PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

PER GYNTVEIEN 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

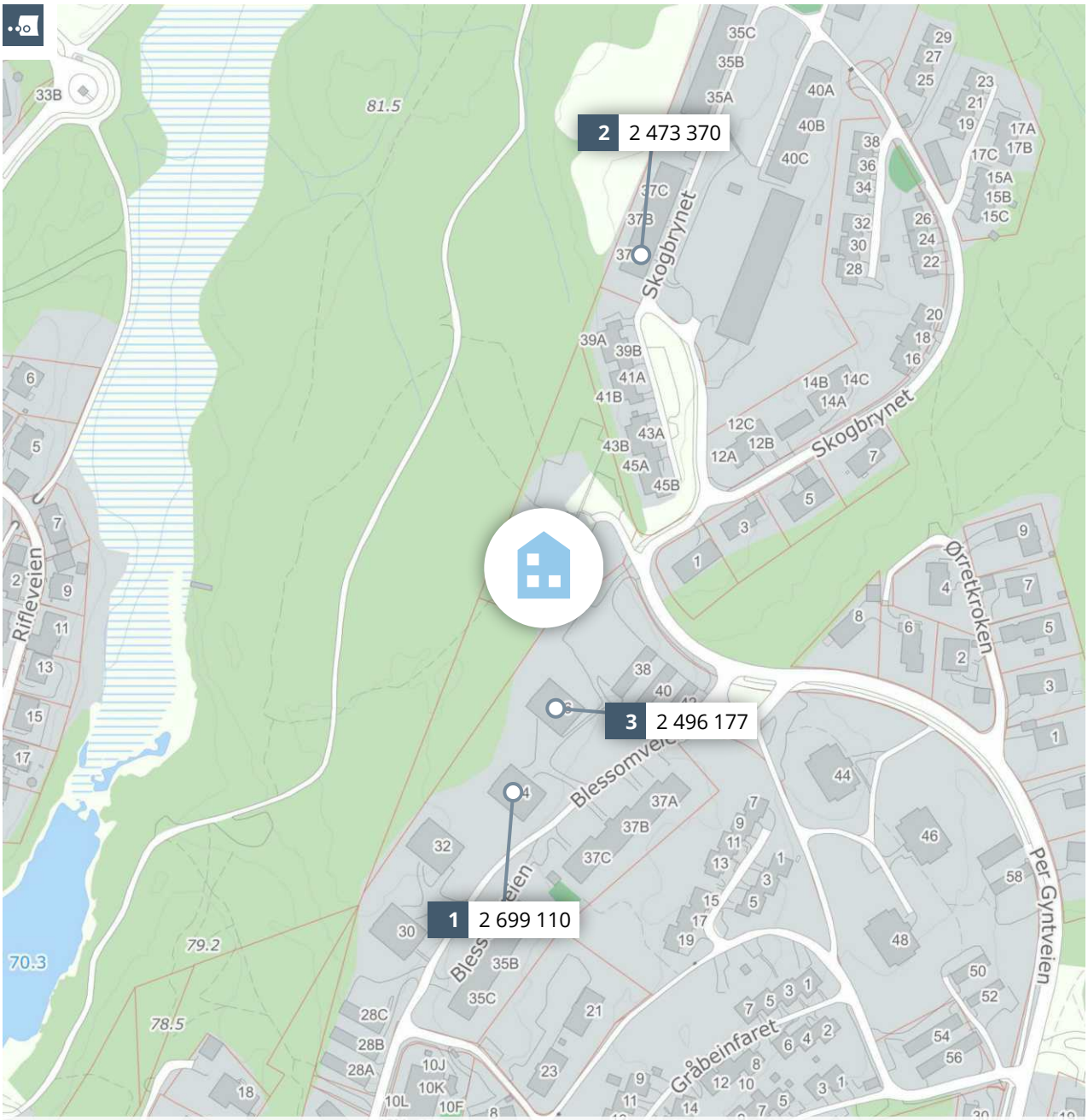
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PER GYNTVEIEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 04.09.2025

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: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1977

GNR 1 BNR 4218 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KNAUSEN

Verdivurdert til

1 900 000

320 269	2 220 269	39 648
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	- m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	6 831
Formue	29 187
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blessomveien 34 73 m²	1970	2. etg	2 sov	18.10.2024	2 490 000	**2 490 000**	209 110	2 699 110	**36 974**
2	Skogbrynet 37 A 59 m²	1976	3. etg	1 sov	19.09.2024	1 990 000	**1 950 000**	523 370	2 473 370	**41 922**
3	Blessomveien 36 73 m²	1970	2. etg	2 sov	30.01.2025	2 290 000	**2 290 000**	206 177	2 496 177	**34 194**

Velkommen til Per Gyntveien 34 – en velholdt og pen 2-roms andelsleilighet i andre etasje. Beliggenheten er rolig og naturskjønn, med nærhet til turstier, fiskevann, badeplasser og utkikkspunkt, samt kort vei til busstopp, butikker, treningssentre og idrettsanlegg. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, asfaltert parkeringsplass og en egen, overbygd balkong på 10 kvm med fint utsyn.

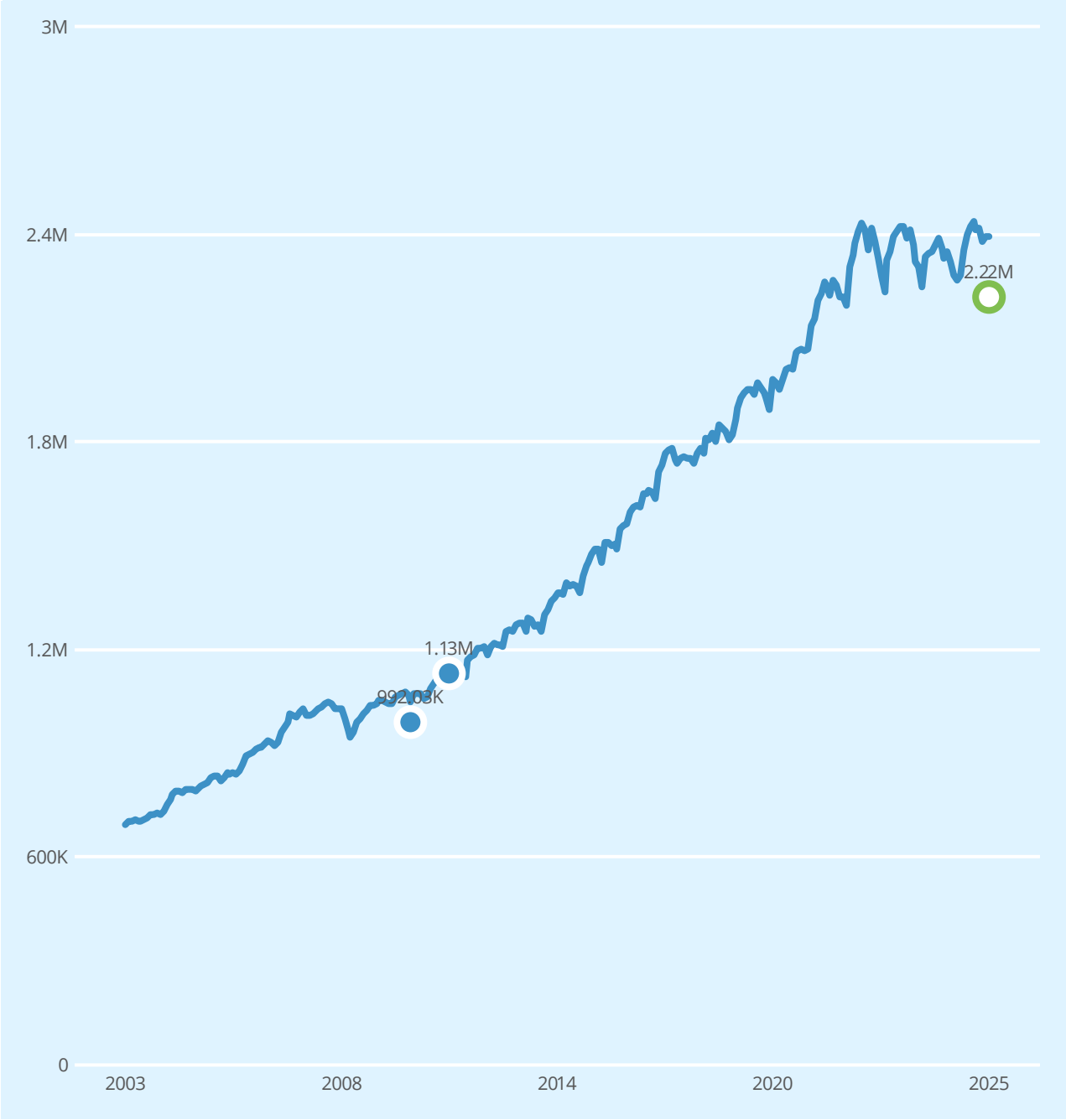
Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med luftig atmosfære, og kjøkkenet fra 2018 har alle hvitevarer integrert. Videre er det et dels oppgradert, helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og et romslig soverom. To rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en innebod og i en disponibel bod i bygget.

