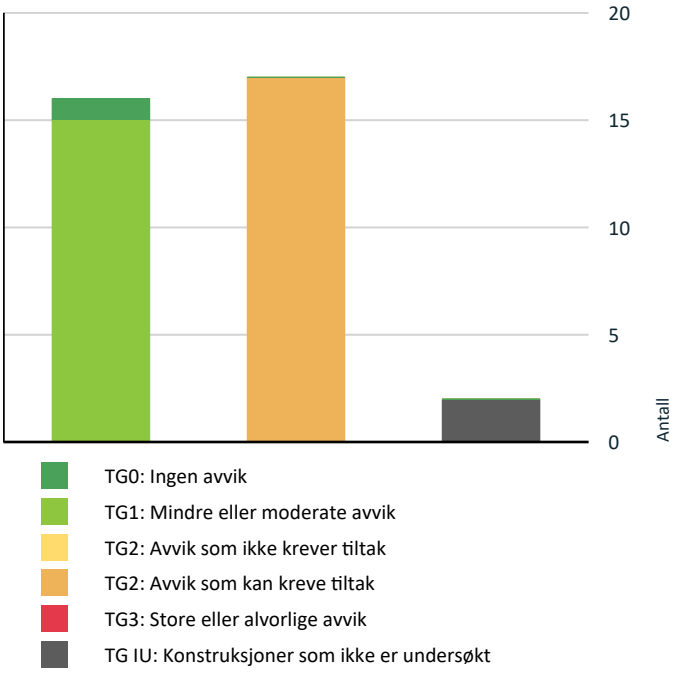
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2008

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av . Ventil i gavelvegg.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 48m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og keramiske fliser.
Himling er med malt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.
Noe spenn / svikt i parkett i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt betong dekke mot grunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elemetpipe med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forvented brukstid er oppnådd.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Det opplyses at dusjkabinett er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Åvervåk tilstand. Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

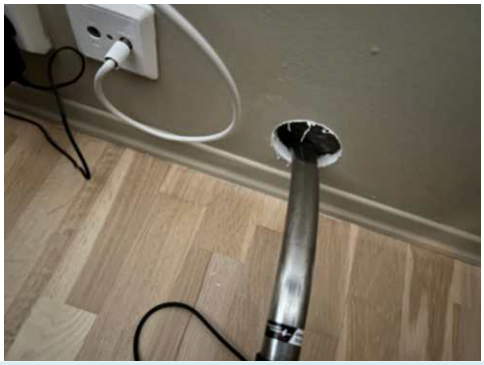
Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er tatt hull i vegg fra stue.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 7%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

strie og panel i tak

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forvented brukstid er oppnådd.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning består av badekar med dusj, servant med underskap og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt måling i vegg fra kott der bunnsvill er synelig.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 7%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det opplyses at det er jevnlig filterbytte på denne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen har en varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Det står en el-bil lader i carport.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

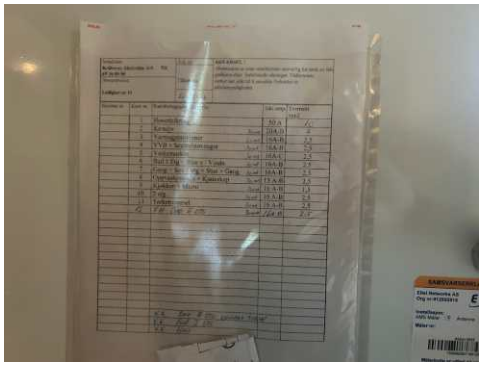
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

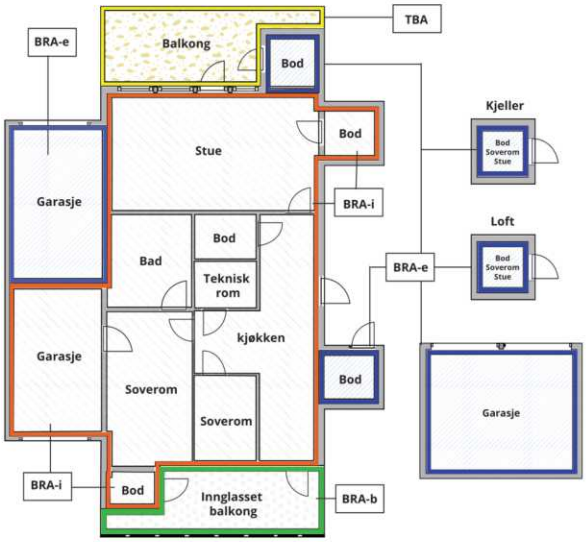
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	67			67	48
2.Etasje	50			50	
SUM	**117**				**48**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom, Kjøkken, Bad, Stue, Trapperom		
2.Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Terrasse er utvidet. Vegg til kjøkken er tatt ned og øy er montert. Alt dette er utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	117	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	5087		0	14864.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Herresalveien 76C

Hjemmelshaver
Herresalveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HERRESALVEIEN BORETTSLAG	980230007			Øvergaard Linda Jeanette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Siste hjemmelsovergang

År
1999

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WB4182

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter

For Herresalveien borettslag org nr 980 230 007

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 5. oktober 2006, justert på GF 17. juni 2008, justert 24. april 2019 og senest korrigert på GF 11. juni 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Herresalveien 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. FRAM Forvaltning AS er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) **Andelene skal være på kroner 5.000,-.**

(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 har et boligbyggelag eller en arbeidsgiver rett til å 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) 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 styret samtykke i at brukeren av boligen holder 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 innvendige avløpsledninger 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) Borettslaget har ansvar for rutinemessig periodisk tilsyn med ventilasjonsanlegg, dette innebærer rens av kanaler og sentralenhet, samt innkjøp av filter en gang pr. år.
Kostnader for utbedring av mangler eller utskifting av sentralenhet er den enkelte andelseiers ansvar

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 andre medlemmer med minst et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer 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 føres i form av referater som sendes til alle møtedeltakerne fra den valgte referent innen en uke. Eventuelle kommentarer til referatet skal meldes fra deltakerne innen 3 dager.

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
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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.

ORDENSREGLER
FOR HERRESALVEIEN BORETTSLAG

Revidert og vedtatt på generalforsamling 16.03.2023

1. FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene er ikke ment å hemme beboernes livsutfoldelse, men skal være en samling "kjøreregler" og påminnelse for å fremme den enkelte beboers hygge og velvære i fellesskapet.

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.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, skal naboer varsles i god tid.
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- **a.** på hverdager klokken 0700-2000
- **b.** lørdag klokken 1000-1800.
- **c.** Søn- og helligdager skal det være ro

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- **a.** t boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
  at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- **b.** Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Montering av ildsted skal meldes Sarpsborg kommune og være fagmessig montert.

- **c.** Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- **d.** Verne om fellesområdene slik at de ikke skades og påfører borettslaget ekstra utgifter. at terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- **e.** Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, forlenge levegger,

parabolantenne, eller andre elementer som kan virke forstyrrende på eksisterende fasade (bygningstekniske elementer).
Det er utarbeidet egne retningslinjer/søknadsskjema for montering av varmepumpe som forvaltes av styret.

f. En søknad skal være skriftlig og inneholde samtykke av andelshavere som blir berørt av tiltaket/endringen.
Styret kan avvise søknader selv om berørte andelshavere har gitt skriftlig samtykke til tiltaket/endringen. Dette hvis styret anser tiltaket/endringen for å være til ulempe/skade eller verdiforringelse for borettslaget generelt.
Alle skriftlige henvendelser/søknader til styret vil få skriftlig svar.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

a. Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere (papp brettes flat). Glass- og metallemballasje kastes i egnet beholder.

b. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene .Ved flytting eller renovering forventes det at avfall kjøres bort
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører den enkelte beboer, med mindre styret har anvist plass på forespørsel.
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Høyder på hekk, planter og trær

a. Der hvor det er plantet hekk som rammer inn det samlede fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget, hekk mellom andelene vedlikeholdes av den enkelte andelseier.
Borettslaget holder utstyr til dette stellet, manglende stell vil bli utført av borettslaget for andelseiers regning

b. Høyder på hekk skal følge øvrig høyde på den enkelte firemannsbolig og ikke være over 2,0 meter

6. Kjøring og parkering

Borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, og disse må benyttes. Alle leilighetene har egen carport og beboerne tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.
Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring, og maksimum parkeringstid er da 30 min. Ved transport av flyttelass kan

man stå så lenge det er behov for å laste/losse kjøretøyet.
Det er IKKE tillatt å parkere campingvogner, båt, båthengere med/eller uten båt, vanlige tilhengere og uregistrerte kjøretøy på fellesparkering, fellesområder eller foran den enkeltes leilighet.
Lek og spill på parkeringsområdet er forbudt.

7. **Dyrehold:**
   Det skal alltid søkes om tillatelse til å ha hund eller katt i borettslaget. Det gis bare anledning til å ha en hund eller en katt i hvert hushold, hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. Katt skal være kastrert, lufting av husdyr skal skje slik at det ikke sjenerer andre. Dyrehold som sjenerer i form av støyende eller aggressiv adferd kan kreves omplassert.

8. **Trampoline**
   Det er tillatt med trampoline på eget uteareale med en begrensning på 3m i diameter på trampolinens størrelse. Trampolinen plasseres så nær egen boenhet som praktisk mulig. Det er utarbeidet egne retningslinjer/søknadsskjema for oppsetting/bruk av trampolinen som er vedlagt ordensreglene. Det er ikke tillatt å sette opp trampolinen før det er skriftlig godkjent av styret.

9. **Jacuzzi, Grillhytte, Lekestue, Garasje, Redskapsbod, Permanente partytelt, og andre faste installasjoner**
   Det er totalforbud mot å sette opp ovenfor nevnte installasjoner på eget uteareal. Det skal søkes styret om å sette opp midlertidige partytelt til bruk ved fester, selskap etc. Andre faste permanente installasjoner må det søkes styret om evt tillatelse til å sette opp. Innenfor ordensreglene disponerer andelshaver eget uteareale fritt.

10. **Fyrverkeri**
    Det er forbudt å bruke all form for fyrverkeri på borettslagets eiendom. Idrettsplassen syd for borettslaget skal brukes til slikt formål.

11. **Tolking av ordensreglene**
    Tolking av ordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

12. **Brudd på ordensreglene**
    Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Retningslinjer for varmepumpe i Herresalveien borettslag

1. Søknad om installering, med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe, skal sendes styre skriftlig og være godkjent av styret før montering.

2.Det skal benyttes støpt fundament på bakken (feks. heller) og maskinsko på utedelen. Denne skal stå på bakken, utvendige rør og ledninger kles inn og males med samme farge som kledning.

3.Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. Ordensregler om nattero gjelder, andelseier som har installert varmepumpe bærer selv den økonomiske risiko om varmepumpen skulle være til sjenanse

Varmepumpen monteres på endevegg for endeleiligheter og på på samme side som inngangsdør for midt-leiligheter.

4.I utgangspunktet bør man velge en varmepumpe der byggeforskriftens støykrav blir oppfylt uten spesielle tiltak. Varmepumper som monteres i borettslaget skal ikke overstige 46 dB i lydeffektnivå (LwA). Søker må dokumentere at aktuell varmepumpe er innenfor denne grenseverdien, før montering.

5.Montering av varmepumpe og elektriske arbeider skal utføres etter gjeldende norm og samsvarserklæring skal legges frem for styret.

6.Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.Ved manglende vedlikehold kan borettslaget utføre dette vedlikeholdet eller fjerne utedel for andelseiers regning. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres for andelseierens regning.

7.Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny eier.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 26. juni 2023

Sarpsborg kommune

NIPAS AS
Postboks 32
1661 ROLVSØY

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	08/00127-9	22.09.2015

Ferdigattest er gitt - Gnr 1 bnr 5087 - Herresalveien 76, 78, 80, 82, 84 og 86 - Herresalveien borettslag

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.8.2015, tilleggsdokumentasjon mottatt 2.9.2015, samt deres henvendelse mottatt 17.9.2015.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for 6 rekkehus og 3 carportbygninger på eiendom med gnr 1 bnr 5087.

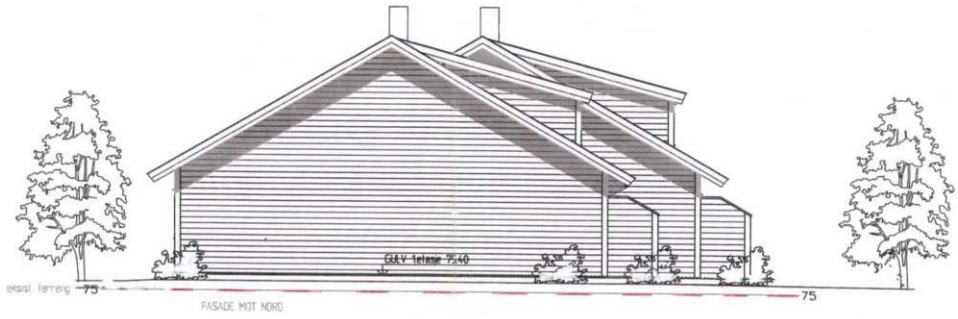
Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest.

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Rolf Abelson
Saksbehandler
Enhet byggesak, landbruk og kart
Tlf: 415 30 230



FASADE MOT NORD

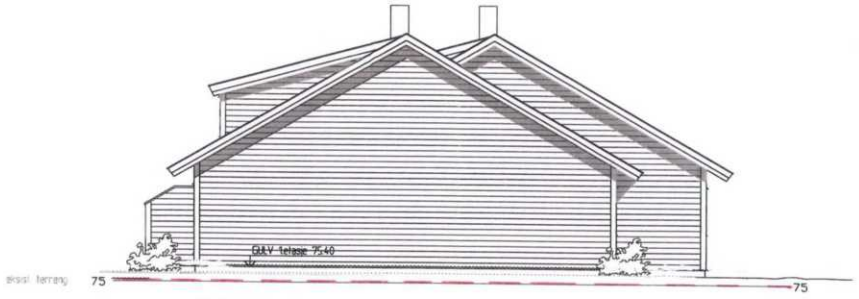
RAMMESØKNAD

SOBBL			Orginal format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn -	
			Underlagets filnavn	
BOLIG ① - BOLIG 2 - BOLIG 6			Målestokk 1 : 100	
FASADE MOT NORD				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Christiansslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TLF.: 69 30 30 00 - Fax: 69 30 30 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 05		Rev. .



RAMMESØKNAD

SOBBL MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Original format: A3	Fag: ARK
			Tegningens filnavn:	
			Undertegnets filnavn:	
BOLIG ① - BOLIG 2 - BOLIG 6 FASADE MOT VEST			Målestokk: 1 : 100	MULTICONSULT
MULTICONSULT AS ARKITEKTER MNGENIØRER Christiansland alle 2 P.boks 1424 1002 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato: 02.03.06	Konstr./Tegnet: BG	Kontrollert: TK	Godkjent
	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 06		Rev.: -



FASADE MOT SYD

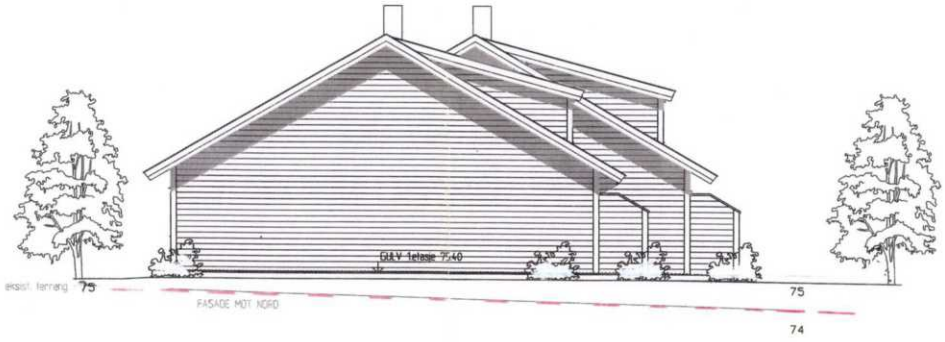
RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underliggete filnavn	
BOLIG①- BOLIG 2- BOLIG 6 **FASADE MOT SYD**			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Christiansland allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 39 39 00 - Fax: 69 39 39 90	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 07		Rev. -



RAMMESØKNAD

SOBBL			Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 6			Målestokk 1 : 100	
FASADE MOT ØST				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ◆ INGENIØRER Christiansborgsund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 80 - Fax: 69 38 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 08		Rev. .



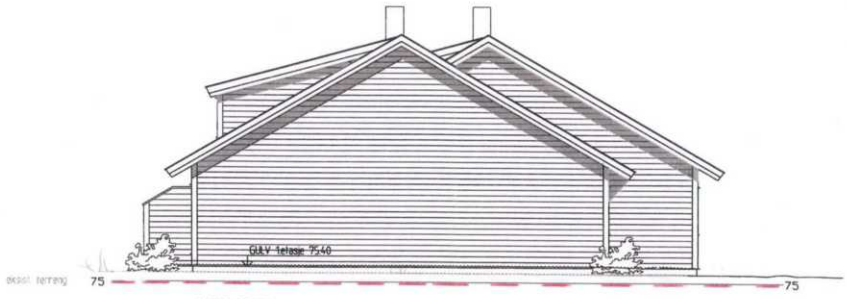
RAMMESØKNAD

SOBBL MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Orginal format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 1 - BOLIG ② - BOLIG 6 FASADE MOT NORD			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TIL: 69 35 35 00 - Fax: 69 35 35 80	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 05		Rev.



RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format: A3	Fag: ARK
			Tegningens filnavn:	
			Underlagets filnavn:	
BOLIG 1 - BOLIG ② - BOLIG 6 **FASADE MOT VEST**			Målestokk: 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER SØNDENBRØ Christiansslund allé 2 P.boks 1424 1662 Fredrikstad Tlf.: 69 30 39 00 - Fax: 69 30 39 99	Dato: 02.03.06	Konstr./Tegnet: BG	Kontrollert: TK	Godkjent
	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 06		Rev.: .



FASADE MOT SYD

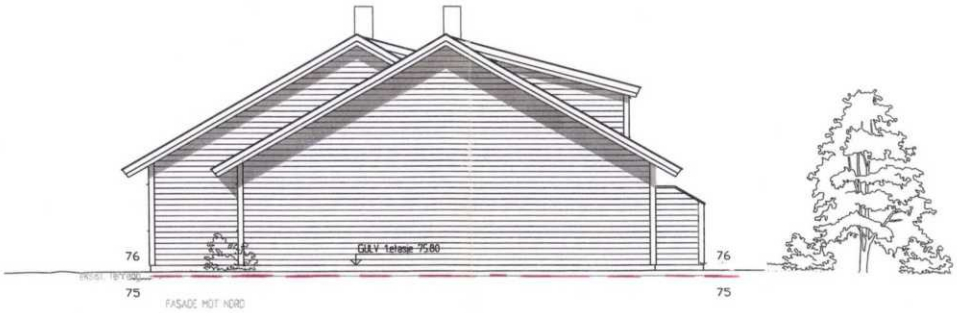
RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 1 - BOLIG② BOLIG 6 **FASADE MOT SYD**			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER⑤INGENIØRER Cicilienklosteret alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TIf.: 69 39 39 00 - Fax: 69 39 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 07		Rev. .



RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 1 - BOLIG② - BOLIG 6 **FASADE MOT ØST**			Målestokk 1 : 100	MULTICONSULT
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ⊗ INGENIØRER Christiansgate 2 P.boks 1424 1662 Fredrikstad TLF.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 08		Rev. .



FASADE MOT NORD

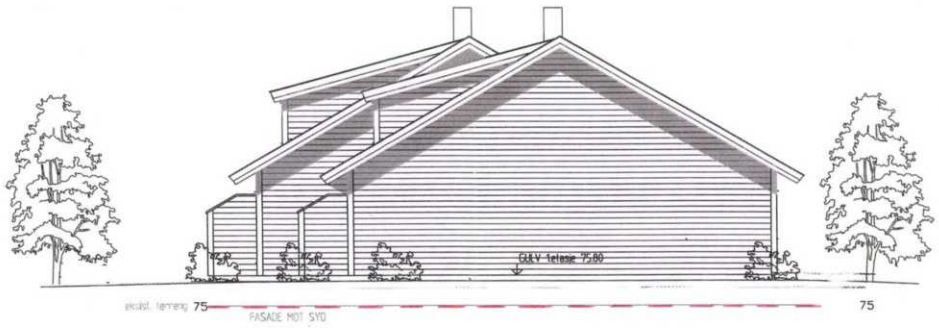
RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG ③ - BOLIG 5 **FASADE MOT NORD**			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER OG INGENIØRER Christiansstund allé 2 P.boks 1424 1662 Fredrikstad Tlf.: 69 35 39 00 - Fax: 69 35 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 05		Rev. .



RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format: A3	Fag: ARK
			Tegningens filnavn:	
			Underlagets filnavn:	
BOLIG ③ - BOLIG 5 **FASADE MOT VEST**			Målestokk: 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER SIVILINGENIØRER Cicilienlaunet allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TIf.: 69 30 39 00 - Fax: 69 30 39 99	Dato: 02.03.06	Konstr./Tegnet: BG	Kontrollert: TK	Godkjent:
	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 06		Rev.: .



RAMMESØKNAD

SOBBL			Orginal format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG ③ - BOLIG 5			Målestokk 1 : 100	
FASADE MOT SYD				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ◆ INGENIØRER Christiansund alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 95	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 07		Rev. .



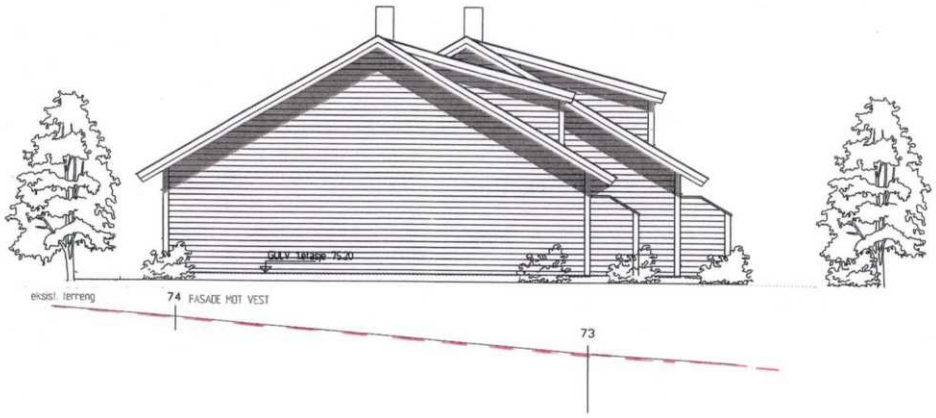
RAMMESØKNAD

SOBBL		Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT		Tegningens filnavn	
		Underlagets filnavn	
BOLIG 3 - BOLIG 5		Målestokk 1 : 100	
FASADE MOT ØST			
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Christiansund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 38 00 - Fax: 69 38 38 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 08		Rev. .



RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format A3	Fag ARK	
			Tegningens filnavn		
			Underlagets filnavn		
BOLIG 4 **FASADE MOT NORD**			Målestokk 1 : 100		
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Christiansfund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 39 39 00 - Fax: 69 39 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent	
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 05		Rev. .	

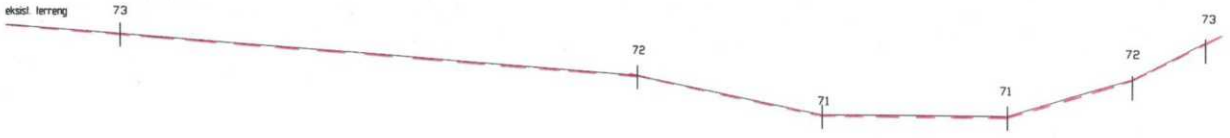


RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn .	
			Underlagets filnavn .	
BOLIG 4 **FASADE MOT VEST**			Målestokk 1 : 100	MULTICONSULT
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ⊗ INGENIØRER Christiansslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 35 35 00 - Fax: 69 35 35 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 06		Rev. .

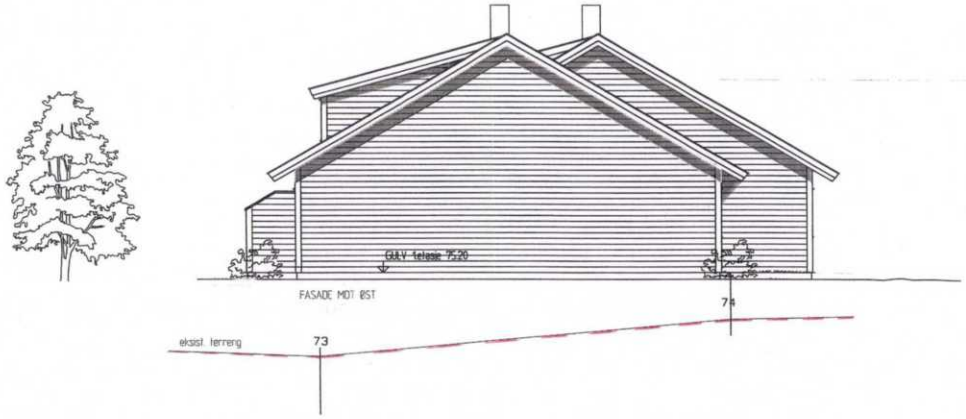


FASADE MOT SYD



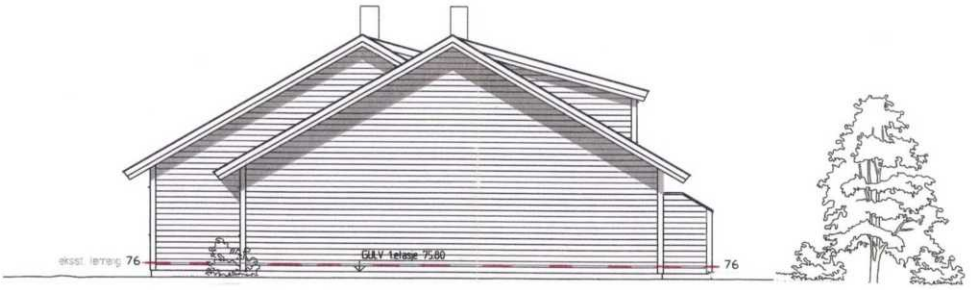
RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**		Original format A3	Fag ARK
		Tegningens filnavn	
		Underlagets filnavn	
BOLIG 4 **FASADE MOT SYD**		Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansborg allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TIf.: 69 35 35 00 - Fax: 69 35 35 05	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 07		Rev.



RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 4 **FASADE MOT ØST**			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ØINGENIØRER Christiansstund alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 38 00 - Fax: 69 38 38 80	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 08		Rev. -



FASADE MOT NORD

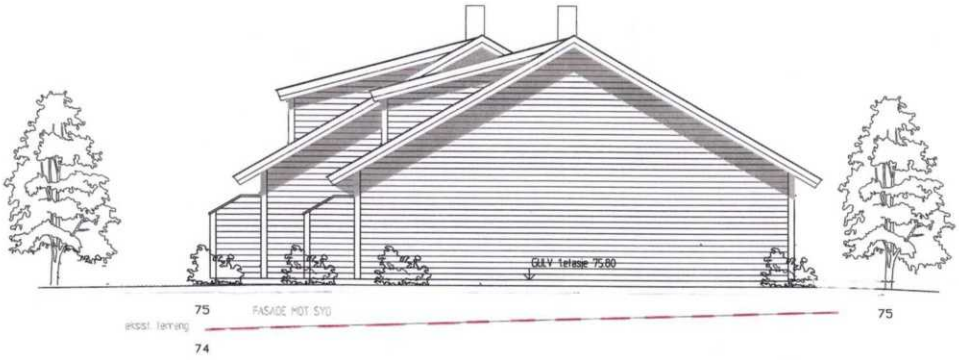
RAMMESØKNAD

SOBBL **MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT**			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 3 - BOLIG ⑤ **FASADE MOT NORD**			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ⊗ INGENIØRER Christiansstond allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 30 39 00 - Fax: 69 30 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TIK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 05		Rev. .



RAMMESØKNAD

SOBBL			Original format: A3	Fag: ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn:	
			Underlagets filnavn:	
BOLIG 3 - BOLIG ⑤			Målestokk: 1 : 100	
FASADE MOT VEST				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Cirkelbanehuset allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TEL: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 90	Dato: 02.03.06	Konstr./Tegnet: BG	Kontrollert: TK	Godkjent
	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 06		Rev.: .



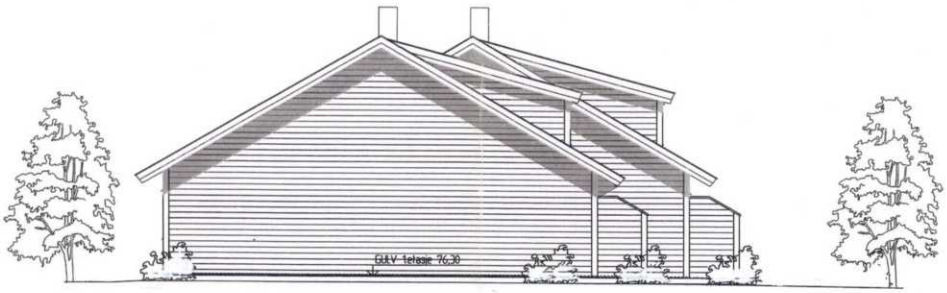
RAMMESØKNAD

SOBBL MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn:	
			Underlagets filnavn:	
BOLIG 3 - BOLIG ⑤ FASADE MOT SYD			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TIf.: 69 30 39 00 - Faks: 69 30 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 07		Rev.



RAMMESØKNAD

SOBBL			Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn	
			Undertegnets filnavn .	
BOLIG 3 - BOLIG (5)			Målestokk 1 : 100	
FASADE MOT ØST				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ⊕ INGENIØRER Christiansstund allé 2 P.boks 1424 1662 Fredrikstad TIf.: 69 36 39 00 - Fax: 69 36 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 08		Rev. .

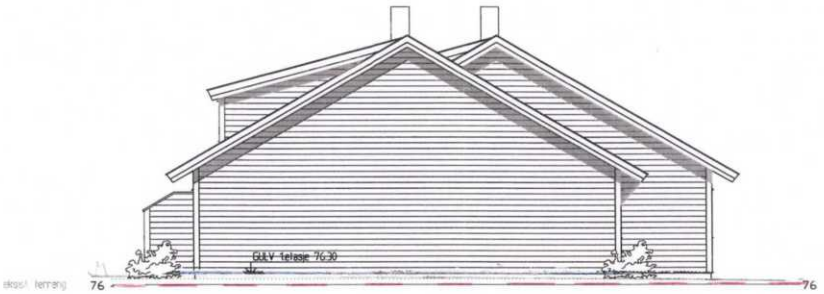


FASADE MOT NORD

eksist. terreng 75 — 75

RAMMESØKNAD

SOBBL MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Original format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG⑥ FASADE MOT NORD			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ⊕ INGENIØRER Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 35 39 00 - Fax: 69 35 39 90	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 05		Rev. .



FASADE MOT SYD

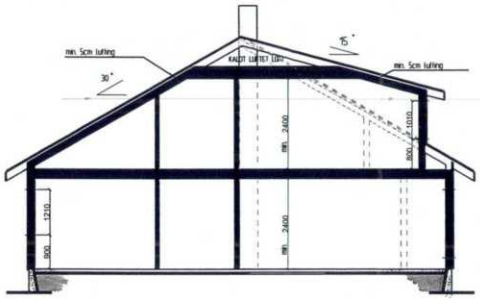
RAMMESØKNAD

SOBBL				Orginal format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT				Tegningens filnavn	
				Underlagets filnavn	
BOLIG 1 - BOLIG 2- BOLIG⑥				Målestokk 1 : 100	
FASADE MOT SYD					
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ⊕ INGENIØRER Christiansstund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 90	Dato 02.03.06	Kontr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent	
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 07		Rev. .	



RAMMESØKNAD

SOBBL MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Orginal format A3	Fag ARK
			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG ⑥ FASADE MOT VEST			Målestokk 1 : 100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Dirdrefellesmuseet allé 2 P.boks 1424 1662 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 06		Rev. *



TAK
TAKSTEN
SLUTTER / LEKTER
SLUTAK-takyggepanel ved synlig takutstikk)
TAKSTOLER c/c 60cm-20cm- 30cm isol.
eLEKTER / FOLIE
innv. TAKHMLING

YTTERVEGG
UTV. LIGGENDE KLEDNING
23mm UTLEKTING
9mm GU
20cm isol. BINDINGSVERK
FOLIE
innv.PLATEKLEDNING

INNERVEGG
PLATEKLEDNING
7,5cm/10cm BINDINGSVERK
PLATEKLEDNING
isol. der del er påkrevet

ETASJESKILLER
BELEGG
GULVSPONPLATER
BJELKELAG(undergurt lakstaler) c/c 60cm
isol. der del er påkrevet
eLEKTER/FOLIE
TAKHMLING

SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETENE
2x13mm gipsp.
7,5cm isol. BINDINGSVERK
SPALTE
7,5cmisol. BINDINGSVERK
2x13mm gipsp.
VEGGEN FØRES HELT OPP TIL UX. TAKSTEN
2x13mm gipsp.

GULV PÅ GRUNN
BELEGG
ARMERT BETONG
FOLIE
ISOLASJON
KOMPR. PUKK

RAMMESØKNAD

SOBBL
MAUGESTEN - FELT 28 - BOLIGPROSJEKT

Original format: A3 | Fag: ARK
Tegningens filnavn:
Lunesmagents filnavn:

BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 3 - BOLIG 4 - BOLIG 5 - BOLIG 6

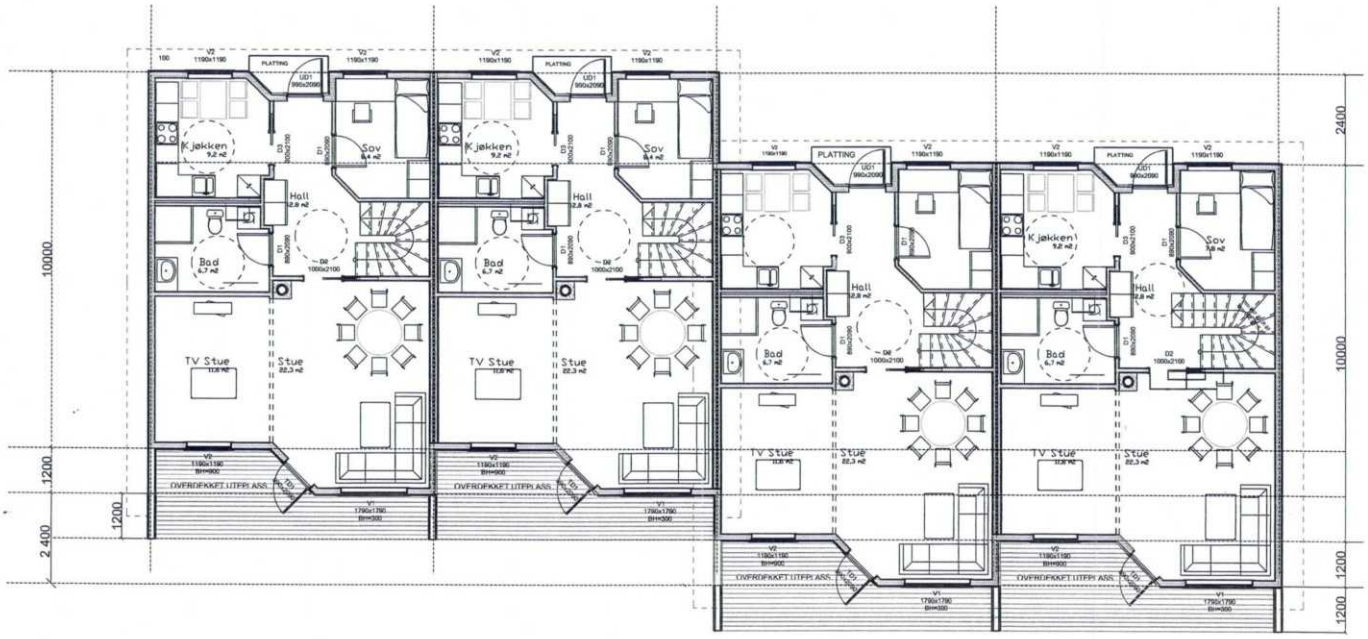
TYPISK SNITT

Målestokk: 1:100

MULTICONSULT AS
ARKITEKTER ● INGENIØRER
Christiansmund alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad
Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99

Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
02.03.06	BG	TK	

Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
510678	12	.



RAMMESØKNAD

SOBBL

MAUGESTEN - FELT 28 - BOLIGPROSJEKT

Original format: A3 | Fag: ARK

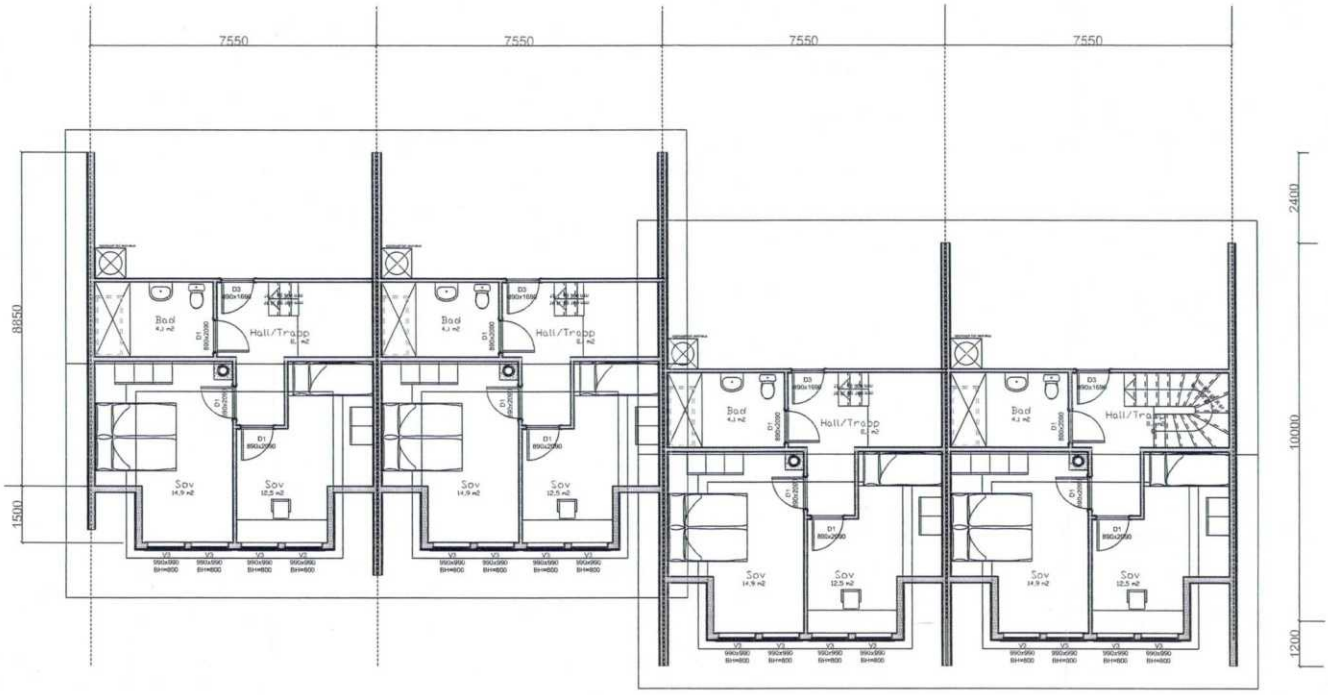
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 4 - BOLIG 6

PLAN 1.etasje

Konstruksjon: 1:100

MULTICONSULT AS	Dato: 02.03.06	Konstr./Tegnet: BG	Kontrollert: TK	Godkjent
ARKITEKTER INGENIØRER	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 02		Rev.: .