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

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

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

Historiske omsetninger



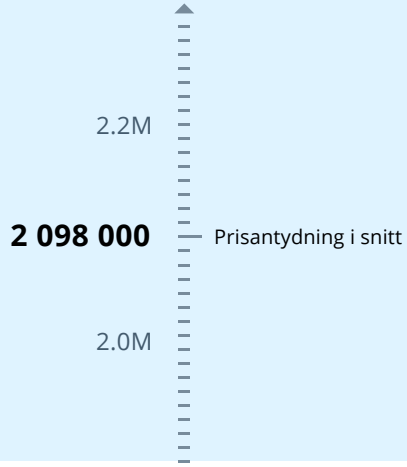
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.07.2011	01.07.2011	01.09.2011	-	1 010 000	121 615	1 131 615
12.03.2010	21.07.2010	18.08.2010	870 000	860 000	132 033	992 033

Leiligheter til salgs i KNAUSEN grunnkrets nå

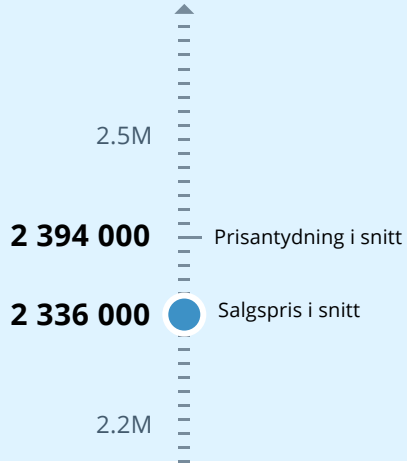
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
138
dager

Leiligheter solgt i KNAUSEN grunnkrets siste 9 mnd

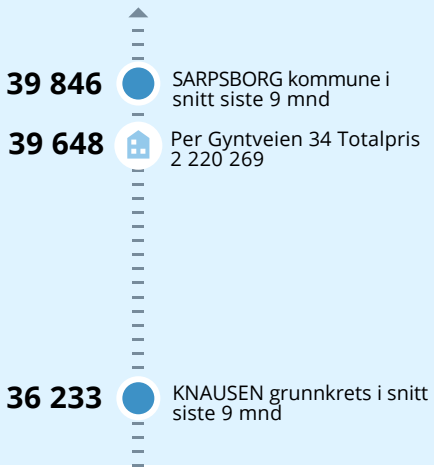
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, borettslag
Per Gyntveien 34, H0203
1709 SARPSBORG



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 19/08/2025

Sikkelandsveien 168
Ise 1730
90103072
olav@bmtms.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 4218
Hjemmelshaver:	Guita Farzan
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	14
Byggeår:	1977
Tomt:	5514 m²
Kommune:	3105 - SARPSBORG

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Guita Farzan
Befaringsdato:	07.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Lett kupert tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Plenarealer, varierende beplanting, fjell i dagen og naturlig vegetasjon for øvrig på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamenter og grunnmur oppført i betong. Støpte betongdekker mellom etasjer.
Skillevegger mellom leiligheter og fellesarealer oppført i betong og lecablokker.
Yttervegger og bærende vegger i betong. Fyllingsvegger mot balkonger i bindingsverk.
Yttervegger kledd med panel mot balkonger og sementbaserte fasadepalter for øvrig.
Flat takkonstruksjon som antas å være tekket med sveiset takbelegg.
Felles inngang og trappegang. Denne leiligheten ligger i 2.etasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår funksjonell og vedlikeholdt med dagens tilstand, men alder på overflater og enkelte bygningselementer tilsier at det kan påregnes fremtidig planlagt utskiftning og vedlikehold.
Se for øvrig detaljert bekrivelse av tilstandsgrader på de forskjellige bygningsdelene.

ANNET:
OPPVARMING
- Varmekabler på bad
- Panelovner

BRANNSIKKERHET
- To røykvarslere i leiligheten. Mottar batteri av borettslag årlig.
- Felles brannvarsling i fellesarealer med sentral ved inngang til blokka
- Brannstige ved balkong
- 6 kg pulverapparat plassert i gang. Kontroll utføres i regi av borettslag årlig.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER
- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- app.propcloud.no
- Kartverket
- Sarpsborg Kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
H0203
- Vegger med malt tapet, malt strie, fliser.
- Tak med malt slett plate
- Gulv med laminat, fliser

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
OPPLYSNINGER FRA MEGLERPAKKE
- År 1976. Ferdigattest gitt av Sarpsborg kommune. Datert 22.08.1977

OPPLYSNINGER FRA SARPSBORG KOMMUNES INNSYNSLØSNING FOR BYGGESAKER
- År 1974. Tegninger approbert (godkjent) i Sarpsborg bygningsråd. Datert 12.09.1974

OPPLYSNINGER GITT AV EIER
- År 2022/2023. Rehabilitering av gavlvegger. Skiftet balkongdør. I regi av borettslaget.
- År 2020. Byttet innredning og badekar på bad. Rørlegger har montert røropplegg og innredning. Eier husker ikke hvilket firma som utførte jobben og har ikke levert dokumentasjon.
- År 2018. Montert kjøkkeninnredning på egeninnsats. Strøm og røropplegg er montert av elektriker og rørlegger. Sarpsborg installasjon AS har utført det elektriske, fremvist samsvarserklæring. Eier husker ikke hvilket firma som utførte rørarbeidet og har ikke levert dokumentasjon på dette.
- År 2012. Rehabilitering av balkonger, utskifting av samtlige vinduer og balkongdører, oppgradering av el-hovedtavle, nytt nødlysanlegg i fellesarealer. Utført i regi av BRL
- År 2004/2005. Renovering av bad og nye VA-ledninger. Utført i regi av BRL.

FELLESKOSTNADER:
Kr 6 831,- innev. måned. Dette inkluderer renter, avdrag, felleskostnader og internett.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet H0203	56			10	52	4
SUM BYGNING	56			10	52	4
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

H0203
- Gang, bod, bad, stue, kjøkken, soverom

BRA-e:

Bod/skap i kjeller fremvist. For lite for å ha målbart areal.

MERKNADER OM AREAL:

- Det er fremvist bod/skap i kjeller som følger andelen. Denne er for liten til å ha målbart areal.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Klardag, bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Guita Farzan og Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Olav Halvorsen Sikkeland

Takstmann, byggmester og fagskoleingeniør med over 15 års erfaring i fra byggebransjen.

19/08/2025



Olav Halvorsen Sikkeland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Våtrom antatt fra 2005, var slik når selger kjøpte i 2010. Teknisk forskrift fra 1997 - 2010, med veiledning til 3.utgave 2003 er benyttet ved vurderingen.

OVERFLATER
- Vegger har fliser
- Himling har malt slett plate

VENTILERING
- Ventilasjonskanal med kontinuerlig vifte. Holder ark ved test.

INNREDNING
- Innredning fra 2018 montert på egeninnsats, med vask med ett-greps blandebatteri, skuffeskap under vask, veggmonterte høyskap på sidene av vask og speilskap over vask med lys.
- Badekar med veggmontert glassdør på siden i fra 2020. Montert av rørlegger.
- Gulvstående toalett, antatt fra da bad ble renovert i sin helhet. Usikkert årstall.
- Tilkobling av kraner til badekar og vask er montert av rørlegger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Selger husker ikke hvilket firma som utførte jobben.
- Åpent røropplegg med uttak med stengekraner fra sjakt.

Merknader:
OVERFLATER
- Himling har synlig sparkelskjøt. Sparkel har ikke blitt pusset godt nok ned før overflatebehandling. Kun kosmetisk, ingen risiko.

VENTILERING
- Det mangler overstrømningsspalte under dør. Redusert luftskifte og lengre utlufting av fuktig luft kan oppstå, samt høy fuktighet over tid øker faren for mugg- og soppvekst. Anbefaler å etablere overstrømningsspalte for å sikre et godt luftskifte.

INNREDNING
- Nedre skuffefront under vask lukker ikke helt inntil i topp. Anbefaler justering av skuff.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtrom antatt fra 2005, var slik når selger kjøpte i 2010. Teknisk forskrift fra 1997 - 2010, med veiledning til 3.utgave 2003 er benyttet ved vurderingen.

OVERFLATER
- Gulv har fliser

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Terskel er 35 mm opp til nederste spiker på dekklist i eik på terskel. Nederste spiker er å anse som nederste sted for å kunne punktere eventuell membran. Det er ikke mulig å kontrollere oppkant eller høyde på membran ved terskel uten destruktive tiltak.
Se punkt 1.1.3 for vurdering av tettesjikt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
OVERFLATER
- Det er registrert hulrom under flis enkelte steder, men ingen løse fliser.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Det er fall mindre enn 1:50 minst 0,8m ut fra sluket. Fall ellers i rommet er svakt og er tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes godt til sluk.
Dette bryter med kravene satt i teknisk forskrift som er benyttet til vurderingen. Ved en eventuell rehabilitering av våtrom, må teknisk siste gjeldende teknisk forskrift følges.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtrom antatt fra 2005, var slik når selger kjøpte i 2010. Teknisk forskrift fra 1997 - 2010, med veiledning til 3.utgave 2003 er benyttet ved vurderingen.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert under badekar. Kan se tegn til at det er klemt membranmansjett med skrudd klemring i sluk. Noe begrenset mulighet for rengjøring og kontroll av sluk, da dette er plassert under badekar, med tilgang via inspeksjonsluke i badekarets sidevegg.
- Det er kun mulig å kontrollere membranen i sluket.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra bod mot dusjens våtsone, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom, uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
SLUK OG MEMBRAN
- Det er kun mulig å kontrollere membran i sluk. For å kontrollere andre steder, som ved terskel, må det gjøres destruktive tiltak.
- Badet begynner å få en alder som er mot slutten av membranens levetid. Forventet brukstid er ca. 20år og TG-2 er satt pga alder. Overflater er direkte utsatt for vann ved normal bruk og det er risiko for plutselig og uforutsett lekkasje og vannskader fra våtrom. Det bør planlegges for å rehabilitere badets tettesjikt i nær fremtid om overflater fortsatt blir utsatt for direkte vann.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER
- Vegger har malt tapet og fliser over benk.
- Himling har malt slett plate.
- Gulv har laminat

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER
- Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILERING
- Ventilator holder ark på laveste hastighet. Avkast ut i kanal i sjakt.

INNREDNING
- Profilert innredning fra 2018, med integrert oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap og komfyr.
- Benkeplate i laminat med nedsenket koketopp og vask med ett-greps blandebatteri.
- Fuktbeskyttelse av benkeplate montert over oppvaskmaskin.

Merknader:
OVERFLATER
- Stedvis knirk i gulv.
- Gulv har jevnt over noe reiste endeskjøter. Litt mye vann ved vask av gulver kan være årsak. Måles tørt med fuktsøk.

INNREDNING
- Skuff under vask lukker ikke helt inntil i topp. Anbefaler justering.
- Benkeplate mangler kantlaminering på ende mot kjøle/fryseskap. Risiko for fuktinntrekk i benkeplate. Anbefaler å montere laminering på enden.
- Noe ujevn skjøt på benkeplate. Risiko for at fukt kan trekke inn. Anbefaler forsegling med silikon i egnet farge.
- Dekkside på overskap spriker noe fra skrog på overskap. Anbefaler å feste dekkside inntil skrog.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

ROM
- stue, bod, gang, soverom

OVERFLATER
- Vegger med malt tapet, malt strie
- Tak med mnalt slett plate
- Gulv med laminat

Overflatene har jevnt over normal alders og bruksslitasje, som slitemerker på utsatte steder og hull etter oppheng.

GJENNOMGÅENDE INSTALLASJON MOT KALD SONE
- Ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

Merknader:
OVERFLATER
- Gulv har jevnt over noe reiste endeskjøter. Litt mye vann ved vask av gulver kan være årsak. Måles tørt med fuktsøk.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og dører mot fri luft er plassert i kant med ytterside trekledning. Løsning ansees sikker mot fuktinntrengning i konstruksjonen.

VINDUER
- Vinduer fra 2012 med 2-lags isolerglass og PVC-karmer.

YTTERDØRER
- Balkongdør fra 2023 med 2-lags isolerglass og PVC-karm
- Tett ytterdør av ukjent årstall.

Merknader:
GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- Tettelister på balkongdør har løsnet på terskel og karm på hengsleside. Tettelister bør festes på nytt. Balkongdør ble skiftet i 2022/2023 av samme firma som utførte rehabilitering av gavlvegger. Dette var arbeid som var gjort i regi av borettslaget. Anbefaler å varsle styret om avviket, slik at firma som utførte skiftet av dør kan varsles.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- Beslag på vinduer har ikke oppbrett endene. Det er risiko for at fukt kan trekke inn bak kledning. Det anbefales å montere beslag med oppbrett i endene.
- Omramming utvendig er veldig nært nedtil beslag. Det er risiko for at fukt kan trekke inn omramming og gi fuktskader. Det er anbefalt å ha en avstand på minimum 6 mm, mellom beslag og omramming/ytterkledning.
Beslag og omramming er utvendig vedlikehold som må bli tatt opp i borettslaget.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Overbygget balkong med tilgang fra stue.

KONSTRUKSJON
- Bærende konstruksjon i betong

OVERFLATER
- Betonggulv

REKKVERK
- Rekkverk i glass.
- Rekkverk har en høyde på 106 cm over gulv.
- Rekkverk har forskriftsmessig utforming.

AVRENNING
- Balkong har et fall på 2 cm over 145 cm flate. Mer enn 1:100 som er anbefalte for balkonger med tett gulv.

Merknader:
OVERFLATER
- Kledning på yttervegg er svært nære gulv på balkong. Snø kan bli liggende og fukte opp kledning, samt at overflatebehandling av kledningens kuttflate ned mot balkong kan ikke bli behandlet like godt som resten av veggens overflate. Det er risiko for at det kan bli fuktoppsug og fuktskader i ytterkledning. Anbefaler tiltak for å øke avstand mellom balkong dekke og underkant ytterkledning.
Dette er utvendig arbeid som må tas opp i borettslaget.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Offentlig vann og avløp.

INNVENDIGE VANNRØR
- Stoppekraner for varmt og kaldt vann plassert i kjøkkenskap og på bad. Funksjonstestet og i orden. Felles stoppekran for oppgang er ikke funksjonstestet.
- Vannrør i stål og kobber.
- Det er montert automatisk vannstoppeventil på kaldtvann på kjøkken.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast.
- Lufting opp over tak.
- Staking via sluk, toalett og avløpsrør til vasker.

WC
- Gulvstående toalett.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Det opplyses at det er sentralt varmtvann i blokken. Ikke inspisert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

VENTILASJON
Veggventiler og åpningsbare vinduer.
Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Vurdert under punkt 1.1.1 og 2.1.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2012

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer og nyere innmat i eldre sikringsskap. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. 7 kurser inkludert hovedsikring.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

INNHENTET FRA DLE v/ Omexom Elsikkerhet AS
- Anleggsadresse: Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Målernummer: 7359992907267889
Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.august 2012
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

SAMSVARSERKLÆRINGER
- 15.06.2018, Eltel Networks AS
Installasjon av AMS-måler (Fremvist i sikringsskap)
- 13.02.2017, Sarpsborg Installasjon AS
Diverse el-installasjoner på kjøkken i forbindelse med renovering av kjøkken (Oversendt på e-post)

Merknader:
Det anbefales at el-fagkyndig personell i fra bedrift som er autorisert installatør utfører en utvidet kontroll av hele el-anlegget, da det er mer enn 5 år siden det var kontroll fra DLE, samt at det ikke er fremvist samsvarserklæring for skifte av innmat i sikringsskap, som fremstår av nyere dato enn 1999.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det er fremvist ferdigattest for boligblokken.
- Det er undersøkt tegninger på Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker, som samsvarer med boligen.

LOVLIGHET
- Bod ved gang og bad hadde plassert seng på rommet ved befaring. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

OVERFLATER
- Himling har synlig sparkelskjøt. Sparkel har ikke blitt pusset godt nok ned før overflatebehandling. Kun kosmetisk, ingen risiko.

VENTILERING
- Det mangler overstrømningsspalte under dør. Redusert luftskifte og lengre utlufting av fuktig luft kan oppstå, samt høy fuktighet over tid øker faren for mugg- og soppvekst. Anbefaler å etablere overstrømningsspalte for å sikre et godt luftskifte.

INNREDNING
- Nedre skuffefront under vask lukker ikke helt inntil i topp. Anbefaler justering av skuff.

1.1.2 Bad Overflate gulv

OVERFLATER
- Det er registrert hulrom under flis enkelte steder, men ingen løse fliser.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Det er fall mindre enn 1:50 minst 0,8m ut fra sluket. Fall ellers i rommet er svakt og er tilnærmet flatt. Eventuelt ekkasjevann vil ikke ledes godt til sluk.
Dette bryter med kravene satt i teknisk forskrift som er benyttet til vurderingen. Ved en eventuell rehabilitering av våtrom, må teknisk siste gjeldende teknisk forskrift følges.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

SLUK OG MEMBRAN
- Det er kun mulig å kontrollere membran i sluk. For å kontrollere andre steder, som ved terskel, må det gjøres destruktive tiltak.
- Badet begynner å få en alder som er mot slutten av membranens levetid. Forventet brukstid er ca 20år og TG-2 er satt pga alder. Overflater er direkte utsatt for vann ved normal bruk og det er risiko for plutselig og uforutsett lekkasje og vannskader fra våtrom. Det bør planlegges for å rehabilitere badets tettesjikt i nær fremtid om overflater fortsatt blir utsatt for direkte vann.

2.1 Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER
- Stedvis knirk i gulv.
- Gulv har jevnt over noe reiste endeskjøter. Litt mye vann ved vask av gulver kan være årsak. Måles tørt med fuktsøk.