Christiansund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad
Tlf.: 69 36 39 00 - Fax: 69 36 39 99



RAMMESØKNAD

SOBBL

MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT

Opprinnelig format: A3 | Fag: ARK

Tegningens filnavn:

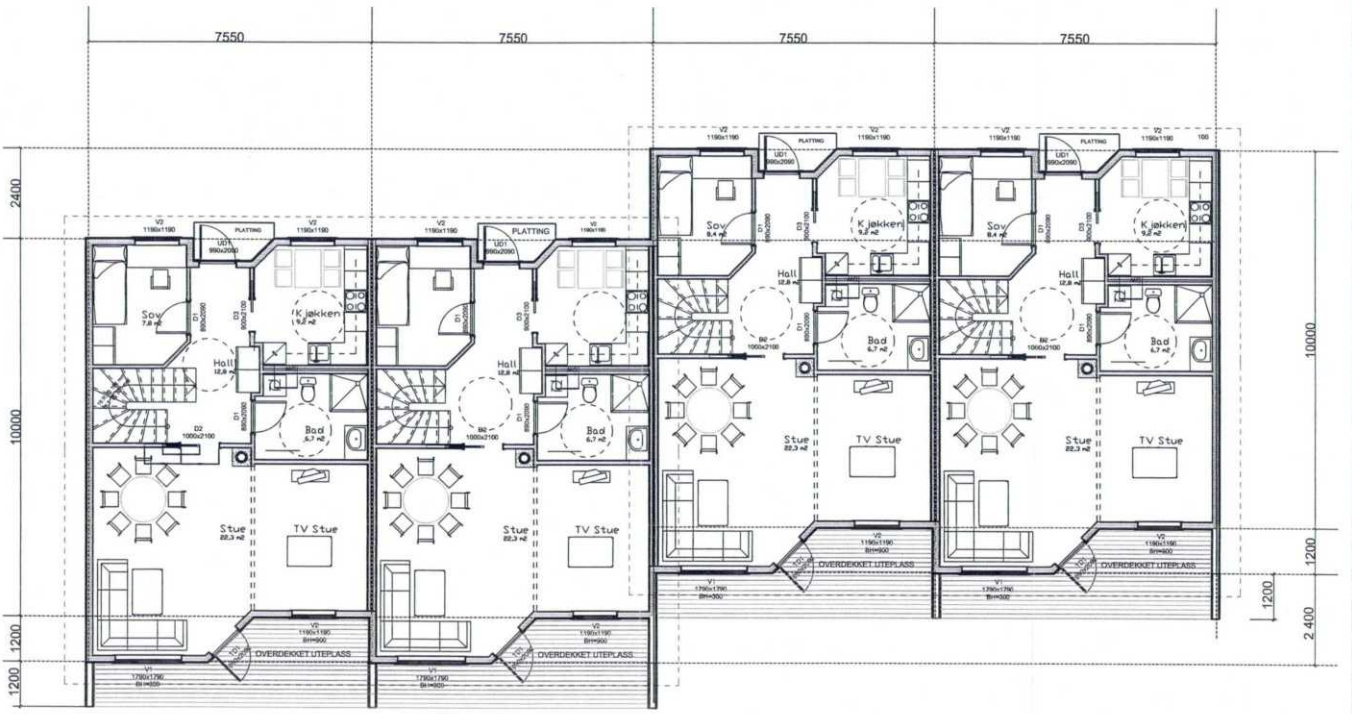
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 4 - BOLIG 6

PLAN 2.etasje

Målestokk: 1:100

MULTICONSULT AS
ARKITEKTER & INGENIØRER
Christiansund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad
Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99

Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
02.03.06	BG	TK	
Oppdragsnr.	**Tegningsnr.**		Rev.
510678	**03**		.



RAMMESØKNAD

SOBBL

MAUGESTEN - FELT 2[illegible] - BOLIGPROSJEKT

Original format: A3 | Fag: ARK

BOLIG 3 - BOLIG 5

PLAN 1.etasje

Målestokk: 1:100

MULTICONSULT

MULTICONSULT AS

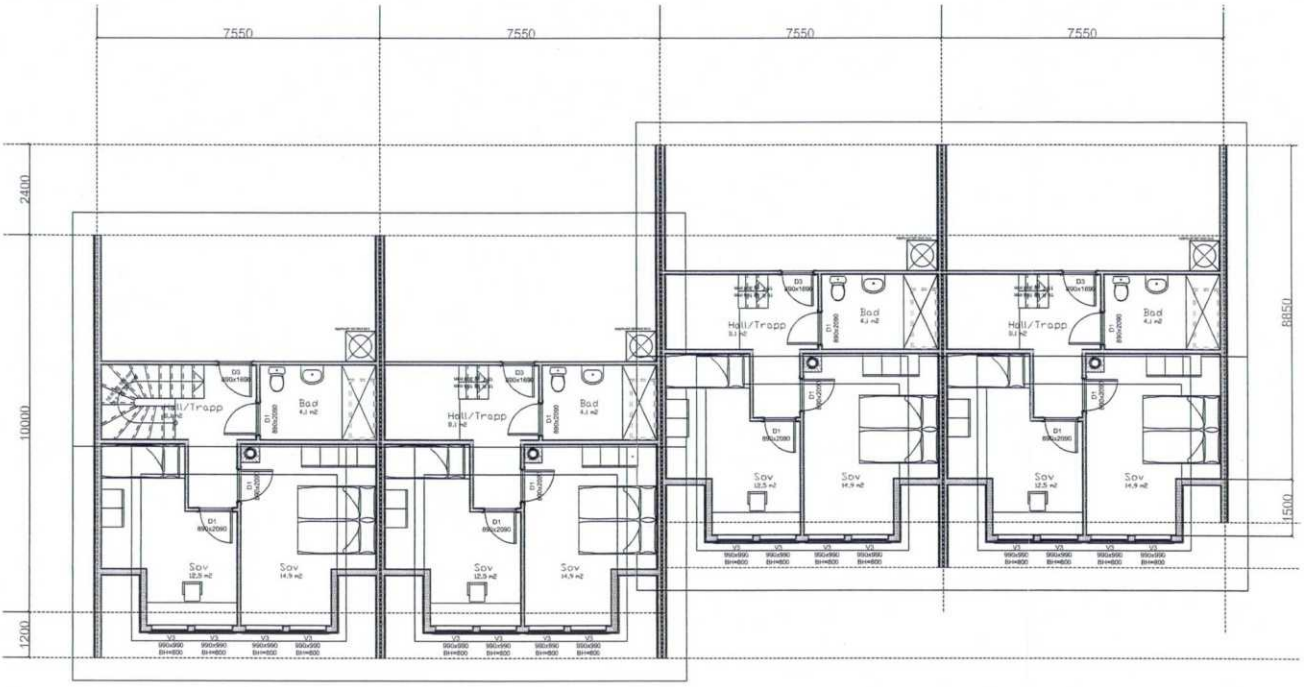
ARKITEKTER ◎ INGENIØRER

Christiesmauet allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad

Tlf.: 69 30 39 00 - Fax: 69 30 39 99

Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
02.03.06	BG	TK	

Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
510678	02	.



RAMMESØKNAD

SOBBL

MAUDESTEIN - FELT 2F - BOLIGPROSJEKT

Original format: A3 | Fag: ARK | Tegningens filnavn: | Undertegnes filnavn:

BOLIG 3 - BOLIG 5

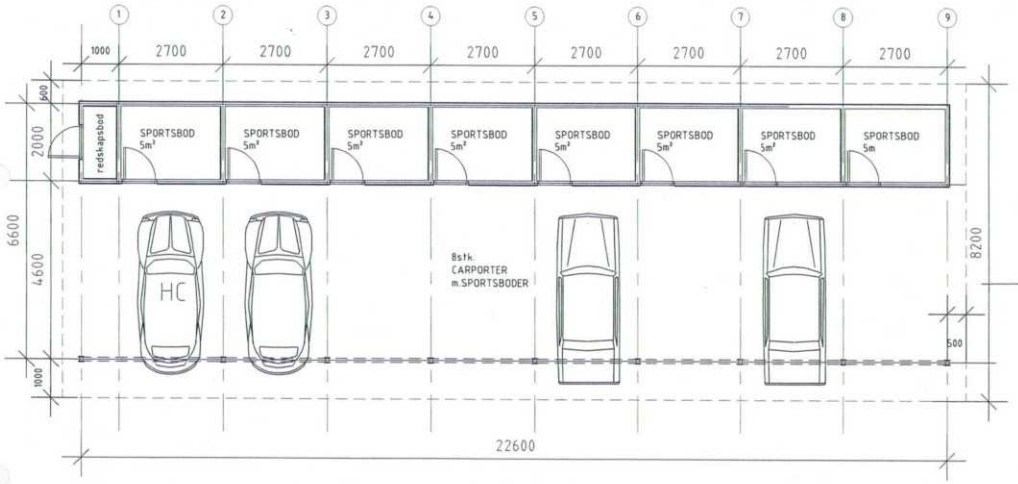
PLAN 2.etasje

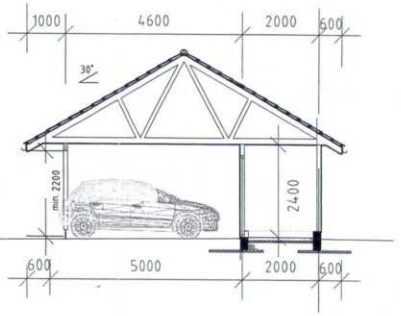
Målestokk: 1:100

MULTICONSULT AS
ARKITEKTER OG INGENIØRER
Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad
Tlf.: 69 30 39 00 - Fax: 69 30 39 99

Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
02.03.06	BG	TK	

Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
510678	03	-

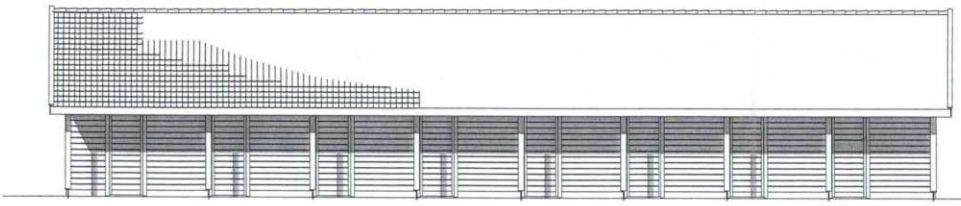




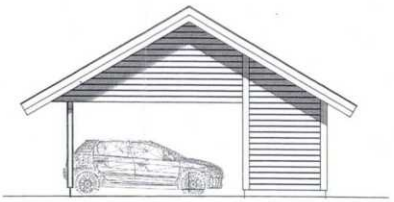
CARPORT 1

RAMMESØKNAD

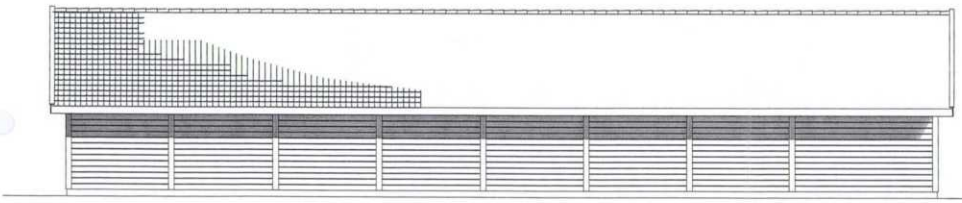
SOBBL		Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT.			
CARPORT 1 - m. sportsboder		Målestokk 1:100	
PLAN -TYPISK SNITT			
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ◆ INGENIØRER Christiansslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 36 39 00 - Fax: 69 36 39 99	Dato 30.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 02	Rev. .



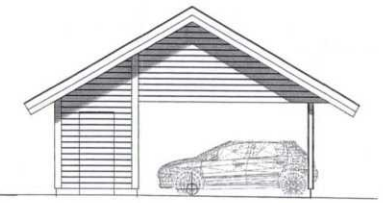
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

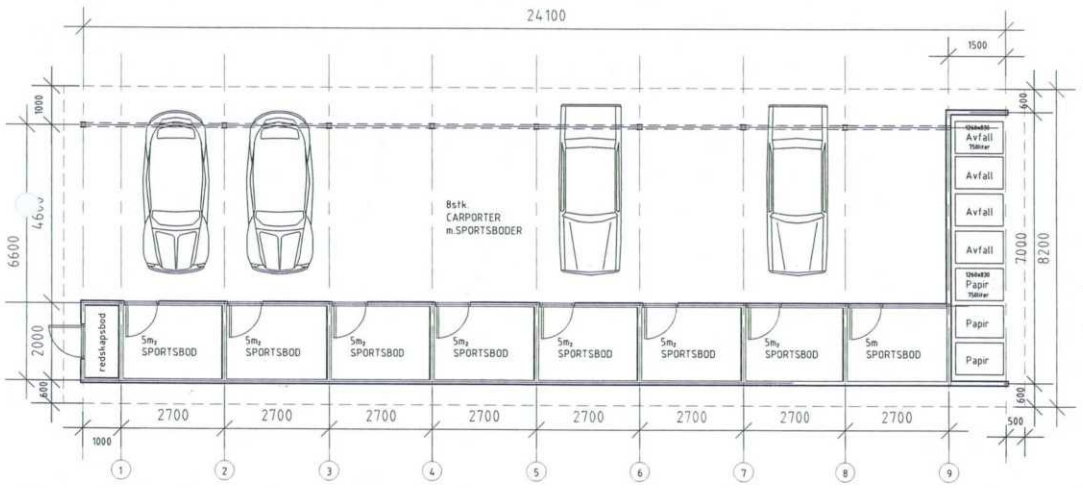


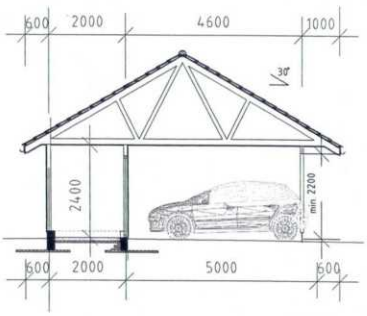
FASADE MOT VEST

CARPORT 1

RAMMESØKNAD

SOBBL			Original format: A3	Fag: ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn:	
CARPORT 1 - m. sportsboder			Målestokk: 1:100	
FASADER				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ❀INGENIØRER Christiansslund allé 2 P.boks 1424 1662 Fredrikstad Tlf.: 69 38 38 00 - Fax: 69 38 38 99	Dato: 30.03.06	Konstr./Tegnet: BG	Kontrollert: TK	Godkjent:
	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 03		Rev.: .

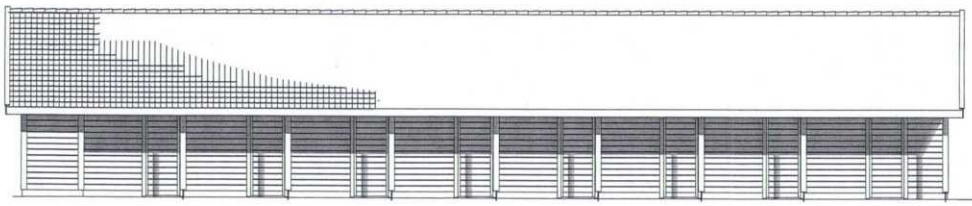




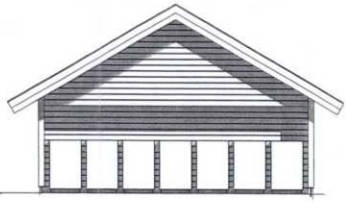
CARPORT 2

RAMMESØKNAD

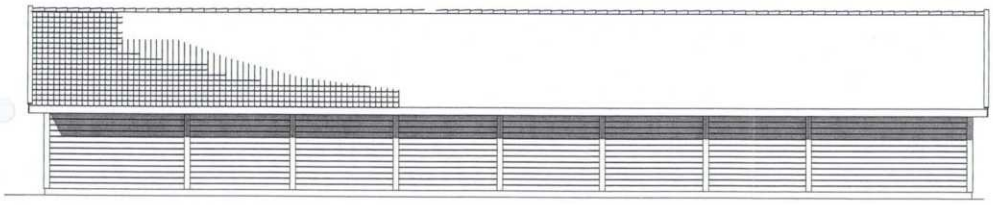
SOBBL		Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEIN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT.		Tegningens filnavn	Undertegnets filnavn
CARPORT 2 - m. sportsboder		Målestokk **1:100**	
PLAN -TYPISK SNITT			
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ⊕ INGENIØRER Christiansiund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 30.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. **510678**	Tegningsnr. **02**	Rev. .	



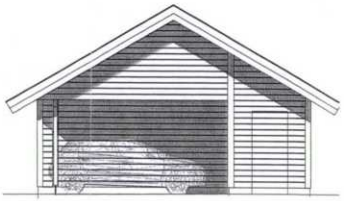
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

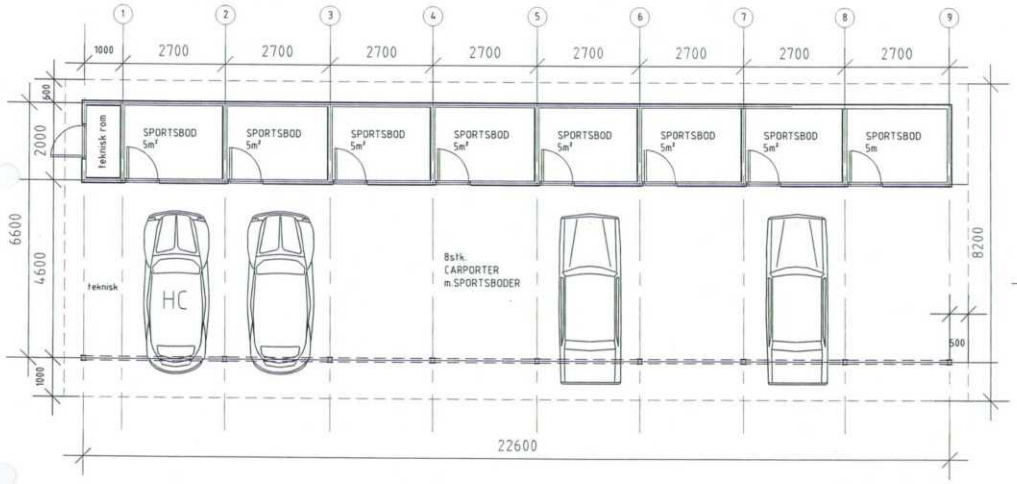


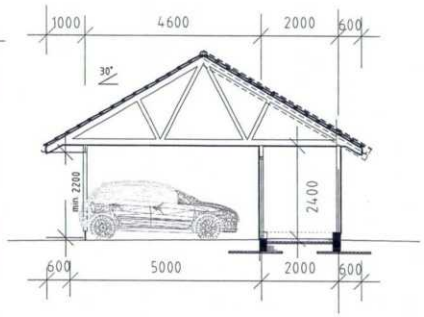
FASADE MOT VEST

CARPORT 2

RAMMESØKNAD

SOBBL			Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn:	Underlagets filnavn:
CARPORT 2 - m. sportsboder			Målestokk 1:100	MULTICONSULT
FASADER				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ❂ INGENIØRER Christiansslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 30.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 03		Rev. .

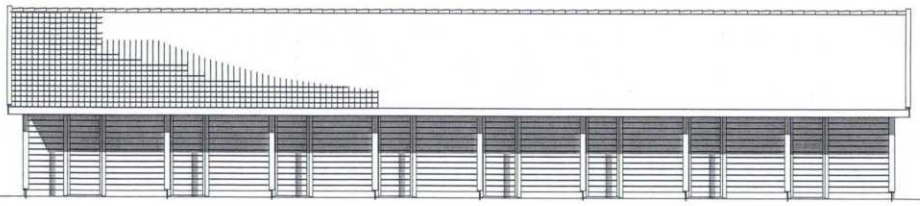




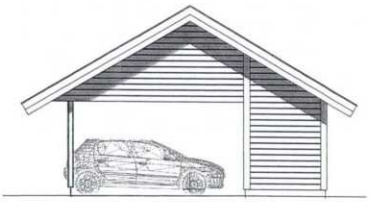
CARPORT 3

RAMMESØKNAD

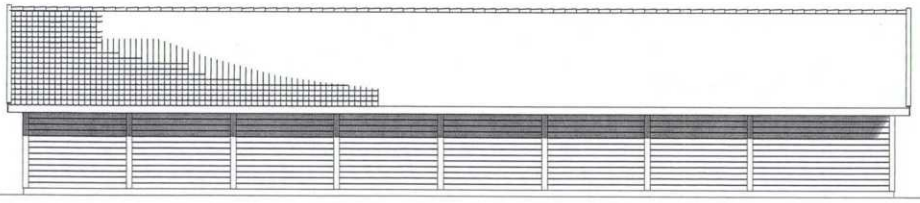
SOBBL		Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT.		Tegningens filnavn:	Ungenavn:
CARPORT 3 - m. sportsboder		Målestokk **1:100**	
PLAN -TYPISK SNITT			
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ✱ INGENIØRER Christiansshuld alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TLF.: 69 36 39 00 - Fax: 80 36 39 99	Dato 30.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. **510678**	Tegningsnr. **02**		Rev. .



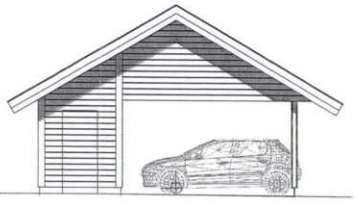
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

CARPORT 3

RAMMESØKNAD

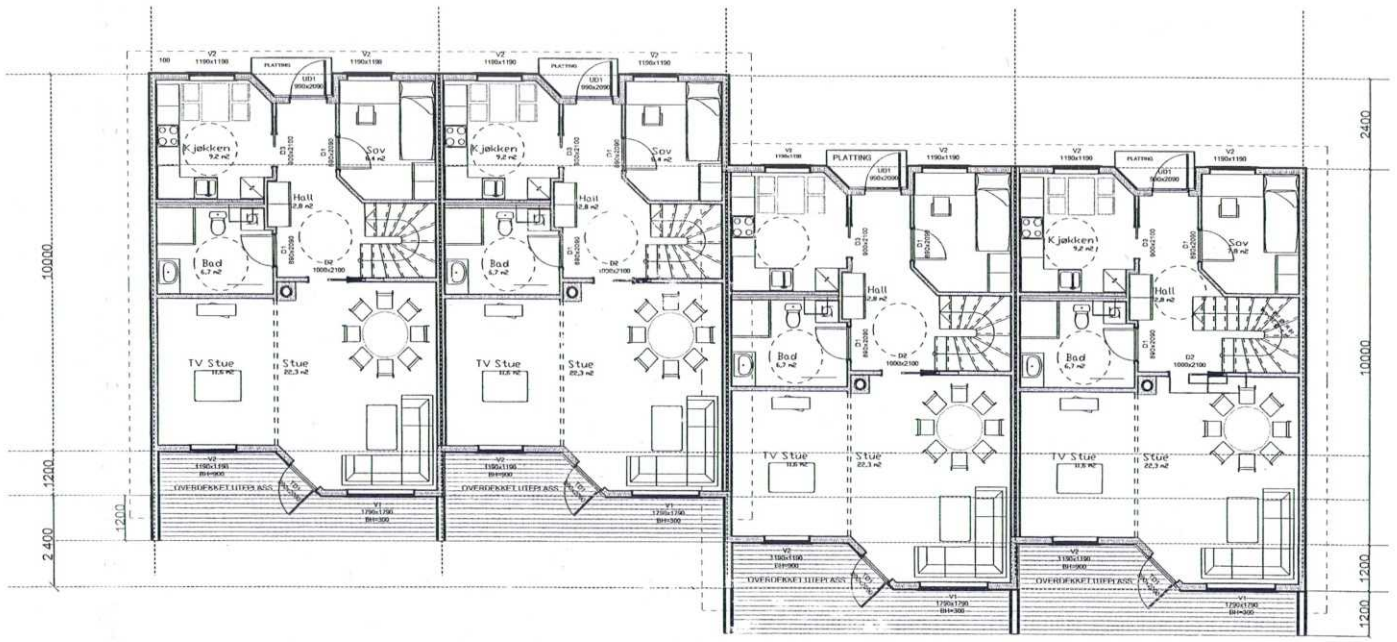
SOBBL			Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT.			Tegningens filnavn:	
CARPORT 3 - m. sportsboder			Målestokk 1:100	
FASADER				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 90	Dato 30.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 03		Rev. .



RAMMESØKNAD

SOBBL			Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn	
			Underlagets filnavn	
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG⑥			Målestokk 1 : 100	
FASADE MOT ØST				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Christiansund allé 2 P.boks 1434 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 35 35 00 - Fax: 69 35 35 95	Dato 02.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 08		Rev. .

VEDLEGG E2

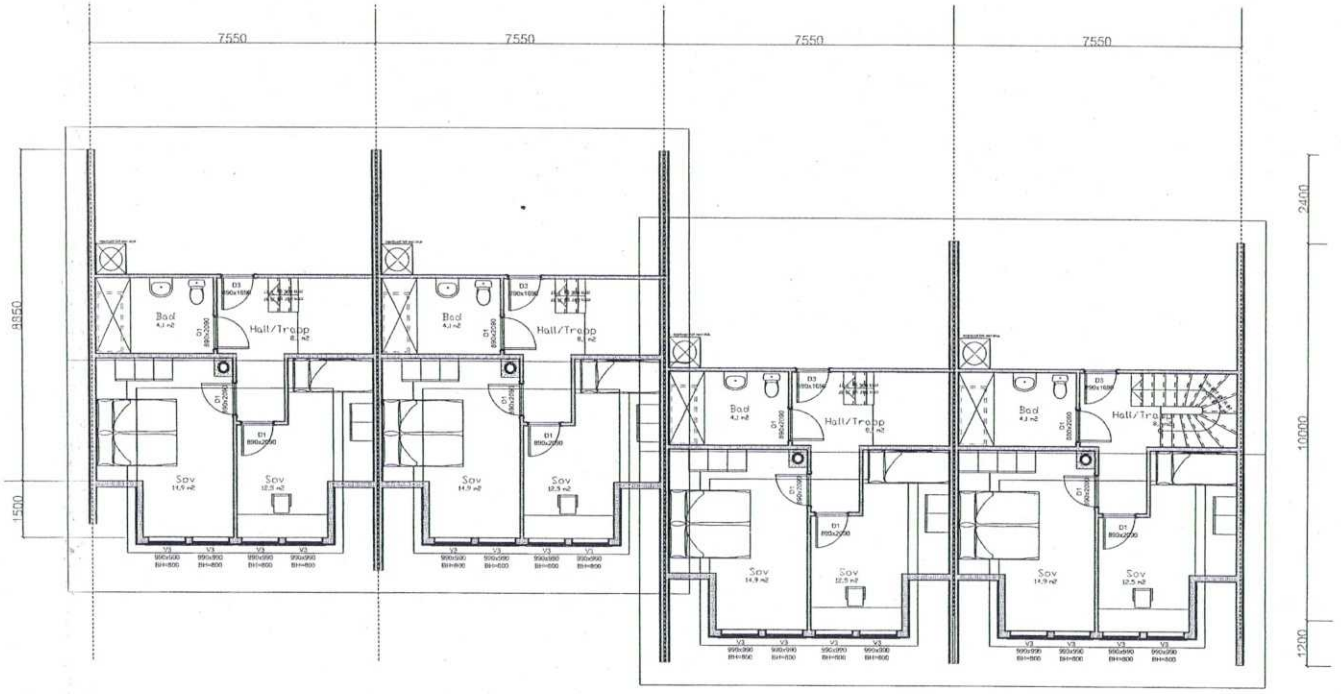


RAMMESØKNAD

NEDFOTOGRAFERT

SOBBL		Original format: A3	Fag: ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT		Tegningens filnavn:	
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 4 - BOLIG 6		Målestokk: 1:100	
PLAN 1.etasje			
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Cheltenhamkaia alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 36 39 99	Dato: 02.03.06	Kvalitet/Tegnet: BG	Kontrollert: TK
	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 02	Godkjent: Rev.: .

VEDLEGG E 3

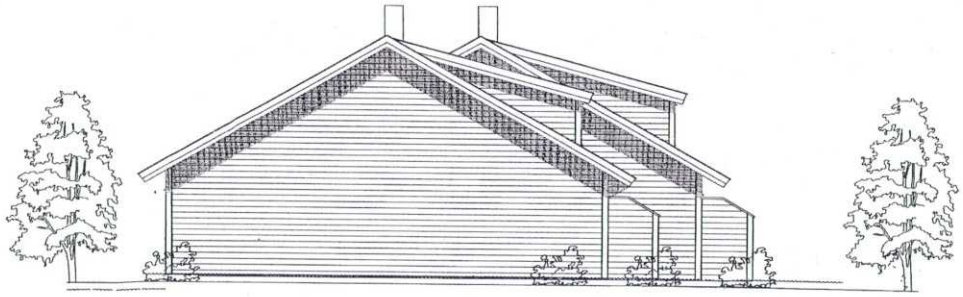


RAMMESØKNAD

NEDFOTOGRAFERT

SOBBL		Original format: A3	Fag: ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT		Tegningens filnavn:	Undertegnet dato:
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 4 - BOLIG 6		Målestokk: 1:100	
PLAN 2.etasje			
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansland alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato: 02.03.06 Oppdragsnr.: 510678	Konstr./Tegnet: BG Tegningsnr.: 03	Kontrollert: TK Godkjent Rev.: .

VEDLEGG E4



FASADE MOT NORD

RAMMESØKNAD

NEDFOTO GRAFERT

SOBBL			Original format: A3	Fag: ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT			Tegningens filnavn:	
			Underlagets filnavn:	
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 6			Målestokk: 1 : 100	
FASADE MOT NORD				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansfund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 39 39 00 - Fax: 69 39 39 93	Dato: 02.03.06	Konstr./Tegnet: BG	Kontrollert: TK	Godkjent
	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 05		Rev.

VEDLEGG E5



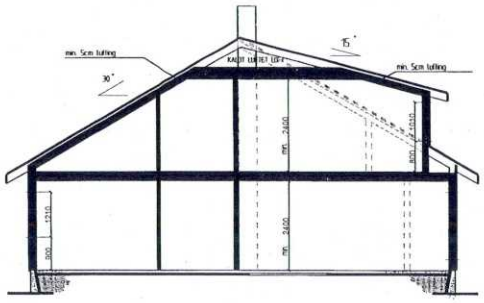
FASADE MOT VEST

RAMMESØKNAD

MEDFOTOGRAFERT

SOBBL		Original format: A3	Fag: ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT		Tegningens tittel:	
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 6		Målestokk: 1 : 100	
FASADE MOT VEST			
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansmund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad TIf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato: 02.03.06 Oppdragsnr.: 510678	Konstr./Tegnet: BG Tegningsnr.: 06	Kontrollert: TK Godkjent Rev.: .

VEDLEGG E6



TAK
TAKSTEIN
SUTAK-takpapp
TAKSTOLER c/c 60cm-20cm- 30cm isol.
eLEKTER / FOLIE
innv. TAKMHLING

YTTERVEGG
UTV. LIGGENDE KLEDNING
21mm UTLEKTING
9mm GU
20cm isol. BINDINGSVERK
FOLIE
innv.PLATEKLEDNING

INNERVEGG
PLATEKLEDNING
7,5cm/10cm BINDINGSVERK
PLATEKLEDNING
isol. der det er påkrevet

ETASJESKILLER
BELEGG
GULVSPONPLATER
BJELKELAGlundergurt takstoler) c/c 60cm
isol. der det er påkrevet
eLEKTER/FOLIE
TAKMHLING

SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETENE
2x13mm gipspl.
7,5cm isol. BINDINGSVERK
SPALTE
7,5cmisol. BINDINGSVERK
2x13mm gipspl.
VEGGEN FØRES HELT OPP TIL UK. TAKSTEIN
2x13mm gipsp.

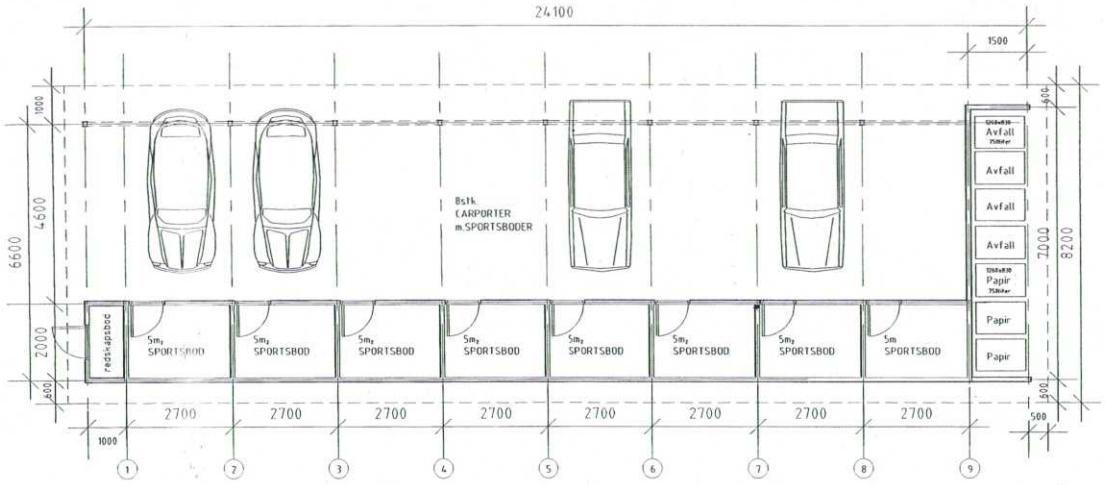
GULV PÅ GRUNN
BELEGG
ARMERT BETONG
FOLIE
ISOLASJON
KOMPR. PUKK

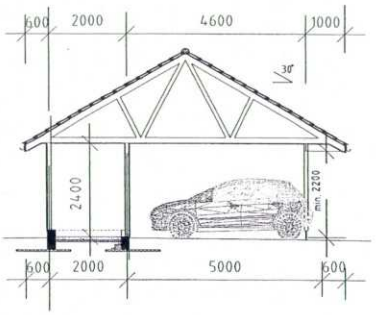
RAMMESØKNAD

NEDFOTOGRAFERT

SOBBL		Original format: A3	Fag: ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT		Tegningens filnavn:	Dobbeltsidig format:
BOLIG 1 - BOLIG 2 - BOLIG 3 - BOLIG 4 - BOLIG 5 - BOLIG 6		Målestokk: 1:100	
TYPISK SNITT			
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ◉ INGENIØRER Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato: 02.03.06	Konstr./Tegnet: BG	Kontrollert: TK
	Oppdragsnr.: 510678	Tegningsnr.: 12	Godkjent: Rev.: .

VEDLEGG E 7





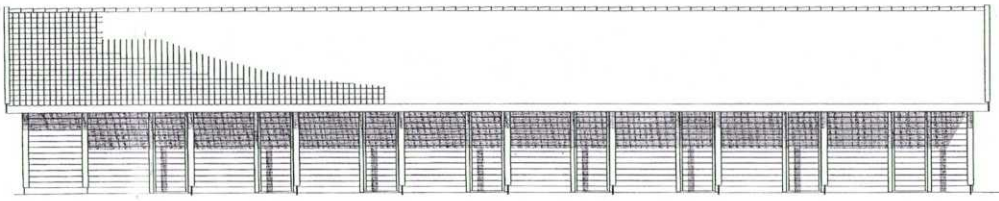
CARPORT 2

RAMMESØKNAD

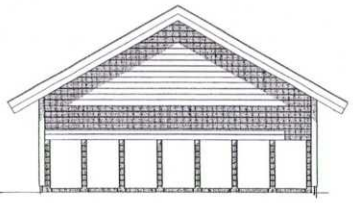
NEDFOTOGRAFERT

SOBBL			Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT.			Tegningens filnavn	Underlagets filnavn
CARPORT 2 - m. sportsboder PLAN -TYPISK SNITT			Målestokk 1:100	MULTICONSULT
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansund alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 39 39 00 - Fax: 69 39 39 99	Dato 30.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 02		Rev. -

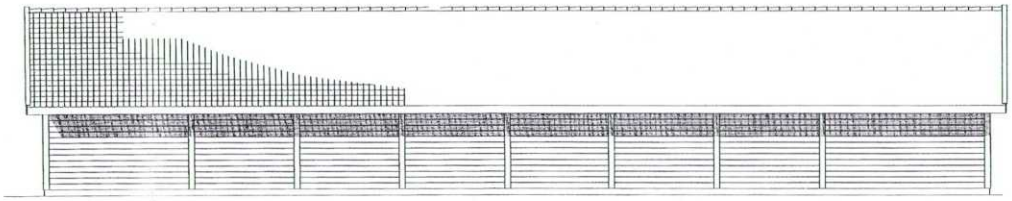
VEDLEGG E8



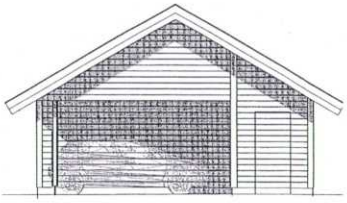
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

CARPORT 2

RAMMESØKNAD

NEDFOTOGRAFERT

SOBBL			Original format A3	Fag ARK
MAUGESTEN - FELT 26 - BOLIGPROSJEKT.			Tegningens filnavn	Underlagets filnavn
CARPORT 2 - m. sportsboder			Målestokk 1:100	
FASADER				
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christiansbrug alle 2 P.boks 1424 1682 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 30.03.06	Konstr./Tegnet BG	Kontrollert TK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510678	Tegningsnr. 03		Rev.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Herresalveien 76C	H0101	1/5087	125	4	2	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØVERGAARD LINDA JEANETTE 291171*****	Eiendomsrett 1/1	Herresalveien 76C 1727 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Herresalveien 76 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1727 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	316 Maugestenmyra	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
12	24318303		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	04.09.2015

12: Bygning 24318303: Rekkehus (131), Ferdigattest 04.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	125
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	125
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.08.2006	29.08.2006
Igangsettingstillatelse	06.10.2006	07.01.2008
Midlertidig brukstillatelse	04.01.2008	07.01.2008
Ferdigattest	04.09.2015	04.09.2015

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0

Borettslag

Navn	HERRESALVEIEN BORETTSLAG	Org.nr	980230007
Adresse	Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 KRÅKERØY	Ant. andeler	24

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/5087	14864.9	

Skatteetaten

Dato
06.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 980 230 007 Andelsnr 11

Eiendommens adresse:

Herresalveien 76C, 1727 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 009 239 Som sekundærbolig: kr 4 036 956

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tlf 800 80000

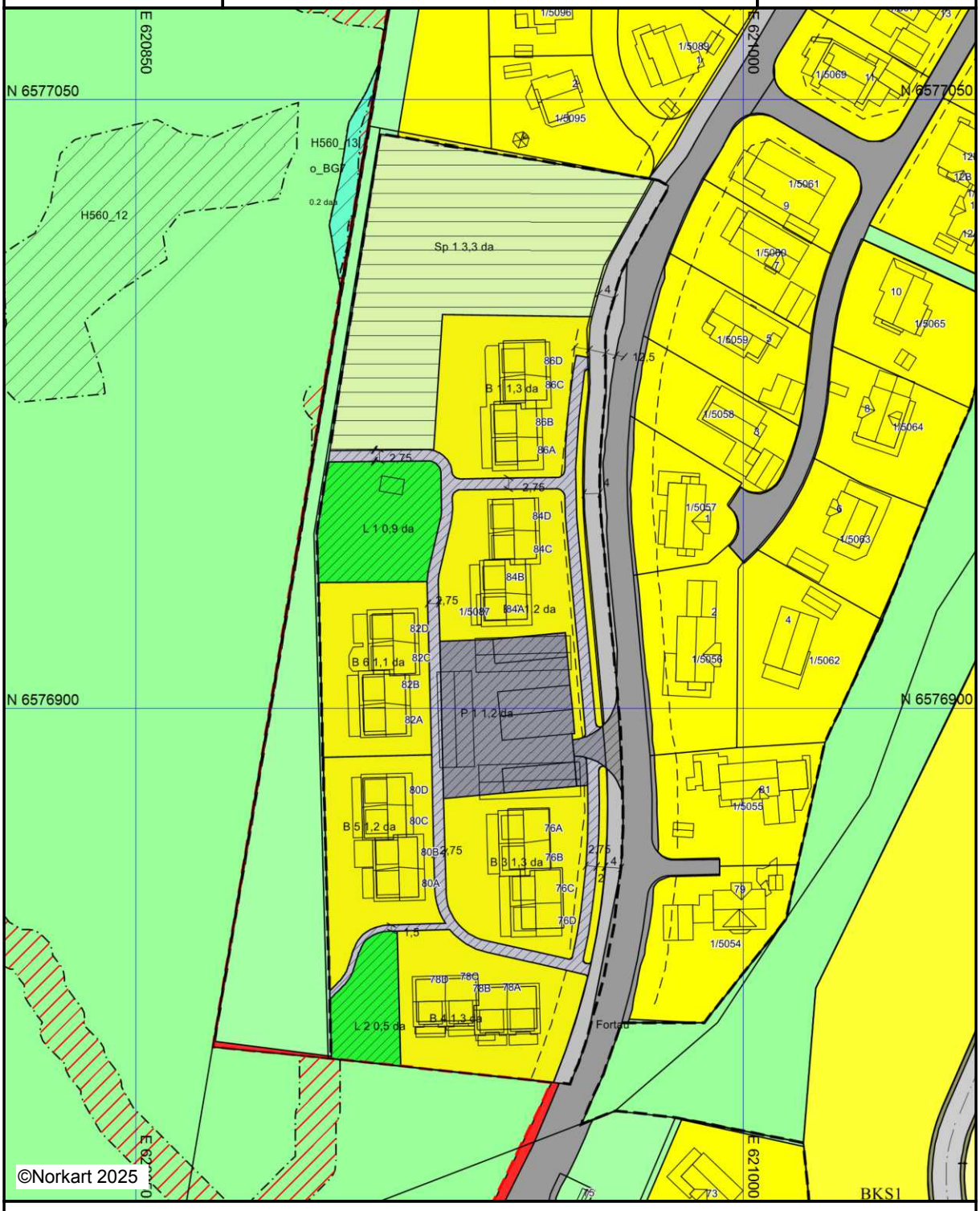
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/5087
Adresse: Herresalveien 76C
Utskriftsdato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1500