INNREDNING
- Skuff under vask lukker ikke helt inntil i topp. Anbefaler justering.
- Benkeplate mangler kantlaminering på ende mot kjøle/fryseskap. Risiko for fuktinntrekk i benkeplate. Anbefaler å montere laminering på enden.
- Noe ujevn skjøt på benkeplate. Risiko for at fukt kan trekke inn. Anbefaler forsegling med silikon i egnet farge.
- Dekkside på overskap spriker noe fra skrog på overskap. Anbefaler å feste dekkside inntil skrog.

3.1 Andre rom

OVERFLATER
- Gulv har jevnt over noe reiste endeskjøter. Litt mye vann ved vask av gulver kan være årsak. Måles tørt med fuktsøk.

4.1 Vinduer og ytterdører

GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
- Tettelister på balkongdør har løsnet på terskel og karm på hengsleside. Tettelister bør festes på nytt. Balkongdør ble skiftet i 2022/2023 av samme firma som utførte rehabilitering av gavlvegger. Dette var arbeid som var gjort i regi av borettslaget. Anbefaler å varsle styret om avviket, slik at firma som utførte skiftet av dør kan varsles.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- Beslag på vinduer har ikke oppbrett endene. Det er risiko for at fukt kan trekke inn bak kledning. Det anbefales å montere beslag med oppbrett i endene.
- Omramming utvendig er veldig nært nedtil beslag. Det er risiko for at fukt kan trekke inn omramming og gi fuktskader. Det er anbefalt å ha en avstand på minimum 6 mm, mellom beslag og omramming/ytterkledning. Beslag og omramming er utvendig vedlikehold som må bli tatt opp i borettslaget.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

OVERFLATER
- Kledning på yttervegg er svært nære gulv på balkong. Snø kan bli liggende og fukte opp kledning, samt at overflatebehandling av kledningens kuttflate ned mot balkong kan ikke bli behandlet like godt som resten av veggens overflate. Det er risiko for at det kan bli fuktoppsug og fuktskader i ytterkledning. Anbefaler tiltak for å øke avstand mellom balkong dekke og underkant ytterkledning.
Dette er utvendig arbeid som må tas opp i borettslaget.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250123

Selger 1 navn
Guita Farzan

Gateadresse
Per Gyntveien 34

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1709

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Klp/IF

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: 193250123

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Han sette inn badekaret
Arbeid utført av	Huske ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250123

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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: 193250123

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: 193250123

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guita Farzan	5b51686b8696164426845 a6fd74b0a485b097b99	13.08.2025 11:46:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250123

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

Per Gyntveien 34

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	22 min 1.6 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg ... 268 elever, 15 klasser	5 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	4 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

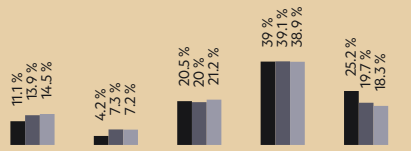
BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	13 min 1.2 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	17 min
Kiwi Kurland	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestlia/Skogbrynet	1 119	651
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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
- Samkjøring

SPORT

Nationalstua - ballbane	6 min
Østre skogen balløkke	15 min
SATS Sarpsborg	5 min
SATS Tunejordet	6 min

«Stille og rolig, barnevennlig og fint område med marka som nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

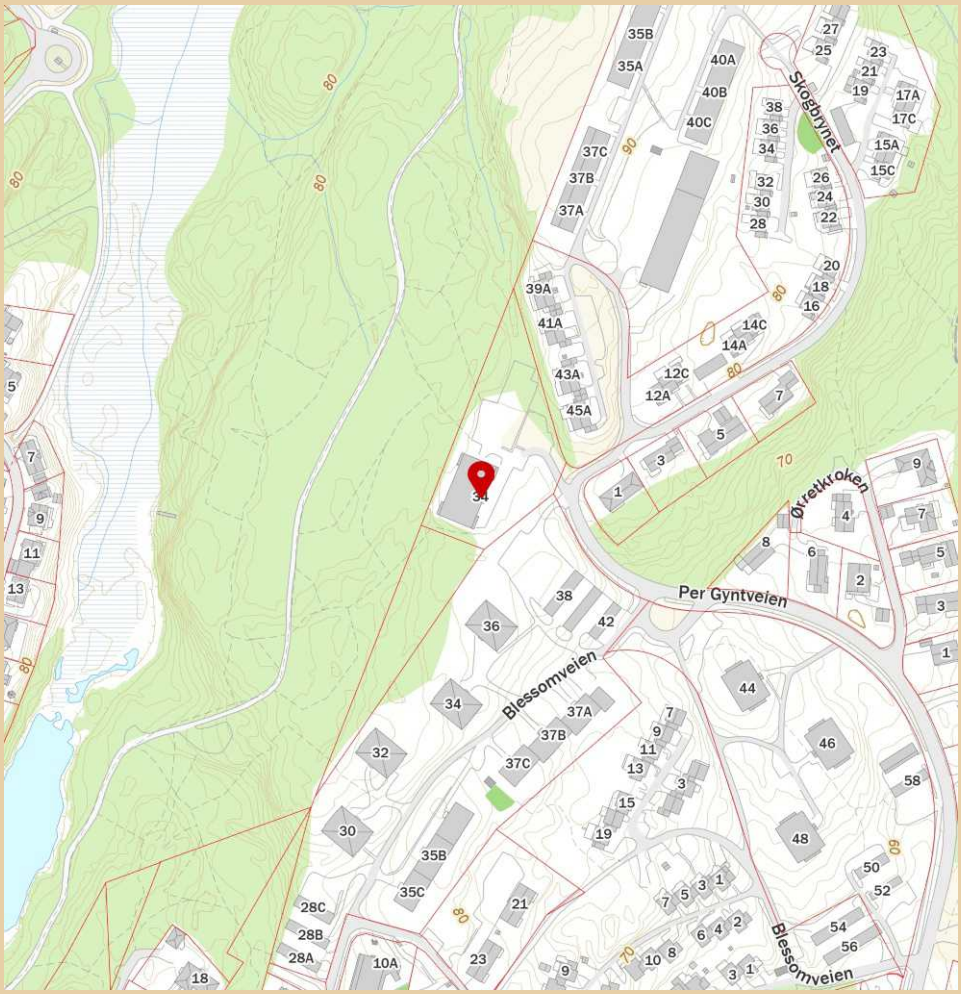
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Per Gyntveien 34

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	22 min 1.6 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	5 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	4 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	13 min 1.2 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	17 min
Kiwi Kurland	20 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Lande Senter	4 min
Boots apotek Lande	4 min
Sarpsborg Vinmonopol	6 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	6 min
Østre skogen balløkke	15 min
SATS Sarpsborg	5 min
SATS Tunejordet	6 min

«Stille og rolig, barnevennlig og fint område med marka som nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

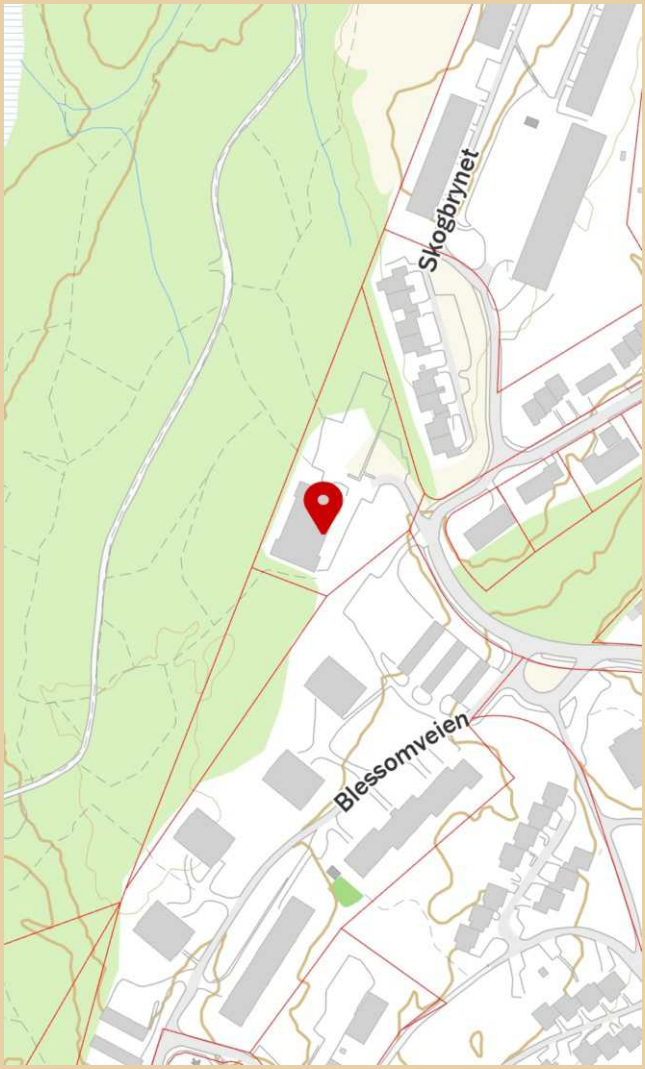
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Per Gyntveien 34