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



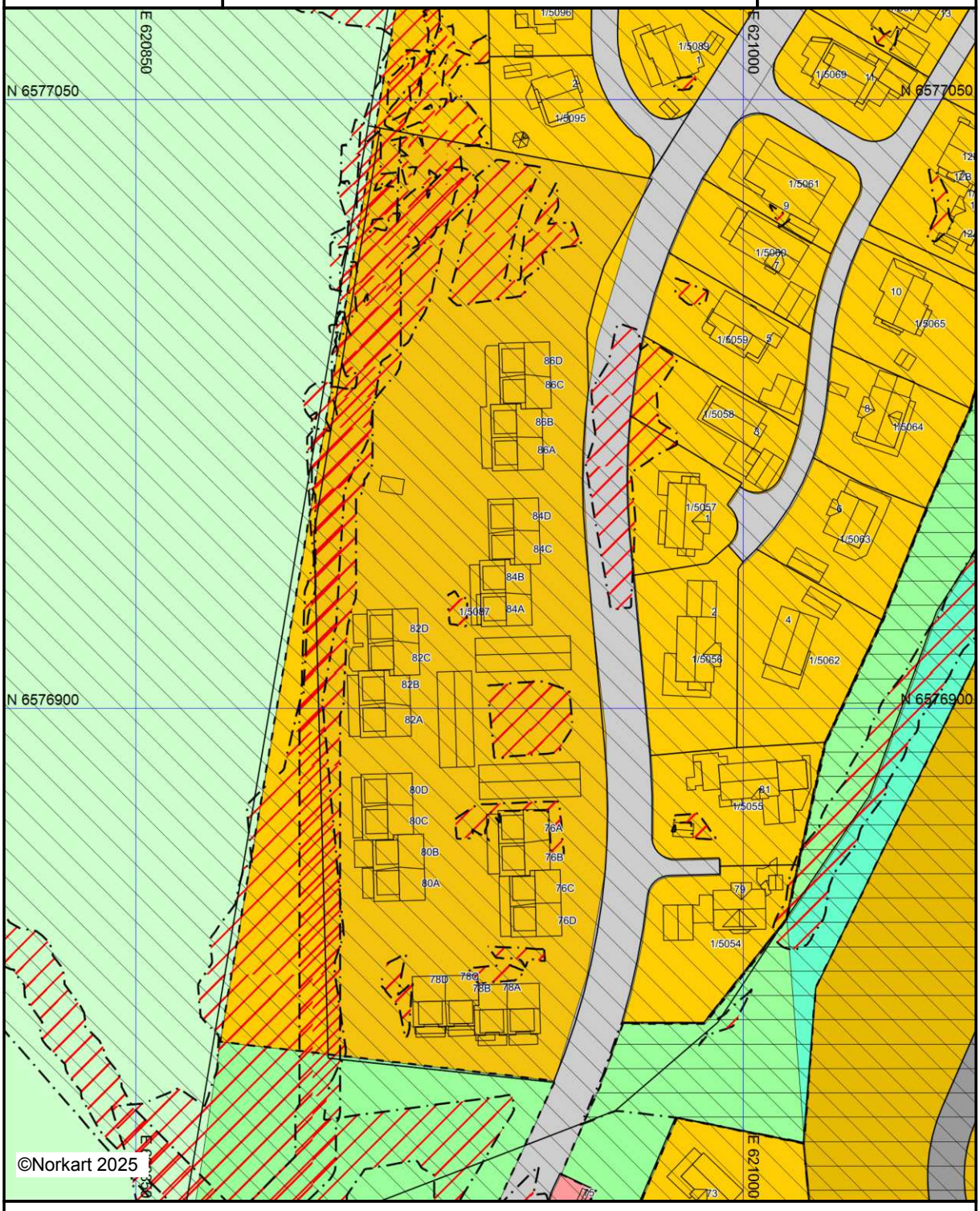
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/5087
Adresse: Herresalveien 76C
Utskriftsdato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1500

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Båndleggingsgrense
Detaljeringsgrense
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Bebyggelse og anlegg - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
Veg - nåværende
Blågrønnstruktur - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I HERRESALVEIEN BORETTSLAG

Møtedato:	tirsdag, 19. mars 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00
Møtested:	Bergsvingen Barnehage

Møtet ble åpnet av **Stian Gretland**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

---

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Stian Gretland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Rita Simonsen** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
15 andelseiere
4 fullmakter
Totalt 19 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tas til etterretning

---

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 52.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.
Av de tildelte kr. 52.000,- skal kr. 11.000,- utdeles i form av gavekort
Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Som styreleder for 1 år ble **Stian Gretland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Jens Klefstad** foreslått.
Vedtak: Godkjent
.

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 2 år, ble **Pål Odvar Schrøder** foreslått.
Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Stian Gretland	På valg: 2025
Styremedlem:	Bjørn Tore Sætherbakken	På valg: 2025
Styremedlem:	Jens Klefstad	På valg: 2026
Varamedlem:	Pål Odvar Schrøder	På valg: 2026

---

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Avfallshåndtering

Forslagstiller: andelseier Terje Simonsen

Saksgrunnlag:
Forslagsstiller ser at nye krav til avfallssortering vil medføre utfordringer for borettslaget. Følgende foreslag;
La papp, glass og metall fortsatt stå på sin nåværende plassering.
2 parkeringsplasser brukes til å bygge et skur for restavfall og matavfall. I tillegg trenger
Borettslaget en ekstra dunk til restavfall.
Forslagsstiller ønsker også en ordning for vasking av dunkene.

Se innkallingen for ytterligere informasjon.

Styrets vurdering:
Styret har forståelse for at avfallshåndteringen må gjøres noe med, samtidig det få parkeringsplasser og stadig et stort behov. Styret har vurdert ulike alternativer, bla. Bunntømt containerløsning, dette var imidlertid kostbart (ca. 250.000,-).

Styret ønsker derfor å se på muligheten for å lage et skur til avfallsdunker ved å bruke en parkeringsplass og om nødvendig noe areal i motsatt ende av dagens plassering.

Styrets innstilling:
Styremedlem Bjørn Thore har sagt seg villig til å lage dette skuret, han vil presentere forslaget på generalforsamlingen. Dette faller inn under styrets ordinære forvaltning og bør derfor håndteres av styret uten noe vedtak fra generalforsamlingen.

Styrets endrede forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å sørge for å håndtere utfordringen med nye krav til avfallshåndtering og presentere et forslag (eller flere) på et beboermøte innen 1. juni 2024.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 21:30

Protokollen signeres av:

Møteleder:
Stian Gretland /s/

Protokollfører:
Gina Liland /s/

Protokollvitne:
Rita Simonsen /s/

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Herresalveien Borettslag
6. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Herresalveien Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**06.05.2025**
Tidspunkt:	**17:30**
Sted:	**Bergsvingen barnehage, Bergsvingen 71**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - 5.1 Valg av styreleder for 2 år
   - 5.2 Valg av 2 styremedlem for 1-2 år
   - 5.3 Valg av delegat med varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år
6. **INNKOMNE FORSLAG**
   - 6.1 Forslag fra andelseier Thomas Jørgensen, tillegg i ordensreglene – lading av elbil
   - 6.2 Forslag fra andelseier Thomas Jørgensen, tillegg i ordensreglene - Utstyrsboder og bruk av redskap / utstyr
   - 6.3 FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING § 1-2 – Endring av navn på forretningsfører og forretningskontor – forslagsstiller styret

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Stian Gretland	På valg:	2025
Styremedlem	Jens Klefstad	På valg:	2026
Styremedlem	Bjørn Thore Sætherbakken	På valg:	2025
Varamedlem	Pål Odvar Schrøder	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/herresalveien

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind – Sparebank 1 gruppen
Polisenummer: 16963735/16964304/23924079/28966812

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 7 styremøter, arbeidet med drift og vedlikehold av Borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling der en vedtektsendring ble vedtatt. Endringen hadde som formål å tydeliggjøre ansvaret for vedlikehold av boligventilasjon, både hva som tilhører den enkelte andelshaver og hva som faller inn under borettslagets ansvar. Det ble også foreslått å etablere en ny avfallsløsning, men inntil videre håndteres dette ved at beboerne etter tur plasserer ut avfallsdunkene på hentedagen, fordelt på rekke.

I løpet av perioden har det også blitt gjennomført dugnad, og flere beboere har bidratt aktivt til å skape et godt fellesskap gjennom frivillig innsats.

Saker under arbeid:

Styret har innhentet tilbud på vask av fasade, samt maling av flere gavlvegger, vindskier og noen utstikk. Det er nå gjort avtale med leverandører for både vask og maling.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

HERRESALVEIEN BORETTSLAG

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 091 520	1 059 840	1 091 635	1 124 300
Innkrevde kostnader finans		1 698 623	1 590 976	1 660 000	1 702 000
Annen inntekt		0	10 644	0	0
Avsetning vedlikehold		28 800	28 800	28 800	28 800
Sum inntekter		**2 818 943**	**2 690 260**	**2 780 435**	**2 855 100**
Driftskostnader					
Andre personalkostnader	2	11 000	40 534	37 700	0
Styrehonorar	2	41 000	49 000	52 000	48 000
Arb.giveravgift	2	5 781	12 202	12 700	6 800
Revisjonshonorar		8 670	7 700	8 700	8 100
Forretningsførerhonorar		58 040	54 600	58 000	56 500
Kontingent NBBL		10 000	10 000	10 500	11 000
Avskrivninger	3	16 751	20 651	0	0
Vedlikehold	4	111 646	116 699	92 000	149 500
Avsetning vedlikehold		0	100 000	0	0
Kollektiv tv & strømming		133 839	128 569	135 500	133 000
Forsikringspremie		101 267	91 549	100 700	109 000
Kommunale avgifter		402 930	309 950	361 100	420 000
Eiendomsskatt		157 914	157 914	158 000	158 000
Strøm felles		12 572	22 828	27 600	26 000
Andre driftskostnader	5	102 558	61 932	114 900	44 600
Sum driftskostnader		**1 173 968**	**1 184 128**	**1 169 400**	**1 170 500**
Driftsresultat		**1 644 975**	**1 506 132**	**1 611 035**	**1 684 600**
Renteinntekter		57 359	51 366	5 600	30 000
Rentekostnader		1 295 769	1 149 714	1 241 000	1 276 000
Resultat av finansposter		**-1 238 410**	**-1 098 348**	**-1 235 400**	**-1 246 000**
Årsresultat		**406 565**	**407 784**	**375 635**	**438 600**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	6	406 565	407 784		

HERRESALVEIEN BORETTSLAG Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Bygninger	7,9	48 900 000	48 900 000
Installasjon el-bil ladeanlegg	3	83 753	100 504
Sum anleggsmidler		**48 983 753**	**49 000 504**
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandører		70 093	109 932
Andre fordringer		9 908	0
Sum fordringer		**80 001**	**109 932**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		1 348 649	1 410 021
Sum bankinnskudd		**1 348 649**	**1 410 021**
Sum eiendeler		**50 412 403**	**50 520 456**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	6	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		**120 000**	**120 000**
Annen egenkapital	6	3 002 511	2 595 946
Sum opptjent egenkapital		**3 002 511**	**2 595 946**
Sum egenkapital		**3 122 511**	**2 715 946**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond		357 600	357 600
Sum avsetning for forpliktelser		**357 600**	**357 600**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8,9	23 367 935	23 770 790
IN-ordning	8,9	1 037 947	1 037 947
Borettsinnskudd	7,9	22 500 000	22 500 000
Sum langsiktig gjeld		**46 905 882**	**47 308 737**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 000	61 710
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		0	5 159
Påløpte renter		7 023	10 257
Avregning IN-ordning		12 577	59 816
Annen kortsiktig gjeld		1 810	1 232
Sum kortsiktig gjeld		**26 410**	**138 174**
Sum gjeld		**46 932 292**	**47 446 911**
Sum egenkapital og gjeld		**50 412 403**	**50 520 456**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 31.mars 2025

HERRESALVEIEN BORETTSLAG

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Bygninger og tomt er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for fjoråret.

Borettslaget har inngått avtale med långiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hver enkelt andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

	2024	2023
Lønn/honorar	41 000	86 534
Honorar styre - utbetalt i gavekort	11 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 781	5 781
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	3 000
Totale kostnader	**57 781**	**95 315**

Note 3 - Varige Driftsmidler

Installasjon elbil ladeanlegg	
Kostpris, tilgang 2020	167 508
Avskrevet verdi	67 004
Avskrevet i år	16 751
Bokført verdi pr. 31.12	**83 753**
Sum varige driftsmidler	**83 753**

Note 4 - Vedlikehold

Befaring piper og lufthatter	6 674
Maling, beis, utstyr	3 073
Klipp av plen, skråning og hekk	74 000
Plenjord inkl. transport	4 000
Leie av container + avfall	4 004
24 stk. filtersett	9 270
Årskontroll ladestasjoner	10 625
Sum	**111 646**

Note nr. 5 - Andre driftskostnader

Verktøy, skjøtekabel, spreder etc	7 841
Styreportal	7 798
Serviceavtale gnagere	31 096
Bistand for vurdering av ansvar ventilasjon	10 938
Redskap, strøsalt, brøytestikker etc.	2 702
Andre kostnader	3 807
Tømt og rengjort sandfang	5 544
Porto, kopiering, brukerrettigheter, OCR-gebyr	10 198
Bankgebyr	3 309
Snøbrøyting	19 325
Sum	**102 558**

æææ

Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 381 779**	**1 275 107**
Endringer		
Årets resultat	406 565	407 784
Avskrivninger i løpet av året	16 751	20 651
Salg av traktor	0	19 500
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-402 855	-441 263
Avsetning til fremtidig vedlikehold	0	100 000
Disponible midler pr. 31.12.	**1 402 240**	**1 381 779**
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	357 600	357 600
Annen egenkapital		
Andelskapital (24 andeler)	120 000	120 000
Egenkapital pr. 01.01.	2 715 946	2 308 162
Årets resultat	406 565	407 784
Egenkapital pr. 31.12.	**3 122 511**	**2 715 946**

Note nr. 7 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 2007 for kr. 48.900.000
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	26 400 000
Innskudd fra beboerne	22 500 000
Sum	**48 900 000**

Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld

Refinansiert lån i DnB i 2022 (lån Handelsbanken 2017)	2024	2023
Gjeld pr. 01.01.	23 770 790	25 250 000
Avdrag i løpet av året	-402 855	-441 263
Nedbetalt fellesgjeld IN-ordning	0	-1 037 947
Gjeld pr. 31.12.	**23 367 935**	**23 770 790**

Lånets betingelser:	25 250 000	Annuitetslån med flytende rente Nedbetaling over 28 år
Rente pr. 31.12.	5,50 %	For annutitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende.

Borettslaget består av 24 andeler

23 stk andelseiere har kr 1 015 997,- i fellesgjeld pr 31.12.
1 andelseier har innløst sin andel med 100 %

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling. Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	**20 986 311**	**21 516 073**

Note nr. 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant	**46 905 882**	**47 308 737**
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	48 900 000	48 900 000
Sum	**48 900 000**	**48 900 000**
Pantobligasjonenes pålydende	**52 500 000**	**52 500 000**

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

Til generalforsamlingen i Herresalveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Herresalveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 406 565. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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.

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 02.04.2025

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 2. april 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til generalforsamling i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 48.000,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Jens Klefstad stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av **1-2** styremedlemmer for 1-2 år

Henning Larsen stiller til valg som styremedlem for **2** år
Pål Schrøder stiller til valg som styremedlem for **1** år

5.3 Valg av 1 varamedlem

Rita Simonsen stiller til valg som varamedlem for **1** år

5.4 Valg av delegat til SOBBLs generalforsamling for **1** år

Jens Klefstad stiller til valg som delegat for **1** år

Valg av varadelegat til SOBBLs generalforsamling for **1** år

_____ stiller til valg som varadelegat for **1** år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 FORSLAG OM TILLEGG I ORDENSREGLENE LADING AV ELBIL

Forslagstiller: **Thomas K Jørgensen**

Saksgrunnlag:
Det er i borettslag vanlig at ordensreglene inneholder punkt vedr lading av elbil. Våre ordensregler inneholder ikke dette og jeg foreslår å legge inn et enkelt punkt om det. Jeg er f.eks rimelig sikker på at flertallet av de med ladeboks som leser dette forslaget ikke vet at det i borettslaget finnes en universalnøkkel til ladeboksene – og hvor nøkkelen er plassert for tilgang til automatsikringene i ladeboksen.
Ved å få inn et punkt i ordensreglene om elbillading blir alle informert om regler og hvordan etablere en ladeboks/ladeavtale allerede ved overtakelse – og blir selvhjulpne om man f.eks må gjøre en omstart av ladeboksen.

Vi har selv hatt feil på ladeboksen flere ganger og ringt Movel. Første gang de ba oss «ta sikringene» visste vi ikke hvordan vi kom inn i ladeboksen og måtte kontakte Stian for informasjon om hvor universalnøkkelen ligger. Hvordan etablere en ladeboks/ladeavtale står i dag på nettsiden til borettslaget, men det – pluss noe mer – bør også inn i selve ordensreglene som alle får utdelt ved overtakelse. Foreslår at det henvises fra ordensreglene til nettsiden om til enhver tid gjeldende avtale om ladeboks/ladeavtale, da dette er leverandører som kan endres med årene. Derfor bør ikke nåværende leverandører spesifiseres i selve ordensreglene.

Forslag til vedtak:

I carportene kan det kun lades elbiler fra godkjent montert ladeboks.

Lading fra stikkontakt i bodene er ikke tillatt. Universalnøkkel som gir tilgang til automatsikringene i ladeboksen er plassert i sikringsskapet i utstyrsboden ved 82-rekken. Nøkkelen må legges tilbake etter bruk. Informasjon om hvordan bestille ladeboks/etablere abonnement finner man på borettslagets nettside eller ved å henvende seg til styret.

Styrets vurdering:

Styret støtter forslaget, men har gjort noen justeringer, samt inkludert lading av el-sykler. Styret vil også merke bodene med bokstaver for å skille felles bodene

Styrets forslag til vedtak:
Nytt punkt under dagens **punkt 7** Kjøring og parkering:

LADING AV ELBIL OG EL-SYKLER

- Det tillates ikke lading av elbil fra stikkontakt i borettslaget
- Instruks for resetting av ladeanlegg finnes i bod B.
- Trekantnøkkel til å åpne ladeboks finnes i denne boden
- Nøkkel til bod er i nøkkelboks, kode distribueres av styret.
- Oppdatert driftsintruks finnes på borettslagets hjemmeside

- Lading av el-sykler og el-sparkesykler:

  Ladeområder: Lading av el-sykler skal kun foregå på egnede steder i eller utenfor egen bolig som ikke utgjør en brannfare.

  Ladeutstyr: Bruk kun originalt og CE-merket ladeutstyr. Unngå bruk av skjøteledninger.

  Tilsyn og tid:
  Lading skal skje under jevnlig oppsyn og fortrinnsvis på dagtid. Lading om natten er ikke tillatt.

  Sikkerhetssjekk:
  Før lading, kontroller at batteri og lader er uten synlige skader. Ved mistanke om feil, unngå lading før utstyret er sjekket av kvalifisert personell.

Unormale hendelser: Ved unormale lyder, lukt, røyk eller varme under lading, avbryt ladingen umiddelbart og koble fra strømmen. Hvis mulig, flytt enheten utendørs til et sikkert sted og kontakt brannvesenet ved behov.

6.2 FORSLAG OM TILLEGG I ORDENSREGLENE FELLES UTSTYRSBODER OG BRUK AV REDKSAP/UTSTYR

Forslagstiller: **Thomas K Jørgensen**

Saksgrunnlag:

Det er pr d.d. ikke nevnt i ordensreglene at borettslaget besitter redskap/utstyr til bruk for alle som bor i borettslaget.

Det står heller ingenting om dette på borettslagets nettsider ut over et avsnitt i et «infoskriv fra styret 3. april 2024». Det har de siste årene vært forholdsvis mange eierskifter – og flere vil det naturligvis bli i fremtiden. Flere ganger har jeg opplevd at nye andelshavere – selv etter å ha bodd i borettslaget en stund – ikke er klar over at borettslaget har redskap/utstyr tilgjengelig for alle. Jeg mener det kan være fornuftig at ordensreglene inneholder litt informasjon rundt dette – samt noen enkle «kjøreregler».

Forslag til vedtak:

Foreslås som nytt punkt under **pkt. 4** fellesarealer

Borettslaget har 4stk utstyrsboder. I og ved bodene finnes en del motorisert og annetredskap/utstyr. Liste over hva som er tilgjengelig finnes i utstyrsboden ved grusplassen. Beboere står fritt til å bruke alt redskap/utstyr under forutsetning om at det behandles «som sitt eget», rengjøres og settes tilbake etter bruk. Slitasje som trenger utbedring meldes til styret.

Det er ikke tillatt å medbringe redskap/utstyr til privat bruk utenfor borettslaget.
Universalnøkkel til bodene ligger i nøkkelboks på den ene kortveggen til utstyrsboden ved grusplassen. Nøkkelen må legges tilbake etter bruk.
Kode til nøkkelboks fås vedhenvendelse til styret.

6.3 FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING § 1-2 – Endring av navn på forretningsfører og forretningskontor.

Saksgrunnlag:
I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.
De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers navn og tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Dagens vedtekter lyder som følger:
§ 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. FRAM Forvaltning AS er forretningsfører.

Ved endring vil vedtekter § 1-2 lyde som følger;
§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune og har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2)Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Solibo Fredrikstad AS er forretningsfører.

Styrets innstilling:
Endring av § 1-2 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

Vedtektsendringen må vedtas med 2/3 flertall.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: mille.amalie.christiansen@privatmegleren.n

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Herresalveien Borettslag**

15.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.04.2025

Boligselskap:	Herresalveien Borettslag
Organisasjonsnr:	980 230 007
Gnr./bnr:	1 164 030
Eier(e):	Linda Jeanette Øvergaard
Seksjonsnr:	11
Adresse:	Herresalveien 76C, 1727 Sarpsborg
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/herresalveien/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/secure/styreportal/20125/hjemmeside/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avatalenr. 2808351
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Tomt:**	Eiet

· **Forkjøpsrett:** Andelseiere i borettslaget og dernest andelseiere i SOBBL har forkjøpsrett. Utylysning må sendes direkte til SOBBL.

Informasjon om lån per 01.04.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.63.78425
Nominell rente (flyt):	5,50 %
Innfrielsesår:	2050
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.04.2025:	kr 23 259 266
Andel av saldo:	kr 1 011 272
IN-ordning:	Ja

Individuell nedbetaling kan gjøres to ganger pr år, hhv. 30.03 og 30.09.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.904,– pr. md.
Kapitalkostnader	kr 6.200,– pr. md.
Vedlikeholdsfond	kr 100,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 10.204,– pr. md.

Felleskostnader inkl: Kommunale avgifter, lånekostnader, eiendomssakatt, revisjon, forretningsførsel, bygningsforsikring, styrehonorar, serviceavgift kabel-TV, drift og vedlikehold bygninger, avsetning vedlikeholdsfond, felles strøm og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 58 435	kr 1 015 997

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning AS

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/5087		
Utskriftsdato	06.05.2025	**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

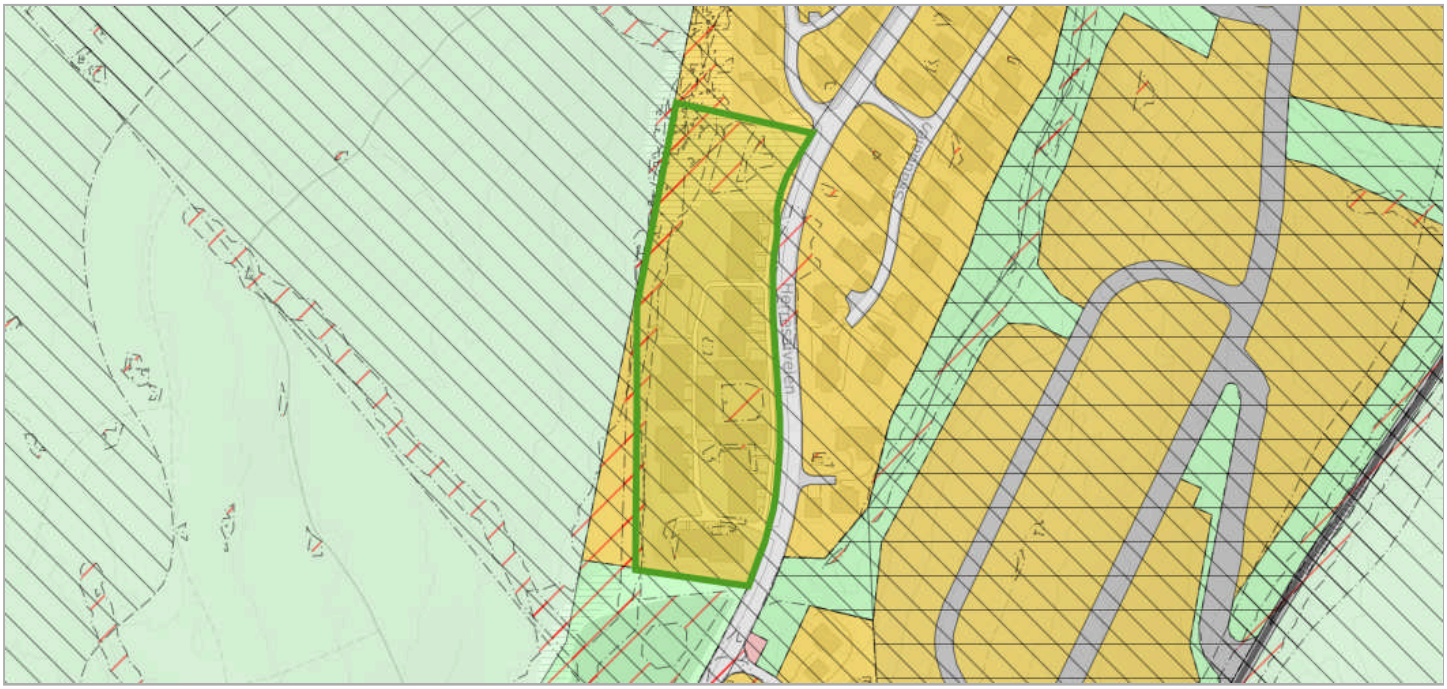
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

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
- Oppheving av reguleringsplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

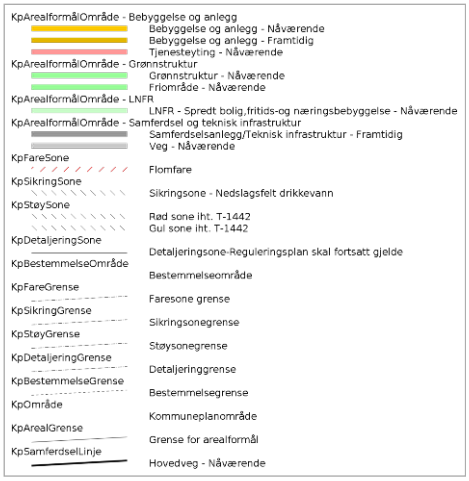
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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
(1) Nåværende	(3040) Friområde
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall

(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	10
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Sikringssone

Sikring	Hensynsonenavn
(110) Nedslagsfelt drikkevann	H110_02

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

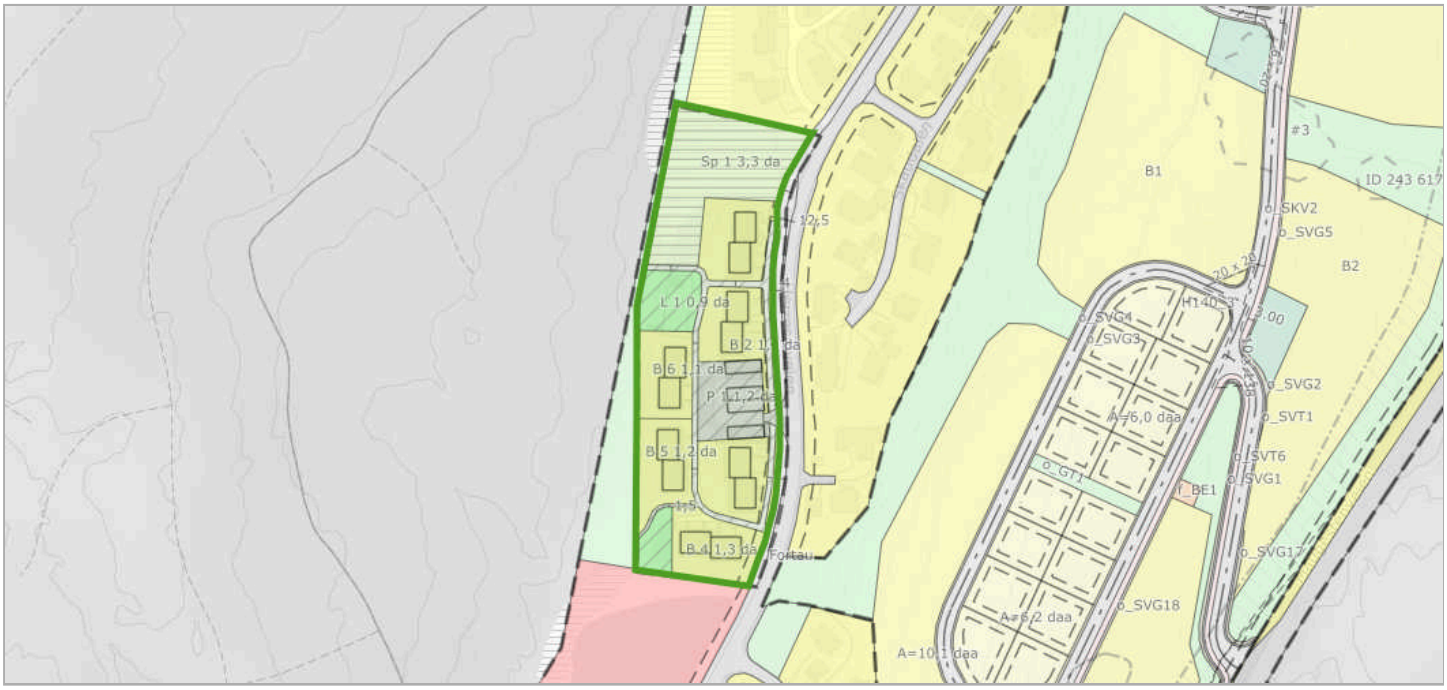
Svært stor, men usammenhengende/tynn
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder
- Park

RbFormålOmråde - Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang sykkelveg

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning

RbFormålOmråde - Spesialområder
- Friluftsområde på land

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn teknisk
- Annen veggrunn grøntareal

RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse frittliggende
- Boligbebyggelse konsentrert
- Energianlegg
- Lekeplass

RpSikringSone
- Frisikt

RpStøySone
- Gul sone

RpBestemmelseOmråde
- Udefinert

RpBestemmelseGrense
- RpBestemmelseGrense

RpSikringGrense
- RpSikringGrense

RpStøyGrense
- RpStøygrense

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

RpJuridiskLinje
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje avstandslinje
- Målelinje avstandslinje symbol

Planområde

PlanID	Plannavn	Link

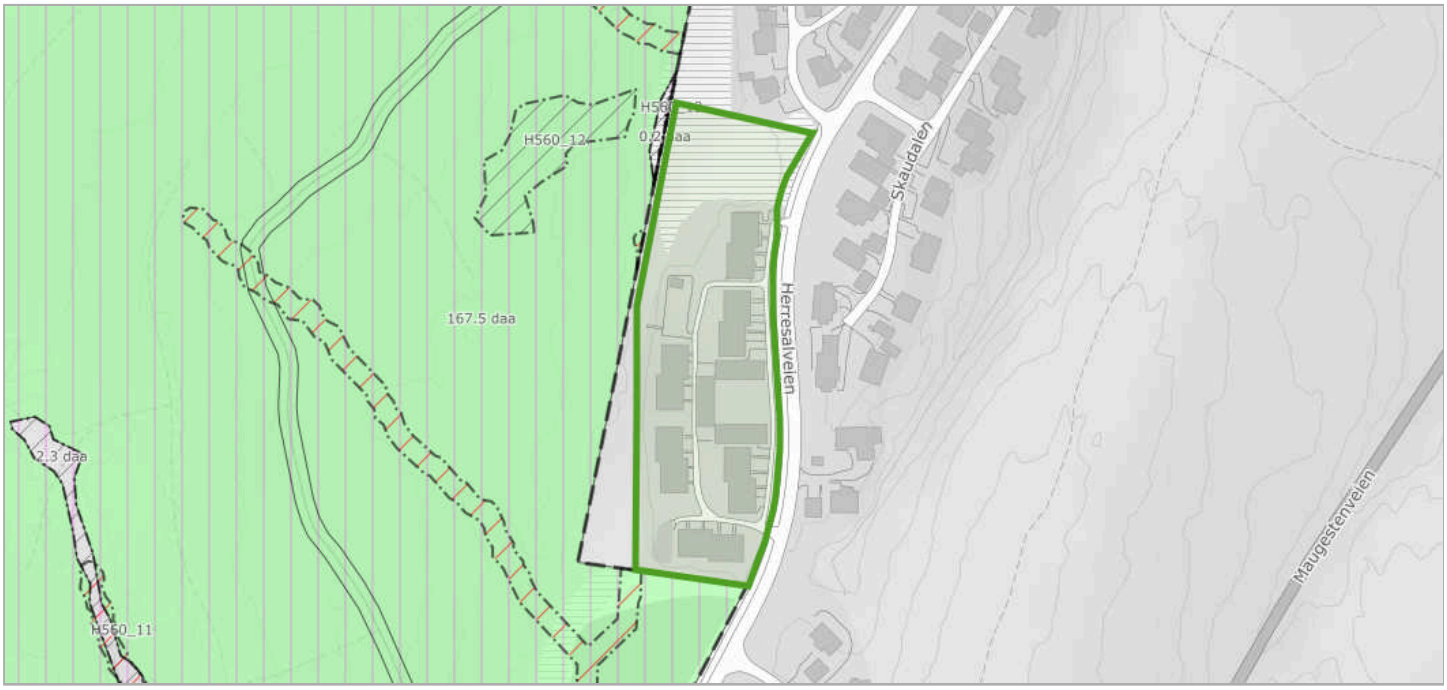
23039	Maugsten, felt 26	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23039)
23039	MAUGESTENOMRÅDET	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23039)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(110) Boliger	-	2
-	(320) Gang-/sykkelvei	-	2
B5	(110) Boliger	-	1
B1	(110) Boliger	-	1
B6	(110) Boliger	-	1
1	(730) Felles parkeringsplass	-	1
-	(410) Park	-	1
-	(720) Felles gangareal	-	1
-	(163) Offentlig bygg - undervisning	-	1
B3	(110) Boliger	-	1
-	(730) Felles parkeringsplass	-	1
Sp1	(613) Friluftsområde	-	1
L1	(750) Felles lekeareal	-	1
B4	(110) Boliger	-	1
L2	(750) Felles lekeareal	-	1
B2	(110) Boliger	-	1
-	(710) Felles avkjørsel	-	1
Boliger	(110) Boliger	-	1

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
Turdrag
Friområde
RpAngittHensynSone
Naturmiljø
RpFareSone
Flomfare
RpAngittHensynGrense
RpAngittHensynGrense
RpFareGrense
RpFareGrense
RpOmråde
Planforslag
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning

Faresone - Pbl 2008

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

MAUGESTENOMRÅDET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Landbruksområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.04.1989.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.03.1988**

Revidert: **07.09.1999 (Tilleggsbestemmelser) – 11.06.2001 (Bebyggelsesplan)**

§1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER. *(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.planer)*

1.1. Innenfor feltene regulert til boliger kan det oppføres frittliggende bolighus og konsentrert småhusbebyggelse (= rekkehus, kjedehus). Lokalisering av forskjellige boligtyper skal skje slik bygningsrådet bestemmer med basis av tomtedelingsplan for vedkommende boligfelt.

1.2. Maksimalt tillatt bebygd areal for boligområder er 35 % (= bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal). Bygningsrådet kan også på basis av tomtedelingsplan bestemme lavere utnyttelsesgrad for boligfelt for frittliggende eneboliger.

1.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for vedkommende felt. Tomtedelingsplanen godkjennes av bygningsrådet.

Tomtedelingsplanen skal vise følgende:

- tillatt boligtype og utnyttelsesgrad
- bebyggelsens plassering
- bebyggelsens høyde
- plassering og utforming av lekeplasser og mindre friområder innenfor boligfeltene.
- interne veier i boligfeltene
- atkomst til tomtene

Tomtedelingsplanen kan vise følgende:

- tillatt takform
- bevaringsverdige trær eller tregrupper, spesielle terrengpartier eller flytteblokker, som skal tas vare på og ikke kan fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet.

1.4. Fellesbestemmelser, bolig.

1.4.1. I områder for frittliggende eneboliger bør det innpasses biloppstillingsplasser etter en norm med 3 plasser pr. boligenhet og for konsentrert småhusbebyggelse tilsvarende 2 plasser. Plassene skal være på egen tomt eller etter bygningsrådets nærmere angivelse. Minst en plass pr. boligenhet skal kunne bebygges med garasje, carport o.l.

1.4.2. Garasjer og tilbygg skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.4.3. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

1.4.4. Inngjerding av tomtene skal utføres i naturvennlig materialer som tre, stein o.l.

1.4.5. Gjerder høyere enn 80 cm samt alle gjerder og murer mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

1.4.6. Av hensyn til snørydding må gjerde, mur og beplantning ikke settes nærmere vei enn 1 meter.

1.4.7. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

1.4.8. Sammen med byggemelding må innleveres profiltegning som viser husets høydeplassering i forhold til vei og såvel eksisterende som framtidig "terreng". Herunder skal også kloakkens nivå i veien vises. Husets høydeplassering bestemmes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ved avgjørelsen ta hensyn til best mulig terrengtilpasning og til forholdet til andre hus i samme område.

§2. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, SKOLE OG BARNEHAGE.

2.1. Bebyggelsen skal oppføres fortrinnsvis i 1 etasje.

2.2. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

2.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for dette byggeområde etter tilsvarende retningslinjer som angitt i §1.3.

2.4. Før byggetillatelse gis skal det også foreligge en utomhusplan for hele byggeområdet. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

§3. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE KOMBINERT MED PRIVATE FORMÅL.

3.1 I området kan oppføres bygninger for offentlige tjenester (trygdeboliger, aldersboliger), for forskjellige kulturaktiviteter samt boliger.

3.2. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer ved gesims (maks. 5,5 m over ferdig terreng) med tillegg av loft.

3.3. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

3.4. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en utomhusplan for vedkommende tomt. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, private uterom, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

3.5 Utearealene skal opparbeides i samsvar med den godkjente utomhusplanen og forutsettes ferdigstillet samtidig med den øvrige bebyggelse.

§4. TRAFIKKOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.plan)

4.1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

4.2. Veiskjæringer og veifyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§5. FRIOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomted.plan)

5.1. Offentlige lekeplasser forutsetter ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

5.2. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet. Dette gjelder når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk av friområde.

5.3. Vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§6. SPESIALOMRÅDE, BYGDEBORG, FORNMINNE.

6.1. Arealet hører til et område hvor det er en bygdeborg som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 09. juni 1978.

6.2. Inngrep i landskap og terreng er ikke tillatt innenfor området, bortsett fra de tiltak som er vist på plankartet (gang- og sykkelvei).

6.3. Maskinell skogsdrift er ikke tillatt innenfor området, skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med Universitetets Oldsaksamling.

§7. SPESIALOMRÅDE, VEGETASJONSBELTE MOT FYLKESVEG.

7.1. Inngrep i terreng og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt innenfor området.

§8. FELLESBESTEMMELSER.

8.2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR OMRÅDE 25, DEL AV 17 OG 23, DATERT 10.05.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygingene skal fortrinnsvis oppføres med saltak.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLANEN FOR OMRÅDE 23, DATERT 02.11.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygningene skal oppføres med saltak.

BESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR DEL AV BOLIGFELT 24 - MAUGESTEN, DATERT 07.09.1999.

1. KJØREVEIENE

Veiene tilpasses til terrenget slik at det blir minst mulig skjæring og fyllinger for veitraceèn.
Tilførselsveien på feltet splittes i to deler slik at feltet deles i to med forskjellige hovedadkomster fra Herresalveien. Mellom disse traseène legges en kjørbar gangvei slik at det er mulig for avfallstransport/snøbrøyting uten å snu inne i feltet.
Kjøreveiene utføres i 4,5 m asfaltert bredde med totalt regulert bredde 6,5 m.

Interne felles avkjørselsveier bygges 3 m brede, total regulert veibredde 5 m.

2. FELLESAREAL

2A Avfallshåndering

Det settes av areal til felles plassering av avfallsbeholdere og postkasser der det er flere hus mot felles avkjørsel.