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	22 min 1.6 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	5 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	4 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	13 min 1.2 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	17 min
Kiwi Kurland	20 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lande Senter	4 min
Boots apotek Lande	4 min
Sarpsborg Vinmonopol	6 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	6 min
Østre skogen balløkke	15 min
SATS Sarpsborg	5 min
SATS Tunejordet	6 min

«Stille og rolig, barnevennlig og fint område med marka som nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

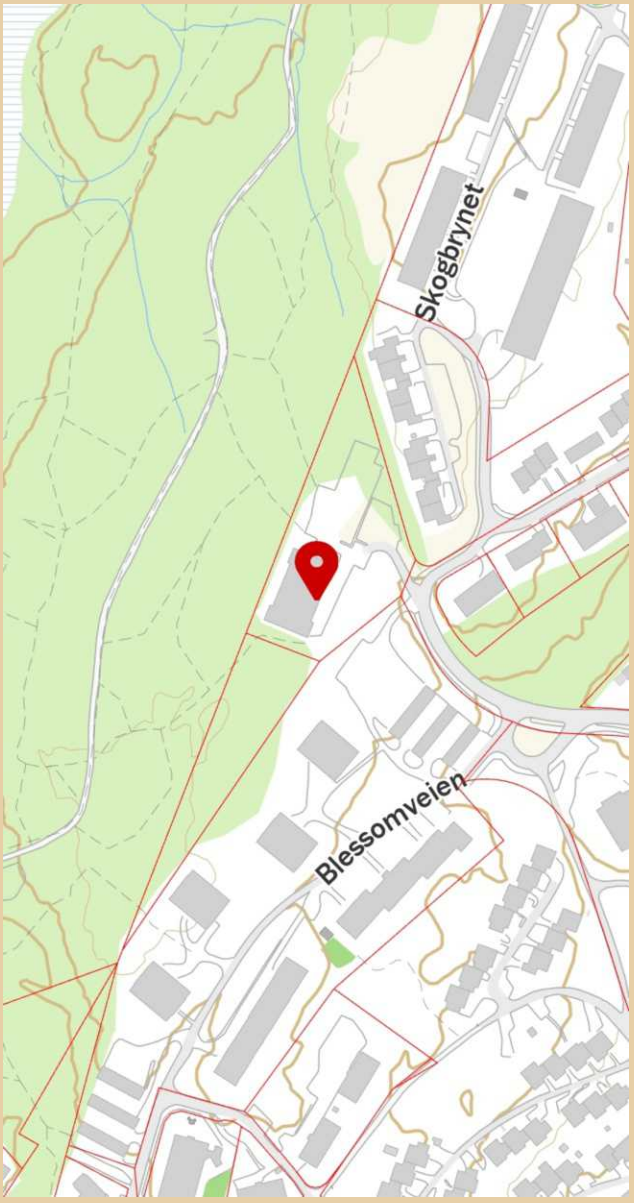
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

Per Gyntveien 34 Borettslag		V³r ref.:	103/14
Per Gyntveien 34		Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG		Eiere:	Guita Farzan
Organisasjonsnr:	950 137 258	Andelsnr:	14

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 831

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 525
	Avdrag	611
	Felleskostnader - 1	4 601
Tilleggsytelser:	Internett	94

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	320 269	Gjeld siste årsoppg.:	324 790
Klient ajourf. lån:	12 571 002,41	Klient gj. s. årsoppg.:	12 748 958

Spesifikasjon av lån:

Långivernummer: 16365715509, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 10.07.2025: 12 571 002

Andel av saldo: 320 270

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ester Espelund
Adresse:	Storgata 22 D
Postnr/-sted:	1724 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 92042807
E-post:	pergyntveien34@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	324 790	Andre inntekter:	1 749
Annen formue:	29 187	Utgifter:	18 666		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	52 300
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975				
Gårds/bruksnr:	1/4218				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	5514		
Årlig festeavgift:	3 509,00				
Avg. reguleres:	<ukjent>				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374503		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1976	Første innflytting:	01.01.1976	SSBnr:	H0203
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Per Gyntveien 34 Borettslag	V³r ref.:	103/14
Per Gyntveien 34	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Guita Farzan
Organisasjonsnr: 950 137 258		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

Det er ikke lov ³ montere avtrekksvifte med motor!

Annen informasjon:

Per Gyntveien 34 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 24.03.2025 kl. 17:00
Sted: i borettslagets egne lokaler

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Felles infrastruktur til varmepumper.

4.2 Sak fra styret - Tillegg garasjereglement som gjelder lading.

4.3 Sak fra styret - Endring av garasjereglement pkt. 3 Garasjeleie

4.4 Sak fra styret - Endring av TV- og internettavtale

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

14.03.2025
Hilsen styret i Per Gyntveien 34 Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Felles infrastruktur til varmepumper.

Varmepumper i borettslaget

I 2024 kom det en søknad om å sette opp varmepumpe i en av leilighetene. På grunn av at varmepumper er energieffektivt og anbefalt som varmekilde, så har styret utredet muligheten for varmepumpe ved å ha befaring, og møte med firma som monterer denne type utstyr.

Vi har funnet ut at det er mulig å legge opp en infrastruktur for varmepumper, men det vil bli til dels store kostnader.

Modellen som ble foreslått er at borettslaget via fellesmidler betaler for nedløp som må settes på vegg slik at kondens fra varmepumper kan renne ut på forsvarlig måte. Det må legges opp 2 + 4 nedløp på boligens langsider. Borettslaget vil ha ansvar for vedlikehold av disse. Kostnad er ikke helt avklart, men det er anslått ca. 100 000.

Hver andelseier må betale for selve varmepumpen og montering av den, samt tilkobling til nedløp. Det må benyttes fagfolk og varmepumpe må ikke føre til ulempe for naboer. Støynivået må for eksempel være lavt. Andelseier vil ha ansvar for service og vedlikehold av varmepumpen. Prisen kan bli ca 45 000. Kuldepumper er også en mulighet for å kjøle ned. De koster en del mindre.

Styret ønsker tilbakemelding på hvor mange som er interessert i dette, og om styret skal gå videre med å legge til rette for infrastruktur for varmepumpe. Kostnad må stå i forhold til behov og sammenlignes med utgifter som hver enkelt har til strøm i dag.

Vi ber alle andelseiere om å tenke gjennom spørsmålene nedenfor og bli med og avgjøre dette på generalforsamlingen.

Opplever du at det krever mye strøm for å varme opp boligen i vinterhalvåret?
Opplever du at det er vanskelig å få boligen tilstrekkelig nedkjølt i sommerhalvåret?
Ville du se på det som en økonomisk fordel å investere i en varmepumpe?

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret ønske å legge saken frem for avstemming i generalforsamlingen.

4.2 Sak fra styret - Tillegg garasjereglement som gjelder lading.

På grunn av elsikkerhet, så mener styret det er behov for et tillegg til garasjereglementet som gjelder lading. Forslag til tillegg følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Vedlagte tillegg til garasjereglement godkjennes.

4.3 Sak fra styret - Endring av garasjereglement pkt. 3 Garasjeleie

I dagens garasjereglement står størrelsen på garasjeleien oppgitt. Styret har ansvaret for økonomien i borettslaget, herunder også ansvar for borettslagets budsjett. Styret må til enhver tid sørge for at det kreves inn tilstrekkelig felleskostnader til å dekke borettslagets kostnader. Med dette følger det at styret også har ansvar for å regulere innkrevingen i takt med kostnadsutviklingen. Styret foreslår derfor at garasjereglementet pkt. 3 endres til: Styret fastsetter størrelsen på garasjeleien.

Forslag til vedtak: Garasjereglementet pkt. 3 endres til: Styret fastsetter størrelsen på garasjeleien.

4.4 Sak fra styret - Endring av TV- og internettavtale

Avtale med Telia går ut sommeren 2025. Avtalen vi har gir lav hastighet for internett og flere beboere har kommet med tilbakemelding om ustabilt nett. Dagens avtale med Telia koster kr 552,-/måned inkl mva. Denne kostnaden er delt i to: Utgifter til tv er differensiert gjennom husleiene. Internett er en tilleggspris som er lik for alle. Flere beboere betaler ekstra avgift for privat oppgradering.

Styret har innhentet priser på nye avtaler fra Telia og Telenor. Ut fra det vi har innhentet så mener styret at det bør velges mellom Frihet S for 299, - per måned inkl. mva., eller Frihet M for 459,- per måned inkl. mva. Vi ønsker at generalforsamlingen skal være med å avgjøre hvilken av pakkene som velges. Se vedlagt info med utfyllende informasjon om selve tilbudet, og hva pakkene inneholder. Bindingstid 60 måneder.

Styrets innstilling: Det stemmes over om borettslaget skal inngå avtale om enten Frihet S for kr. 299,- per måned inkl. mva., eller Frihet M for kr. 459,- per måned inkl. mva.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ester Espelund
Styremedlem, Marthe Davidsen
Styremedlem, Linda Marie Tufta Lønseth
Varamedlem, Robert Dagslott
Varamedlem, Thea Synnøve Andreassen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Marthe Davidsen er på valg. Marthe Davidsen har flyttet fra borettslaget og ønsker ikke gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Thea Andreassen har flyttet fra borettslaget og ønsker ikke gjenvalg.
Styret anser ett varamedlem som tilstrekkelig.

Forslag: Robert Dagslott (gj.valg)

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Per Gyntveien 34 Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Per Gyntveien 34 Borettslag for 2024

Per Gyntveien 34 Borettslag, org.nr. 950137258 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.

Per Gyntveien 34 Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 44 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ester Espelund, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marthe Davidsen, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Linda Marie Tufta Lønseth, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Robert Dagslott, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Thea Synnøve Andreassen, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Arbeid med frossent vannrør ble avsluttet ved at rør i sjakt på taket ble isolert.

Vedlikeholdsplanen ble fulgt ved at nødvendige reparasjoner av nedløpsrør ble gjort, og takrenner over balkonger i 4. etg ble byttet. Det ble utført inspeksjon av tak med service og reparasjoner av blikk.

Alle fire tak over balkonger i 4. etg ble byttet på grunn av lekkasjer og feil fall. Dette var ikke i vedlikeholdsplanen, men ble avdekket underveis. Den siste gamle lyskuppelen ble byttet ut, og det ble satt opp nett over sjakt som går fra tak til kjeller og der det stadig falt ned fugleunger.

Noen lamper i ganger ble byttet. På grunn av en elektrisk feil som oppstod, så kom et firma og kuttet strømtilgangen fra kommunen til alle gatelys på parkeringsplass. Det medførte at det måtte legges opp helt nye kabler inn i huset for å benytte egen fellesstrøm. Et eldre gatelys ble byttet ut med et moderne som bruker betydelig mindre strøm.

I kjelleren ble det skiftet to stakeluker pga lekkasjer.

Fasader på forsiden og baksiden av huset ble vasket. Det ble utført service og reparasjon av garasjeporten og byttet ut noen garasjeportåpnere. En balkongdør ble skiftet og en balkongdør fikk service.

Styrerommet ble pusset opp og innredet slik at vi kan benytte det som arbeidsrom for styret, og til møteplass ved beboermøter og generalforsamlinger. Dette ble gjort på dugnad av styret og interiør ble i hovedsak kjøpt på finn.no.

På fellesdugnader ble det utført rydding, kosting, håndtering av avfall, og annet forefallende arbeid både ute og inne. Det ble plantet flere busker i bed på øst-siden av huset.

Det ble gjort inspeksjon i kjeller av murerfirma ang sprekker og oppsmuldring av mur sommeren 2024. Det ble ikke avdekket noe alvorlig skade, men det er fukt i kjeller.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Arbeid med vedlikehold- og HMS- saker er kontinuerlig arbeid som utgjør hoveddelen av styrearbeidet. Konkrete opplysninger er nærmere beskrevet i egne avsnitt.

I tillegg har styret jobbet med disse sakene: saker knyttet til budsjett og regnskap, fordeling av oppgaver i styret, økt vannforbruk, ulike søknader fra beboere, klager fra beboere, vurdering av tilbud fra Telia, gjennomgang av serviceavtaler og opprettelse og korrigering av serviceavtaler. Det ble planlagt og gjennomført to dugnader.

Styret har hatt 11 styremøter. 2 styremedlemmer har gjennomført kurs hos SOBBL og 2 styremedlemmer deltok på SOBBL sin høstkonferanse i Strømstad. Flere styremedlemmer har hatt møter med teknisk rådgiver hos SOBBL i tillegg. I forbindelse med vedlikehold har styret hatt befaringer og møter.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret jobber med å vurdere behov for å tilrettelegge for varmepumper. Videre jobbes det med å få inn nye tilbud på internett/kabel-tv/fiber i forbindelse med at avtalen med Telia utløper i 2025. Det økte vannforbruket følges opp videre.

Arbeid med gjennomgang og oppfølging av vedlikehold fortsetter som før. Det samme gjelder oppfølging av HMS-arbeid. Blant annet jobbes det med å få en avtale med ny leverandør av service brannvern, og en bedre koordinering av de avtalene som er fra før, slik at det ikke betales for doble avtaler.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Borettslaget har kjøpt et HMS-system av SOBBL. Styret har brukt det i gjennomføring av internkontroll og risikovurdering. Det har tatt en del tid å sette seg inn i systemet, og vi har hatt hjelp fra teknisk rådgiver hos SOBBL. Styret har fulgt opp kontroller og tiltak. De fleste avvik er lukket. Diverse serviceavtaler med fagfolk ivaretar mye av kontroller på kritiske områder. For eks har vi avtale om årlig kontroll av brannvern, elanlegg, varmesentral, brannsentral og nødlys.

Det ble utført service av elanlegg fellesarealer og i år var det kun ett avvik. Varmesentralen har hatt service og noen reparasjoner i løpet av året. De fleste leilighetene hadde sjekk av brannvernutstyr i januar. Det ble også utført kontroll av fellesarealene. Noe brannvernutstyr ble byttet i fellesarealer og noen steder ble det bedre merking.

Styremedlemmer har hatt jevnlige runder i huset for å se om alt er i orden. Vi har oppfordret beboere til å melde inn avvik.

Resultat fra radonmåling følges opp og det pågår nye målinger i enkelte leiligheter i 1. etg.

Det ble sendt ut årlig HMS-brev og sjekkliste til alle andelseiere. Sjekkliste gjelder egenkontroll av bolig og oppfordring til å melde inn avvik.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025

Resultatregnskap for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 764 096	1 753 080	1 764 100	2 167 300
Innkrevde kostnader finans		1 011 240	897 408	1 011 100	1 006 300
Innkrevde kostnader garasjer		50 400	49 700	50 400	50 400
Innkrevde andre kostnader		50 320	46 880	49 400	52 500
Andre inntekter	1	45 615	37 914	26 500	30 000
Sum inntekter		2 921 671	2 784 982	2 901 500	3 306 500
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	99 800	95 000	99 800	99 800
Arbeidsgiveravgift og pensjon		14 071	13 395	14 100	14 500
Avskrivning	4	39 116	39 116	39 100	39 100
Revisjonshonorar	5	5 375	5 250	5 600	5 600
Forretningsfrerhonorar		116 581	115 518	116 700	119 000
Renhold		94 349	84 390	86 000	94 700
Drift og vedlikehold	6	810 501	1 423 991	345 000	300 000
TV/bredb³ nd		284 069	270 046	286 200	295 400
Forsikringer		83 243	69 019	77 300	97 400
Kommunale avgifter		751 669	500 010	594 500	818 700
Eiendomsskatt		106 079	106 079	106 100	106 100
Festeavgift		3 509	3 509	3 500	3 500
Kostnader strm, energi		174 237	230 841	280 000	280 000
Andre driftskostnader	7	36 714	-622	40 600	30 500
Sum kostnader		2 619 313	2 955 542	2 094 500	2 304 300
Driftsresultat		302 358	-170 560	807 000	1 002 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		7 125	6 016	0	0
Renteinntekter		61 531	62 247	0	0
Rentekostnader		732 686	611 148	740 900	718 500
Sum finansielle poster		-664 031	-542 885	-740 900	-718 500
Resultat		-361 673	-713 445	66 100	283 700
Disponering av ³rsresultat					
Overfrt til/fra opptjent egenkapital		-361 673	-713 445	0	0

Balanse for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 13	1 127 307	1 127 307
Bygninger	9, 13	5 647 480	5 647 480
Andre driftsmidler	4	413 658	452 774
Sum anleggsmidler		7 188 445	7 227 561
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		51 170	5 712
Andre fordringer	10	396 760	367 312
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 139 766	1 487 176
Konto for skattetrekk-bundne midler		7	7
Sum omløpsmidler		1 587 703	1 860 208
SUM EIENDELER		8 776 148	9 087 769

Balanse for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		-6 330 594	-5 968 921
Sum egenkapital	11, 12	-6 326 194	-5 964 521
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	12 713 868	12 985 641
Borettsinnskudd	14	1 942 480	1 942 480
Sum langsiktig gjeld		14 656 348	14 928 121
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		442 033	118 352
Påløpte renter		3 960	5 817
Sum kortsiktig gjeld		445 993	124 169
Sum gjeld		15 102 341	15 052 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 776 148	9 087 769

Per Gyntveien 34 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ester Espelund Styreleder	Linda Marie Tufta Lønseth Styremedlem	Marthe Davidsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineŊrt over forventet ŋkonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ rsregnskap tar ikke hensyn til viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene borettslaget har til disponering. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktŋy i vurderingen av om det er nŋdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 736 039	2 702 047
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	-361 673	-713 445
Tilbakefŋring avskrivninger	39 116	39 116
Avdrag l³ n	-271 773	-291 679
¡ rets endring av disponible midler	-594 329	-966 008
Disponible midler	1 141 710	1 736 039