2B Lekeplasser

Det plasseres lekeplasser – FF1 – til FF4 til hver boliggruppe. I tillegg avsettes eksisterende myrlendt område som felles lekeplass for hele feltet.
De interne lekeplassene vil også kunne benyttes som samlingsplass for andre aktiviteter enn lek - f.eks. grillplass.
Eksempel på utnyttelse av FF1 vedlegges.

3. BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at det blir minst mulig inngrep i naturen.
Hvert tre av en viss størrelse måles inn – oppmåling av trær for søndre del av feltet vedlegges.
Husene legges slik at vegetasjon/trær tilpasses boligens utearealer; som uteplass og inngangsparti, parkeringsareal og garasjer.

Husene skal bygges i to etasjer – mønehøyde max. 9 m og gesimshøyde max. 4 m. Der det ligger tilrette for det kan det bygges underetasje med f.eks. sokkel-leilighet.
Utnyttelsesgrad for hele feltet er beregnet til ca. 15 % - etter reg.bestemmelser for Maugestenområdet max. 35 %.

Husene skal i hver gruppe ha samme takvinkel og samme stilart.
Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40 gr.
Typisk hustype for tomt 1 til 6 vedlegges.

Private utearealer skal planlegges i fellesskap slik at det oppnås et helhetlig preg for hus som hører naturlig sammen på feltet.

4. FRAMDRIFT

Feltet er tenkt utbygget i flere etapper hvor hver etappe detaljplanlegges med tanke på tidligere nevnte terreng og vegetasjonstilpasning. Det er derfor mulig at inntegnet husplassering fra tomt 14 til 26 vil få endringer.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL AV FELT 24 – MAUGESTEN NORD – KURLAND godkjent 18.09.2001

FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene for denne bebyggelsesplanen baseres på vedtatte reguleringsbestemmelser for Felt 24 – Maugesten nord – Kurland. For å tilpasse bebyggelsen til tomtestørrelse og topografiske forhold avviker bestemmelsene for bebyggelsesplanen noe fra reguleringsbestemmelsene.

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det kan ved behov innpasses nettstasjon på området.

Området er utsatt for høye radonkonsentrasjoner, d.v.s. konsentrasjoner godt over det som anbefales av Statens Strålevern. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det derfor dokumenteres tiltak mot høye radonkonsentrasjoner, enten som fellesanlegg for flere husstander (tiltak i byggegrunnen) eller som tiltak i den enkelte bolig (diverse løsninger).

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER, B1 – B3

1.1 I byggeområdet skal det oppføres eneboliger.

1.2 Boligene og garasjene skal i hovedsak plasseres slik som vist på plankartet. Dette for at det skal sikres gode adkomstforhold og solforhold for alle boligene. Ved spesielle topografiske forhold kan plasseringen avvikes, men likevel ikke utenfor byggegrenser og frisiktlinjer.

1.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 36 grader. Mønehøyde skal være maksimum 7,5 m, gesimshøyde maksimum 6 m. Mønehøyde og gesimshøyde (skjæringpunkt mellom yttervegg og overkant takflate) regnes ut fra gjennomsnittlig høyde av til ferdig planert terreng.

1.4 Tillatt BYA må ikke overstige 25% av netto tomteareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

1.5 Garasje skal være på maks. 50 m2 BYA. Garasje skal utføres med samme takvinkel og detaljering som for boligen og gesimshøyde skal være maks. 2,6 m over ferdig garasjegulv. Det må opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunale vedtekter.

1.6 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at terreng og vegetasjon ikke unødig skades i forbindelse med utgraving og sprenging.

1.7 Det skal i forbindelse med byggemelding avmerkes hvilke trær som skal bevares.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområdet OK skal nyttes til kjørevei. Det skal ikke være gjennomkjøring i feltet, men det anlegges snuplass i nordre ende av veien.

6. SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONE

6.1 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoneen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

FRIAREAL/ LEK

7.1 Fellesarealet FF1(nærlekeplass) skal benyttes til felles leke og friareal for byggefeltet. Området er fellesareal for boligene som inngår i planen.

7.2 Lekearealet skal opparbeides samtidig med utbygging av de tekniske anlegg for feltet. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedept.

7.3 I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges situasjonsplan for nærlekeplassen som viser plassens utforming, utstyr, hellingsforhold, overflatebehandling m.v., slik at den best mulig supplerer uteområdene i nærområdet. Plassen skal være skjermet mot naboer slik at konflikter unngås. Plan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

GANG-/ SYKKELVEI

7.4 Området G/S skal nyttes til gang/ sykkelvei.

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

MAUGESTENOMRÅDET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Landbruksområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.04.1989.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.03.1988**

Revidert: **07.09.1999 (Tilleggsbestemmelser) – 11.06.2001 (Bebyggelsesplan)**

§1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER. *(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.planer)*

1.1. Innenfor feltene regulert til boliger kan det oppføres frittliggende bolighus og konsentrert småhusbebyggelse (= rekkehus, kjedehus). Lokalisering av forskjellige boligtyper skal skje slik bygningsrådet bestemmer med basis av tomtedelingsplan for vedkommende boligfelt.

1.2. Maksimalt tillatt bebygd areal for boligområder er 35 % (= bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal). Bygningsrådet kan også på basis av tomtedelingsplan bestemme lavere utnyttelsesgrad for boligfelt for frittliggende eneboliger.

1.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for vedkommende felt. Tomtedelingsplanen godkjennes av bygningsrådet.

Tomtedelingsplanen skal vise følgende:

- tillatt boligtype og utnyttelsesgrad
- bebyggelsens plassering
- bebyggelsens høyde
- plassering og utforming av lekeplasser og mindre friområder innenfor boligfeltene.
- interne veier i boligfeltene
- atkomst til tomtene

Tomtedelingsplanen kan vise følgende:

- tillatt takform
- bevaringsverdige trær eller tregrupper, spesielle terrengpartier eller flytteblokker, som skal tas vare på og ikke kan fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet.

1.4. Fellesbestemmelser, bolig.

1.4.1. I områder for frittliggende eneboliger bør det innpasses biloppstillingsplasser etter en norm med 3 plasser pr. boligenhet og for konsentrert småhusbebyggelse tilsvarende 2 plasser. Plassene skal være på egen tomt eller etter bygningsrådets nærmere angivelse. Minst en plass pr. boligenhet skal kunne bebygges med garasje, carport o.l.

1.4.2. Garasjer og tilbygg skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.4.3. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

1.4.4. Inngjerding av tomtene skal utføres i naturvennlig materialer som tre, stein o.l.

1.4.5. Gjerder høyere enn 80 cm samt alle gjerder og murer mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

1.4.6. Av hensyn til snørydding må gjerde, mur og beplantning ikke settes nærmere vei enn 1 meter.

1.4.7. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

1.4.8. Sammen med byggemelding må innleveres profiltegning som viser husets høydeplassering i forhold til vei og såvel eksisterende som framtidig "terreng". Herunder skal også kloakkens nivå i veien vises. Husets høydeplassering bestemmes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ved avgjørelsen ta hensyn til best mulig terrengtilpasning og til forholdet til andre hus i samme område.

§2. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, SKOLE OG BARNEHAGE.

2.1. Bebyggelsen skal oppføres fortrinnsvis i 1 etasje.

2.2. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

2.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for dette byggeområde etter tilsvarende retningslinjer som angitt i §1.3.

2.4. Før byggetillatelse gis skal det også foreligge en utomhusplan for hele byggeområdet. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

§3. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE KOMBINERT MED PRIVATE FORMÅL.

3.1 I området kan oppføres bygninger for offentlige tjenester (trygdeboliger, aldersboliger), for forskjellige kulturaktiviteter samt boliger.

3.2. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer ved gesims (maks. 5,5 m over ferdig terreng) med tillegg av loft.

3.3. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

3.4. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en utomhusplan for vedkommende tomt. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, private uterom, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

3.5 Utearealene skal opparbeides i samsvar med den godkjente utomhusplanen og forutsettes ferdigstillet samtidig med den øvrige bebyggelse.

§4. TRAFIKKOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.plan)

4.1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

4.2. Veiskjæringer og veifyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§5. FRIOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomted.plan)

5.1. Offentlige lekeplasser forutsetter ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

5.2. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet. Dette gjelder når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk av friområde.

5.3. Vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§6. SPESIALOMRÅDE, BYGDEBORG, FORNMINNE.

6.1. Arealet hører til et område hvor det er en bygdeborg som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 09. juni 1978.

6.2. Inngrep i landskap og terreng er ikke tillatt innenfor området, bortsett fra de tiltak som er vist på plankartet (gang- og sykkelvei).

6.3. Maskinell skogsdrift er ikke tillatt innenfor området, skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med Universitetets Oldsaksamling.

§7. SPESIALOMRÅDE, VEGETASJONSBELTE MOT FYLKESVEG.

7.1. Inngrep i terreng og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt innenfor området.

§8. FELLESBESTEMMELSER.

8.2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR OMRÅDE 25, DEL AV 17 OG 23, DATERT 10.05.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygingene skal fortrinnsvis oppføres med saltak.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLANEN FOR OMRÅDE 23, DATERT 02.11.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygningene skal oppføres med saltak.

BESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR DEL AV BOLIGFELT 24 - MAUGESTEN, DATERT 07.09.1999.

1. KJØREVEIENE

Veiene tilpasses til terrenget slik at det blir minst mulig skjæring og fyllinger for veitraceèn.
Tilførselsveien på feltet splittes i to deler slik at feltet deles i to med forskjellige hovedadkomster fra Herresalveien. Mellom disse traseène legges en kjørbar gangvei slik at det er mulig for avfallstransport/snøbrøyting uten å snu inne i feltet.
Kjøreveiene utføres i 4,5 m asfaltert bredde med totalt regulert bredde 6,5 m.

Interne felles avkjørselsveier bygges 3 m brede, total regulert veibredde 5 m.

2. FELLESAREAL

2A Avfallshåndering

Det settes av areal til felles plassering av avfallsbeholdere og postkasser der det er flere hus mot felles avkjørsel.

2B Lekeplasser

Det plasseres lekeplasser – FF1 – til FF4 til hver boliggruppe. I tillegg avsettes eksisterende myrlendt område som felles lekeplass for hele feltet.
De interne lekeplassene vil også kunne benyttes som samlingsplass for andre aktiviteter enn lek - f.eks. grillplass.
Eksempel på utnyttelse av FF1 vedlegges.

3. BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at det blir minst mulig inngrep i naturen.
Hvert tre av en viss størrelse måles inn – oppmåling av trær for søndre del av feltet vedlegges.
Husene legges slik at vegetasjon/trær tilpasses boligens utearealer; som uteplass og inngangsparti, parkeringsareal og garasjer.

Husene skal bygges i to etasjer – mønehøyde max. 9 m og gesimshøyde max. 4 m. Der det ligger tilrette for det kan det bygges underetasje med f.eks. sokkel-leilighet.
Utnyttelsesgrad for hele feltet er beregnet til ca. 15 % - etter reg.bestemmelser for Maugestenområdet max. 35 %.

Husene skal i hver gruppe ha samme takvinkel og samme stilart.
Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40 gr.
Typisk hustype for tomt 1 til 6 vedlegges.

Private utearealer skal planlegges i fellesskap slik at det oppnås et helhetlig preg for hus som hører naturlig sammen på feltet.

4. FRAMDRIFT

Feltet er tenkt utbygget i flere etapper hvor hver etappe detaljplanlegges med tanke på tidligere nevnte terreng og vegetasjonstilpasning. Det er derfor mulig at inntegnet husplassering fra tomt 14 til 26 vil få endringer.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL AV FELT 24 – MAUGESTEN NORD – KURLAND godkjent 18.09.2001

FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene for denne bebyggelsesplanen baseres på vedtatte reguleringsbestemmelser for Felt 24 – Maugesten nord – Kurland. For å tilpasse bebyggelsen til tomtestørrelse og topografiske forhold avviker bestemmelsene for bebyggelsesplanen noe fra reguleringsbestemmelsene.

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det kan ved behov innpasses nettstasjon på området.

Området er utsatt for høye radonkonsentrasjoner, d.v.s. konsentrasjoner godt over det som anbefales av Statens Strålevern. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det derfor dokumenteres tiltak mot høye radonkonsentrasjoner, enten som fellesanlegg for flere husstander (tiltak i byggegrunnen) eller som tiltak i den enkelte bolig (diverse løsninger).

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER, B1 – B3

1.1 I byggeområdet skal det oppføres eneboliger.

1.2 Boligene og garasjene skal i hovedsak plasseres slik som vist på plankartet. Dette for at det skal sikres gode adkomstforhold og solforhold for alle boligene. Ved spesielle topografiske forhold kan plasseringen avvikes, men likevel ikke utenfor byggegrenser og frisiktlinjer.

1.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 36 grader. Mønehøyde skal være maksimum 7,5 m, gesimshøyde maksimum 6 m. Mønehøyde og gesimshøyde (skjæringpunkt mellom yttervegg og overkant takflate) regnes ut fra gjennomsnittlig høyde av til ferdig planert terreng.

1.4 Tillatt BYA må ikke overstige 25% av netto tomteareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

1.5 Garasje skal være på maks. 50 m2 BYA. Garasje skal utføres med samme takvinkel og detaljering som for boligen og gesimshøyde skal være maks. 2,6 m over ferdig garasjegulv. Det må opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunale vedtekter.

1.6 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at terreng og vegetasjon ikke unødig skades i forbindelse med utgraving og sprenging.

1.7 Det skal i forbindelse med byggemelding avmerkes hvilke trær som skal bevares.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområdet OK skal nyttes til kjørevei. Det skal ikke være gjennomkjøring i feltet, men det anlegges snuplass i nordre ende av veien.

6. SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONE

6.1 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoneen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

FRIAREAL/ LEK

7.1 Fellesarealet FF1(nærlekeplass) skal benyttes til felles leke og friareal for byggefeltet. Området er fellesareal for boligene som inngår i planen.

7.2 Lekearealet skal opparbeides samtidig med utbygging av de tekniske anlegg for feltet. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedept.

7.3 I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges situasjonsplan for nærlekeplassen som viser plassens utforming, utstyr, hellingsforhold, overflatebehandling m.v., slik at den best mulig supplerer uteområdene i nærområdet. Plassen skal være skjermet mot naboer slik at konflikter unngås. Plan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

GANG-/ SYKKELVEI

7.4 Området G/S skal nyttes til gang/ sykkelvei.

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

Utskriftsdato: 06.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	5087	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Herresalveien 76C, 1727 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 2 988 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 14 827 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	1 941 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare
	Delareal	34 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Delareal	14 793 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal	14 865 m^2
	KPHensynsonenavn	H110_02
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23039	
Navn	Maugestenområdet	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.04.1989	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1444/2339.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 211 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B5
	Delareal	1 321 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B1
	Delareal	1 149 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B6
	Delareal	1 227 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Feltnavn	1
	Delareal	139 m^2
	Formål	Park
	Delareal	243 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	11 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	1 029 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	1 282 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B3
	Delareal	21 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass

	Delareal 3 299 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** Sp1
	Delareal 853 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L1
	Delareal 1 334 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B4
	Delareal 451 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L2
	Delareal 1 205 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 48 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 41 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23009
Navn	Maugestenområdet - tomtedelingsplan for område 25, del av 17 og 23
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/5067/23039%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 24 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	23017
Navn	Maugestenområdet - tomtedelingsplan for sørlig del av område 24
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/5076/23039%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Offentlig friområde

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Herresalveien Borettslag
19. mars 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Herresalveien Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**19.03.2024**
Tidspunkt:	**19:00**
Sted:	**Bergsvingen barnehage, Bergsvingen 71**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2023**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - 5.1 Valg av styreleder for 2 år
   - 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
6. **INNKOMNE FORSLAG**
   - 6.1 Avfallshåndtering

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Stian Gretland	På valg:	2024
Styremedlem	Pia Ve Dahlen	På valg:	2024
Styremedlem	Bjørn Thore ætherbakken	På valg:	2025
Varamedlem	Hanne theres Urholmen	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/herresalveien

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind – Sparebank 1 gruppen

Polisenummer: 2808351

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret vil gjennomføre kontroll av tak/ beslag, samt i plante nye trær.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 059 840	1 059 840	1 059 840	1 091 635
Innkrevde kostnader finans		1 590 976	1 306 560	1 614 240	1 660 000
Annen inntekt		10 644	7 698	0	0
Avsetning vedlikehold		28 800	28 800	28 800	28 800
Sum inntekter		**2 690 260**	**2 402 898**	**2 702 880**	**2 780 435**
Driftskostnader					
Andre personalkostnader	2	40 534	5 000	5 000	37 700
Styrehonorar	2	49 000	41 000	52 000	52 000
Arb.giveravgift	2	12 202	5 781	7 332	12 700
Revisjonshonorar		7 700	7 700	7 700	8 700
Forretningsførerhonorar		54 600	54 600	54 600	58 000
Kontingent NBBL		10 000	10 000	13 500	10 500
Avskrivninger	3	20 651	24 551	0	0
Vedlikehold	4	116 699	183 057	103 000	92 000
Avsetning vedlikehold		100 000	100 000	100 000	0
Kollektiv tv & strømming		128 569	117 930	129 880	135 500
Forsikringspremie		91 549	81 323	84 670	100 700
Kommunale avgifter		309 950	264 252	277 470	361 100
Eiendomsskatt		157 914	157 914	165 000	158 000
Strøm felles		22 828	10 892	32 000	27 600
Andre driftskostnader	5	61 932	36 132	20 000	114 900
Sum driftskostnader		**1 184 128**	**1 100 132**	**1 052 152**	**1 169 400**
Driftsresultat		**1 506 132**	**1 302 766**	**1 650 728**	**1 611 035**
Renteinntekter		51 366	15 253	0	5 600
Rentekostnader		1 149 714	679 622	1 143 893	1 241 000
Resultat av finansposter		**-1 098 348**	**-664 369**	**-1 143 893**	**-1 235 400**
Årsresultat		**407 784**	**638 397**	**506 835**	**375 635**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	6	407 784	638 397		

HERRESALVEIEN BORETTSLAG Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Bygninger	7,9	48 900 000	48 900 000
Installasjon el-bil ladeanlegg	3	100 504	117 255
Traktorklipper	3	0	23 400
Sum anleggsmidler		**49 000 504**	**49 040 655**
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandører		109 932	74 530
Andre fordringer		0	377 828
Sum fordringer		**109 932**	**452 358**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		1 410 021	883 667
Sum bankinnskudd		**1 410 021**	**883 667**
Sum eiendeler		**50 520 456**	**50 376 679**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	6	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		**120 000**	**120 000**
Annen egenkapital	6	2 595 946	2 188 162
Sum opptjent egenkapital		**2 595 946**	**2 188 162**
Sum egenkapital		**2 715 946**	**2 308 162**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond		357 600	257 600
Sum avsetning for forpliktelser		**357 600**	**257 600**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8,9	23 770 790	25 250 000
IN-ordning	8,9	1 037 947	0
Borettsinnskudd	7,9	22 500 000	22 500 000
Sum langsiktig gjeld		**47 308 737**	**47 750 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	23 900
Leverandørgjeld		61 710	28 613
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		5 159	0
Påløpte renter		10 257	8 405
Avregning IN-ordning		59 816	0
Annen kortsiktig gjeld		1 232	0
Sum kortsiktig gjeld		**138 174**	**60 918**
Sum gjeld		**47 446 911**	**47 810 918**
Sum egenkapital og gjeld		**50 520 456**	**50 376 679**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 22. februar 2024

HERRESALVEIEN BORETTSLAG

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Bygninger og tomt er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for fjoråret.

Borettslaget har inngått avtale med långiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hver enkelt andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjel på sin andel.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

	2023	2022
Lønn/honorar	86 534	41 000
Arbeidsgiveravgift	12 201	5 781
Andre lønnsrelaterte ytelser	3 000	5 000
Totale kostnader	**101 735**	**51 781**

Note 3 - Varige Driftsmidler

Installasjon elbil ladeanlegg	
Kostpris, tilgang 2020	167 508
Avskrevet verdi	50 253
Avskrevet i år	16 751
Bokført verdi pr. 31.12	**100 504**
Traktorklipper	
Kostpris, tilgang 2021	39 000
Avskrevet verdi	15 600
Avskrevet i år	3 900
Solgt	19 500
Bokført verdi pr. 31.12	**0**
Sum varige driftsmidler	**100 504**

Note 4 - Vedlikehold

Verktøy og utstyr	445
Maling, beis, utstyr	5 242
Containerleie	6 887
Klipp av plen, skråning og hekk	62 813
Stubbfjerning etc	2 200
Rens kanaler og ventiler	29 700
Rep motorsag/vedl.hold utstyr	9 413
Sum	**116 699**

Note nr. 5 - Andre driftskostnader

Verneutstyr	3 791
Styreportal	2 870
Serviceavtale gnagere	22 314
Diverse kostnader	8 707
Behandling mot veps	2 513
Rydding reskontro, foreldet saldoer	-16 000
Porto, kopiering, rekv, ocr-gebyr	16 625
Bankgebyr	2 537
Tap ved salg av traktor	500
Snøbrøyting	18 075
Sum	**61 932**

Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**1 275 107**	**1 055 414**
Endringer		
Årets resultat	407 784	638 397
Avskrivninger i løpet av året	20 651	24 551
Salg av traktor	19 500	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-441 263	-519 018
Opptak nytt lån	0	25 250 000
Innfrielse av lån	0	-25 274 237
Avsetning til fremtidig vedlikehold	100 000	100 000
Disponible midler pr. 31.12.	**1 381 779**	**1 275 107**
Annen egenkapital		
Andelskapital (24 andeler)	120 000	120 000
Egenkapital pr. 01.01.	2 308 162	1 669 765
Årets resultat	407 784	638 397
Egenkapital pr. 31.12.	**2 715 946**	**2 308 162**

Eiendommens virkelige verdi antas å være høyere enn balanseført verdi. Det er utifra siste omsetning av andeler.