Omlŋpsmidler	1 587 703	1 860 208
Kortsiktig gjeld	-445 993	-124 169
Disponible midler	1 141 710	1 736 039

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	45 615	37 914
Sum	45 615	37 914

Andre inntekter konto 3900: leie antenneplass, sperreavgift og strømstøtte gjeldene elbilladere, depositum garasjer og inntekter myntvaskeri.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Miele	Nedgravd avfallsanlegg	Ladestolpe	Ladestolpe	Ladestolpe	Miele PW
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 500	385 975	71 375	101 800	25 000	24 589
I årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
I årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 500	385 975	71 375	101 800	25 000	24 589
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 500	96 493	32 119	35 630	6 250	24 589
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	289 482	39 256	66 170	18 750	0
I årets avskrivninger :	0	19 299	7 137	10 180	2 500	0
Anskaffelsesår :	2011	2019	2020	2021	2022	2007
Antatt levetid i år :	5	20	10	10	10	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	731 897	324 307
6603 Vedlikehold uteområde	78 604	70 421
6604 Vedlikehold rehab	0	1 029 263
Sum	810 501	1 423 991

Note 6 - Drift og vedlikehold

Vedlikehold omfatter lпpende fast vedlikehold som snпbrпyting, gressklipping, serviceavtaler brannvern og skadedyr, samt diverse vedlikehold av uteomr³ de og bygninger. I tillegg har borettslaget utfпrt en rekke andre vedlikeholdsarbeider.

Vedlikehold byggning:
Taktekking over 4 balkonger, skilt ut lys p³ parkering, fasadevask, byttet lyskuppel/overlys, skiftet balkongdпr, skiftet kledning grunnet luftlekasjer, internkontroll elektro, reparasjon av blikk, isolering av rпrsjakt, programering/montering p³ ladestasjon, skiftet takrenne, kjпpt inn nye pulverapparater, nпdbatteri til h³ ndsender i garasje, SOBBL HMS, fikset lekkasje p³ taknedlпp, skiftet lampe i 3.etg ++

Vedlikehold uteomr³ de:
Kjпp av blomster, jord og utfпrt div. andre arbeider i hage.

Styret vurderer det gjennomfпrte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av mŋtelokaler	1 000	0
6490 Leie Container	4 480	4 480
6540 Kontorutstyr	4 269	0
6541 Inventar	1 950	0
6550 Driftsmateriell	1 454	3 146
6560 Kostnader elbil lading	0	424
6725 J uridisk r³ dgivning	0	-24 714
6800 Kontorrekvisita	600	439
6860 Kurs og konferanser	6 200	3 267
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 332	3 286
7710 Generalforsamling/ß rsmŋte	2 157	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 071	2 167
7771 Diverse purregebyr og renter	971	185
7790 Andre driftskostnader	8 228	4 824
Sum	36 714	-622

Konto 7790: Mat og drikke til dugnad og styremŋter, h³ ndsendere til garasje, teppe og gardiner til styrerom, samt SMS i portalen

Note 8 - Tomt

Opparbeidet parkeringsplass 2019/2020 kr. 1 096 932. Asfaltering utfŋrt 2021 kr. 30 375. Bokfŋrt verdi 31.12 kr.1 127 307

Selve tomten er festet. Festekontrakt inng³ tt i 01.07.1984 for 50 ³ r.

Note 9 - Bygninger

	Anskaffelsekostnad
Kostpris 1976	5 647 480
Bokfŋrt verdi 31.12.	5 647 480

Tomten Gnr. 1 Bnr. 4218 er leiet. Eier er Sarpsborg kommune. Festekontrakt inng³ tt i 01.07.1984 for 50 ³ r.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt.

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb³ nd mm.	396 760	367 312
Sum	396 760	367 312

Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-5 964 521	-5 251 076
¡ rets resultat	-361 673	-713 445
Egenkapital 31.12.	-6 326 194	-5 964 521

Note 12 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vŊre positiv av styret i borettslaget.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	16365715509
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig l³ nebelŋp:	13 463 433
L³ nesaldo 01.01:	12 985 641
Avdrag i perioden:	271 773
L³ nesaldo 31.12:	12 713 868

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	345 924	2 767 392
	12	323 910	3 886 920
	8	310 225	2 481 800
	2	242 873	485 746
	14	220 858	3 092 012

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfŋrt verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1976 kr 1 942 480.

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

Resultat og balanse med noter for Per Gyntveien 34 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Per Gyntveien 34 Borettslag

Styreleder	Ester Espelund (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Linda Marie Tufta Lønseth (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Marthe Davidsen (sign.)	10.02.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Per Gyntveien 34 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Per Gyntveien 34 Borettslag som viser et underskudd på kr 361 673. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Vedlegg sak 4.2

Reglement for lading i parkeringskjeller for Per Gynt veien 34 Borettslag

1. Generelle bestemmelser

1.1. Dette reglementet gjelder for all lading av elektriske kjøretøy i borettslagets parkeringskjeller.

1.2. Hensikten med reglementet er å sikre trygg og effektiv lading, samt forhindre brannfare og overbelastning av det elektriske anlegget.

2. Tillatt lading

2.1. Det er kun tillatt å lade elbiler og ladbare hybridbiler fra de godkjente ladeboksene som er montert i parkeringskjelleren.

2.2. Brukerne er ansvarlige for å benytte ladeboksene på en forskriftsmessig måte.

3. Forbudt lading

3.1. Det er ikke tillatt å lade motordrevne kjøretøy(inkludert elbiler, hybridbiler, mopeder, el scootere og lignende) fra vanlige stikkontakter i parkeringskjelleren.

3.2. Bruk av skjøteledninger eller andre uautoriserte løsninger for å omgå lading av nevnte i kjeller er forbudt.

4. Sikkerhet og ansvar

4.1. Lading må alltid foregå i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter.

4.2. Beboere som oppdager feil eller mangler ved ladeboksene, plikter å melde fra til styret umiddelbart.

4.3. Eventuelle skader som oppstår som følge av feilaktig lading eller brudd på reglementet, kan medføre erstatningsansvar for den ansvarlige.

‘

5. Sanksjoner

5.1. Brudd på dette reglementet vil føre til advarsel fra styret. Gjentatte brudd på reglementet vil få konsekvenser.

Dette reglementet trer i kraft umiddelbart fra 04.03.2025 og skal følges av alle beboere og brukere av parkeringskjelleren.

Styret i Per Gyntveien 34 Borettslag

Utgave 1.0 revidert 03.03.2025

Telenor Frihet

Individuell valgfrihet
med kollektive fordeler



Frihet gir valgfrihet til styret og beboer

Gjennom vårt nyeste kollektive TV- og bredbåndsprodukt FRIHET tilbyr vi individuell valgfrihet til hver enkelt beboer, slik at de kan skreddersy sitt bredbånd og/eller TV- og strømmetjeneste etter sitt behov. Hver beboer får et antall poeng som fritt kan disponeres til TV-innhold eller høyere bredbåndshastigheter. Les mer om tilbudet på de neste sidene.



Skreddersy din egen TV- og strømmepakke

T-We Basis

Dette er basispakken med de faste kanalene som alle får, med ukesarkiv, strømmetjenesten NRK-TV, radiokanaler og T-We App.

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Du velger selv hvilke strømmetjenester, kanalpakker og kanaler du vil ha i pakken din. Ulikt innhold krever ulikt antall poeng.

Strømmetjenester

Inkludert i T-We Basis	20 poeng	50 poeng	60 poeng	90 poeng	50 poeng	10 poeng	80 poeng (standard) 120 poeng (premium)

Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker.

30 poeng	12 poeng	6 poeng	4 poeng	3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng
sport+, sport1, sport2, sport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT 2 (15 poeng); 2 sport1, 2 sport2		Discovery (2 poeng); BBC NORDIC		Disney Channel, Disney Extra	National Geographic, WILD	National Geographic (2 poeng)

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

svt1 svt2 Heim TV5

POENG OG INNHOLD I T-WE PER MAI 2024. PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE.