Note nr. 7 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 2007 for kr. 48.900.000
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	26 400 000
Innskudd fra beboerne	22 500 000
Sum	**48 900 000**

Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld

Refinansiert lån i DnB i 2022 (lån Handelsbanken 2017)	2023	2022
Gjeld pr. 01.01.	25 250 000	25 793 255
Avdrag i løpet av året	-441 263	-519 018
Nedbetalt fellesgjeld IN-ordning	-1 037 947	
Innløst lån i året	0	-25 274 237
Opptak av lån i året	0	25 250 000
Gjeld pr. 31.12.	**23 770 790**	**25 250 000**

Lånets betingelser:	25 250 000	Annuitetslån med flytende rente Nedbetaling over 28 år
Rente pr. 31.12.	5,25 %	For annutitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende.

Borettslaget består av 24 andeler

23 stk andelseiere har kr 1 033 513,- i fellesgjeld pr 31.12.
1 andelseier har innløst sin andel med 100 %

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling. Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	**21 516 073**	**22 517 179**

Note nr. 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant	**47 308 737**	**47 750 000**
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	48 900 000	48 900 000
Sum	**48 900 000**	**48 900 000**
Pantobligasjonenes pålydende	**52 500 000**	**52 500 000**

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

Til generalforsamlingen i Herresalveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Herresalveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 407 784. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
ii. 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 26.02.2024

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 26. februar 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2024

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til generalforsamling i 2024. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 85.100,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Stian Juhani Gretland stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av **1** styremedlem

_____ stiller til valg som styremedlem for **2** år – dette tas på generalforsamling

5.3 Valg av **1** varamedlem

_____ stiller til valg som varamedlem for **1** år – dette tas på generalforsamling

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Avfallshåndtering

Forslagstiller: **andelseier Terje Simonsen**

Saksgrunnlag:
Etter å ha observert de utfordringene vi står overfor med de nye kravene om avfallsortering og endrede tømmetider, ønsker jeg å legge frem følgende forslag:

La papp, glass og metall fortsatt stå på sin nåværende plassering.

Jeg foreslår å bruke to parkeringsplasser til å bygge et skur for restavfall og matavfall. I tillegg trenger vi en ekstra beholder for restavfall.

Dette vil legge til rette for en mer effektiv tømming av avfallet, og vi slipper å bekymre oss for å trille dunkene fram til hentestedet.

Jeg er fullt klar over at dette forslaget innebærer å "stjele" to parkeringsplasser, men jeg mener det er viktigere å prioritere å løse våre søppelproblemer enn parkering.

Videre bør vi etablere en ordning for å vaske dunkene, for eksempel én gang per måned i sommerhalvåret. Jeg foreslår at hver rekke tar ansvar for en måned.

Forslag til vedtak:

Jeg oppfordrer til diskusjon og håper på deres støtte for å bedre kunne håndtere våre avfallsutfordringer

Styrets vurdering:

Styret har forståelse for at avfallshåndteringen må gjøres noe med, samtidig det få parkeringsplasser og stadig et stort behov. Styret har vurdert ulike alternativer, bla. Bunntømt containerløsning, dette var imidlertid kostbart (ca. 250.000,-).

Styret ønsker derfor å se på muligheten for å lage et skur til avfallsdunker ved å bruke en parkeringsplass og om nødvendig noe areal i motsatt ende av dagens plassering.

Styrets innstilling:
Styremedlem Bjørn Thore har sagt seg villig til å lage dette skuret, han vil presentere forslaget på generalforsamlingen. Dette faller inn under styrets ordinære forvaltning og bør derfor håndteres av styret uten noe vedtak fra generalforsamlingen.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

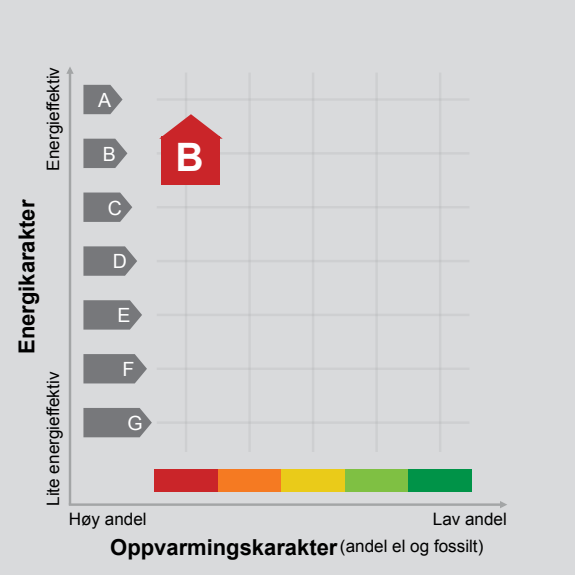
Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ENERGIATTEST

Adresse	Herresalveien 76C
Postnummer	1727
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	5087
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24318303
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116493
Dato	07.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

MAUGESTENOMRÅDET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Landbruksområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.04.1989.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.03.1988**

Revidert: **07.09.1999 (Tilleggsbestemmelser) – 11.06.2001 (Bebyggelsesplan) -**

19.01.2006 - Tomtedelingsplan felt 26 (Tilleggsbestemmelser)

§1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER. *(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.planer)*

1.1. Innenfor feltene regulert til boliger kan det oppføres frittliggende bolighus og konsentrert småhusbebyggelse (= rekkehus, kjedehus). Lokalisering av forskjellige boligtyper skal skje slik bygningsrådet bestemmer med basis av tomtedelingsplan for vedkommende boligfelt.

1.2. Maksimalt tillatt bebygd areal for boligområder er 35 % (= bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal). Bygningsrådet kan også på basis av tomtedelingsplan bestemme lavere utnyttelsesgrad for boligfelt for frittliggende eneboliger.

1.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for vedkommende felt. Tomtedelingsplanen godkjennes av bygningsrådet.

Tomtedelingsplanen skal vise følgende:

- tillatt boligtype og utnyttelsesgrad
- bebyggelsens plassering
- bebyggelsens høyde
- plassering og utforming av lekeplasser og mindre friområder innenfor boligfeltene.
- interne veier i boligfeltene
- atkomst til tomtene

Tomtedelingsplanen kan vise følgende:

- tillatt takform
- bevaringsverdige trær eller tregrupper, spesielle terrengpartier eller flytteblokker, som skal tas vare på og ikke kan fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet.

1.4. Fellesbestemmelser, bolig.

1.4.1. I områder for frittliggende eneboliger bør det innpasses biloppstillingsplasser etter en norm med 3 plasser pr. boligenhet og for konsentrert småhusbebyggelse tilsvarende 2 plasser. Plassene skal være på egen tomt eller etter bygningsrådets nærmere angivelse. Minst en plass pr. boligenhet skal kunne bebygges med garasje, carport o.l.

1.4.2. Garasjer og tilbygg skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.4.3. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

1.4.4. Inngjerding av tomtene skal utføres i naturvennlig materialer som tre, stein o.l.

1.4.5. Gjerder høyere enn 80 cm samt alle gjerder og murer mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

1.4.6. Av hensyn til snørydding må gjerde, mur og beplantning ikke settes nærmere vei enn 1 meter.

1.4.7. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

1.4.8. Sammen med byggemelding må innleveres profiltegning som viser husets høydeplassering i forhold til vei og såvel eksisterende som framtidig "terreng". Herunder skal også kloakkens nivå i veien vises. Husets høydeplassering bestemmes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ved avgjørelsen ta hensyn til best mulig terrengtilpasning og til forholdet til andre hus i samme område.

§2. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, SKOLE OG BARNEHAGE.

2.1. Bebyggelsen skal oppføres fortrinnsvis i 1 etasje.

2.2. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

2.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for dette byggeområde etter tilsvarende retningslinjer som angitt i §1.3.

2.4. Før byggetillatelse gis skal det også foreligge en utomhusplan for hele byggeområdet. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

§3. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE KOMBINERT MED PRIVATE FORMÅL.

3.1 I området kan oppføres bygninger for offentlige tjenester (trygdeboliger, aldersboliger), for forskjellige kulturaktiviteter samt boliger.

3.2. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer ved gesims (maks. 5,5 m over ferdig terreng) med tillegg av loft.

3.3. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

3.4. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en utomhusplan for vedkommende tomt. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, private uterom, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

3.5 Utearealene skal opparbeides i samsvar med den godkjente utomhusplanen og forutsettes ferdigstillet samtidig med den øvrige bebyggelse.

§4. TRAFIKKOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.plan)

4.1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

4.2. Veiskjæringer og veifyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§5. FRIOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomted.plan)

5.1. Offentlige lekeplasser forutsetter ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

5.2. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet. Dette gjelder når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk av friområde.

5.3. Vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§6. SPESIALOMRÅDE, BYGDEBORG, FORNMINNE.

6.1. Arealet hører til et område hvor det er en bygdeborg som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 09. juni 1978.

6.2. Inngrep i landskap og terreng er ikke tillatt innenfor området, bortsett fra de tiltak som er vist på plankartet (gang- og sykkelvei).

6.3. Maskinell skogsdrift er ikke tillatt innenfor området, skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med Universitetets Oldsaksamling.

§7. SPESIALOMRÅDE, VEGETASJONSBELTE MOT FYLKESVEG.

7.1. Inngrep i terreng og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt innenfor området.

§8. FELLESBESTEMMELSER.

8.2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR OMRÅDE 25, DEL AV 17 OG 23, DATERT 10.05.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygingene skal fortrinnsvis oppføres med saltak.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLANEN FOR OMRÅDE 23, DATERT 02.11.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygningene skal oppføres med saltak.

BESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR DEL AV BOLIGFELT 24 - MAUGESTEN, DATERT 07.09.1999.

1. KJØREVEIENE

Veiene tilpasses til terrenget slik at det blir minst mulig skjæring og fyllinger for veitraceèn.
Tilførselsveien på feltet splittes i to deler slik at feltet deles i to med forskjellige hovedadkomster fra Herresalveien. Mellom disse traseène legges en kjørbar gangvei slik at det er mulig for avfallstransport/snøbrøyting uten å snu inne i feltet.
Kjøreveiene utføres i 4,5 m asfaltert bredde med totalt regulert bredde 6,5 m.

Interne felles avkjørselsveier bygges 3 m brede, total regulert veibredde 5 m.

2. FELLESAREAL

2A Avfallshåndering

Det settes av areal til felles plassering av avfallsbeholdere og postkasser der det er flere hus mot felles avkjørsel.

2B Lekeplasser

Det plasseres lekeplasser – FF1 – til FF4 til hver boliggruppe. I tillegg avsettes eksisterende myrlendt område som felles lekeplass for hele feltet.
De interne lekeplassene vil også kunne benyttes som samlingsplass for andre aktiviteter enn lek - f.eks. grillplass.
Eksempel på utnyttelse av FF1 vedlegges.

3. BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at det blir minst mulig inngrep i naturen.
Hvert tre av en viss størrelse måles inn – oppmåling av trær for søndre del av feltet vedlegges.
Husene legges slik at vegetasjon/trær tilpasses boligens utearealer; som uteplass og inngangsparti, parkeringsareal og garasjer.

Husene skal bygges i to etasjer – mønehøyde max. 9 m og gesimshøyde max. 4 m. Der det ligger tilrette for det kan det bygges underetasje med f.eks. sokkel-leilighet.
Utnyttelsesgrad for hele feltet er beregnet til ca. 15 % - etter reg.bestemmelser for Maugestenområdet max. 35 %.

Husene skal i hver gruppe ha samme takvinkel og samme stilart.
Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40 gr.
Typisk hustype for tomt 1 til 6 vedlegges.

Private utearealer skal planlegges i fellesskap slik at det oppnås et helhetlig preg for hus som hører naturlig sammen på feltet.

4. FRAMDRIFT

Feltet er tenkt utbygget i flere etapper hvor hver etappe detaljplanlegges med tanke på tidligere nevnte terreng og vegetasjonstilpasning. Det er derfor mulig at inntegnet husplassering fra tomt 14 til 26 vil få endringer.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL AV FELT 24 – MAUGESTEN NORD – KURLAND godkjent 18.09.2001

FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene for denne bebyggelsesplanen baseres på vedtatte reguleringsbestemmelser for Felt 24 – Maugesten nord – Kurland. For å tilpasse bebyggelsen til tomtestørrelse og topografiske forhold avviker bestemmelsene for bebyggelsesplanen noe fra reguleringsbestemmelsene.

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det kan ved behov innpasses nettstasjon på området.

Området er utsatt for høye radonkonsentrasjoner, d.v.s. konsentrasjoner godt over det som anbefales av Statens Strålevern. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det derfor dokumenteres tiltak mot høye radonkonsentrasjoner, enten som fellesanlegg for flere husstander (tiltak i byggegrunnen) eller som tiltak i den enkelte bolig (diverse løsninger).

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER, B1 – B3

1.1 I byggeområdet skal det oppføres eneboliger.

1.2 Boligene og garasjene skal i hovedsak plasseres slik som vist på plankartet. Dette for at det skal sikres gode adkomstforhold og solforhold for alle boligene. Ved spesielle topografiske forhold kan plasseringen avvikes, men likevel ikke utenfor byggegrenser og frisiktlinjer.

1.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 36 grader. Mønehøyde skal være maksimum 7,5 m, gesimshøyde maksimum 6 m. Mønehøyde og gesimshøyde (skjæringpunkt mellom yttervegg og overkant takflate) regnes ut fra gjennomsnittlig høyde av til ferdig planert terreng.

1.4 Tillatt BYA må ikke overstige 25% av netto tomteareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

1.5 Garasje skal være på maks. 50 m2 BYA. Garasje skal utføres med samme takvinkel og detaljering som for boligen og gesimshøyde skal være maks. 2,6 m over ferdig garasjegulv. Det må opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunale vedtekter.

1.6 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at terreng og vegetasjon ikke unødig skades i forbindelse med utgraving og sprenging.

1.7 Det skal i forbindelse med byggemelding avmerkes hvilke trær som skal bevares.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområdet OK skal nyttes til kjørevei. Det skal ikke være gjennomkjøring i feltet, men det anlegges snuplass i nordre ende av veien.

6. SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONE

6.1 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoneen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

FRIAREAL/ LEK

7.1 Fellesarealet FF1(nærlekeplass) skal benyttes til felles leke og friareal for byggefeltet. Området er fellesareal for boligene som inngår i planen.

7.2 Lekearealet skal opparbeides samtidig med utbygging av de tekniske anlegg for feltet. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedept.

7.3 I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges situasjonsplan for nærlekeplassen som viser plassens utforming, utstyr, hellingsforhold, overflatebehandling m.v., slik at den best mulig supplerer uteområdene i nærområdet. Plassen skal være skjermet mot naboer slik at konflikter unngås. Plan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

GANG-/ SYKKELVEI

7.4 Området G/S skal nyttes til gang/ sykkelvei.

BESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR FELT 26 - Maugesten godkjent 19.01.2006

Bebyggelsen

1. Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, kjedehus.

2. Maksimal utnyttelse er BYA = 35 %

3. Høyde på bebyggelsen skal ikke overstige 9 m og gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, skal ikke overstige 3,5 m.

4. Takform skal være saltak med vinkel mellom 27 og 45 grader.

Parkering

5. Det skal avsettes areal til 1,6 plasser i fellesanlegg.
   1 plass pr. bolig skal kunne bebygges med garasje/carport.

Lekearealer

6. De viste lekearealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boliger.

Herresalveien 76C

Nabolaget Herresal/Maugesten - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	4 min 2.5 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	7 min 3.4 km
Childrens Intern. School Sarpsborg ... 267 elever, 14 klasser	8 min 3.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	7 min 3.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 24 klasser	9 min 5.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 4.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergsvingen Linje 130, 142	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 54 min
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

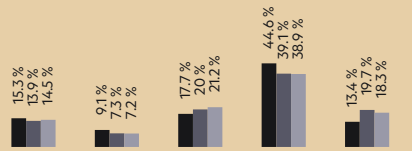
BARNEHAGER

Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	4 min 2.4 km
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	4 min
Kiwi Kurland	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Herresal/Maugesten	839	329
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Østre skogen balløkke	20 min
Herresalveien balløkke	22 min
SATS Sarpsborg	6 min
SKY Fitness Sarpsborg	8 min

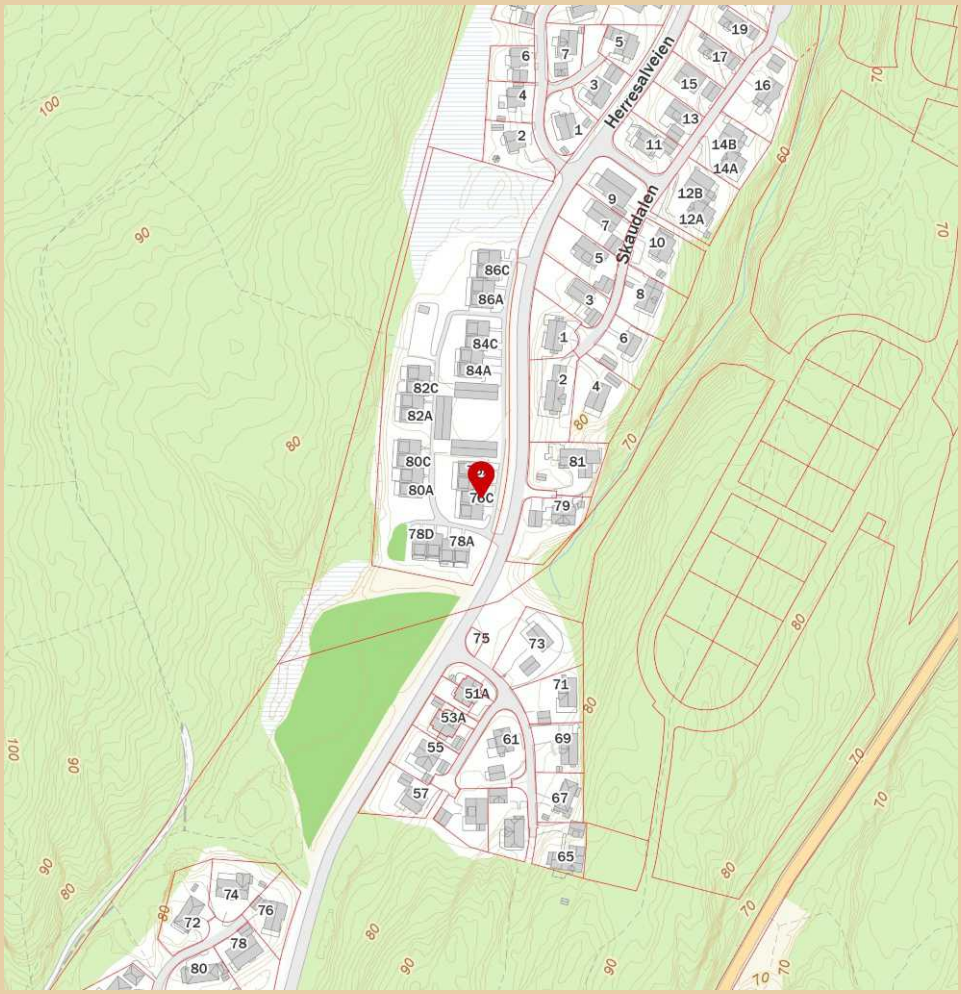
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100



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 2025

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:
Herresalveien 76C, 1727 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 5087, andelsnr. 11 i HERRESALVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
108250088

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Mille Amalie Christiansen

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 913 05 577

E-post: mille.amalie.christiansen@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.