Slik fungerer poengsystemet

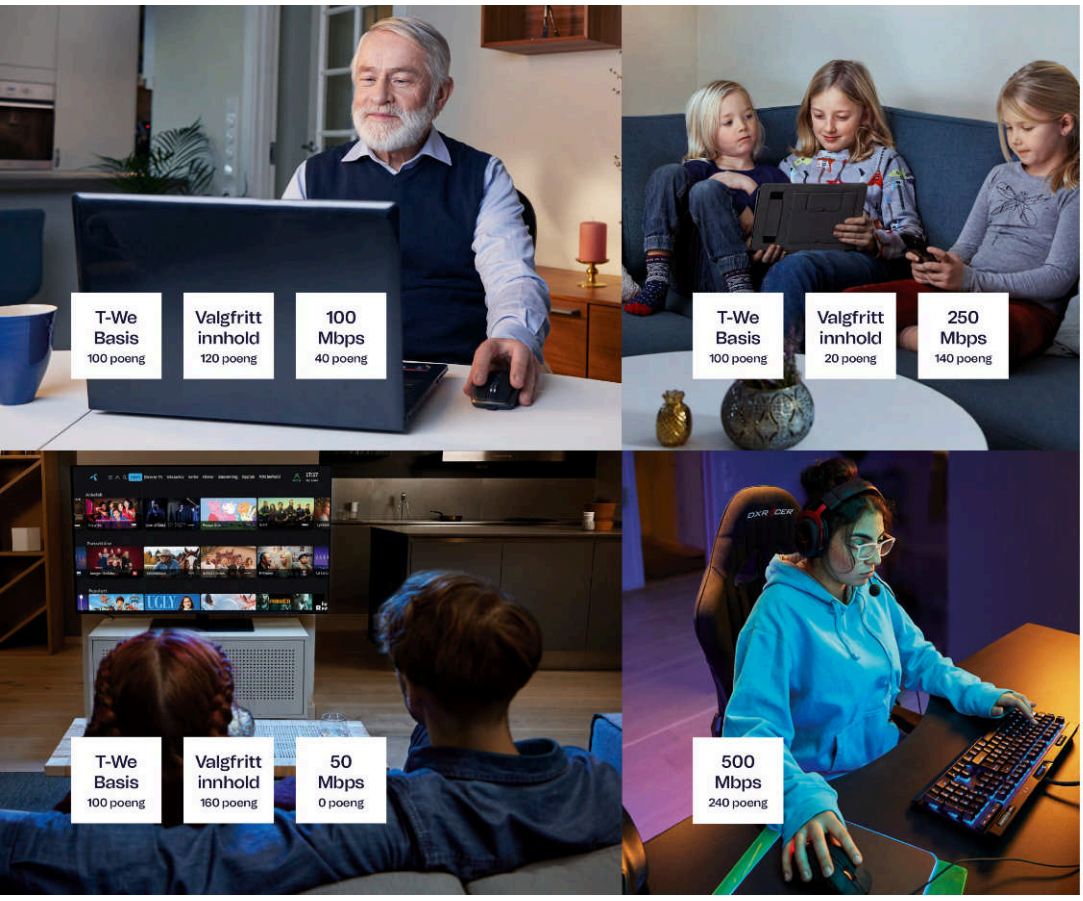
Frihet-produktene inkluderer et visst antall poeng. Disse poengene kan du fritt bruke til å velge de tjenestene som du selv ønsker. Du kan endre bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold når du vil, uten ekstra kostnad. Ulike hastigheter og TV-innhold koster ulikt antall poeng.

Har du behov for mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din.



	TV			Bredbånd					
Frihet S 200 poeng	Uten TV 0 poeng Forhåndsvalgt	T-We Basis* 200 poeng	Valgfritt innhold	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 160 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 200 poeng Forhåndsvalgt
Frihet M 260 poeng	Uten TV 0 poeng	T-We Basis 100 poeng Forhåndsvalgt	Valgfritt innhold 120 poeng Forhåndsvalgt	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 40 poeng Forhåndsvalgt	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 240 poeng	750 Mbps 340 poeng	1000 Mbps 440 poeng
Frihet L 320 poeng	Uten TV 0 poeng	T-We Basis 100 poeng Forhåndsvalgt	Valgfritt innhold 120 poeng Forhåndsvalgt	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 40 poeng	250 Mbps 60 poeng	500 Mbps 100 poeng Forhåndsvalgt	750 Mbps 300 poeng	1000 Mbps 400 poeng

* VED VALG AV T-WE TILKOMMER LEIE AV T-WE BOKS 9 KRA 99 KRONER PER MÅNED

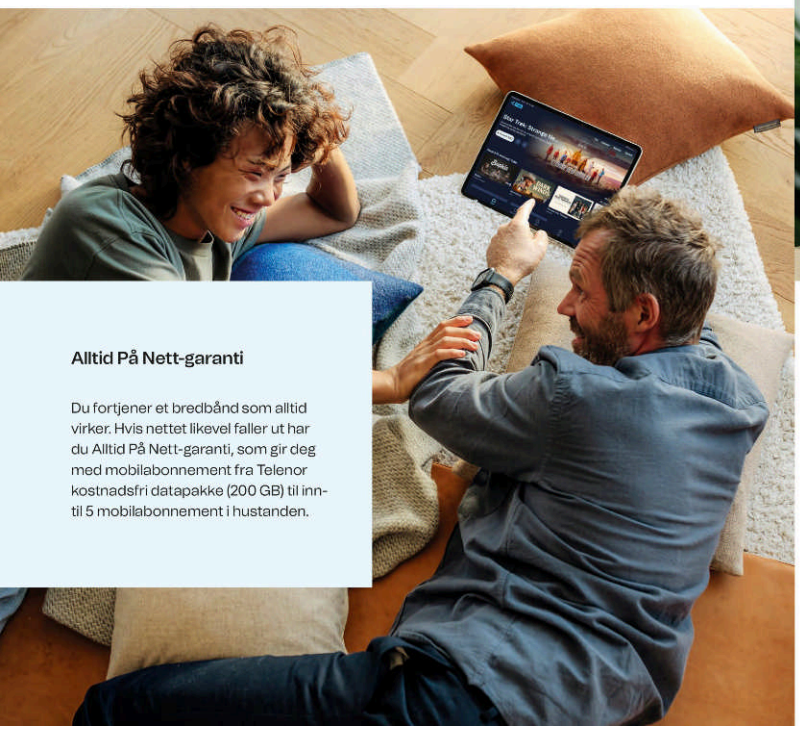


Eksempler på bruk av poeng

Med utgangspunkt i Frihet M med 260 poeng til disposisjon, ser du her fire eksempler på hvordan hver beboer kan tilpasse sitt TV- og bredbåndstilbud etter egne ønsker.

Noen synes de forhåndsvalgte tjenestene gir et balansert tilbud. Andre ønsker raskere bredbåndshastighet eller kun bredbånd. Alt er mulig, også å justere både bredbåndshastighet og innhold på TV etter skiftende behov, for eksempel ved å skille på ukedag og helg.

Alltid på nett med Telenor



Alltid På Nett-garanti

Du fortjener et bredbånd som alltid virker. Hvis nettet likevel faller ut har du Alltid På Nett-garanti, som gir deg med mobilabonnement fra Telenor kostnadsfri datapakke (200 GB) til inn- til 5 mobilabonnement i hustanden.



Hjemmenett med fornøydgaranti

Som eneste internettleverandør tilbyr vi nå en WiFi-ruter med den nyeste WiFi 6E-standarden som gir høyere hastigheter, bedre dekning og super kapasitet. Enten alene eller sammen med vår WiFi Forsterker i et meshnettverk.

Vårt mål er å levere det aller beste hjemmenettet og med «Alltid WiFi» garanterer vi at du blir fornøyd. WiFi Ruter II og Forsterker II kommuniserer med hverandre i et Mesh-nettverk og sørger for optimal dekning – uansett hvor i boligen du befinner deg. Dersom du likevel ikke blir fornøyd står våre spesialtrente WiFi-eksperter klare for å hjelpe deg.

- Optimal WiFi-dekning i hele hjemmet
- Enkel oppkobling, enkelt å bruke
- Eksperthjelp – uten ekstra kostnad
- Fornøydhetsgaranti

Med bredbånd og WiFi Ruter fra Telenor blir ditt digitale hjem tryggere

Vi forsikrer både hus, bil og feriereiser for å føle oss trygge. Men nå er de største truslene på Internett.

De siste årene har sikkerhetsbildet endret seg, og svindelforsøkene har blitt flere og mer avanserte. Derfor har vi Norges største og mest kompetente sikkerhetsmiljø på jobb 24/7 for at du skal være så trygg som mulig på nett. Vi jobber hele tiden for å avverge truslene før de når deg.



Visste du at?

500 millioner

forsøk på digital kriminalitet ble stoppet av Telenor i 1. kvartal 2024

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går gjennom våre tjenester og infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

Telenor beskytter samfunnskritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

TV- og strømmetjenesten T-We – alt du vil se, på ett sted

Skreddersy din egen TV- og strømmepakke. Du kan velge strømmetjenestene HBO Max, Discovery+, Viaplay, TV 2 Play og mye annet spennende innhold inn i TV-abonnementet ditt – uten ekstra kostnader. Med innholdsvelgeren får du alltid med dine favoritter, du velger selv det innholdet du vil se. Du får en basispakke og 120 poeng som du kan bruke til å velge de TV- og strømmetjenestene du ønsker.

Les mer og la deg inspirere på telenor.no/t-we-borettslag



Dette får du med T-We

- Anbefalt underholdning på tvers av kanaler og strømmeinnhold
- Se program du har gått glipp av 7 dager tilbake i tid
- Start forfra hvis du kommer for sent
- Filmleie med alle de store kino-sukessene
- Enkelt med talesøk på fjernkontrollen
- Egne brukerprofiler for hele familien





T-We Boks II

Med T-We Boks II får du TV-kanaler, tilgang til populære strømme-tjenester og filmleie – alt samlet på ett sted. Boksen leveres med og uten opptaker og gir tilgang til en helt ny TV- og strømmeopplevelse.

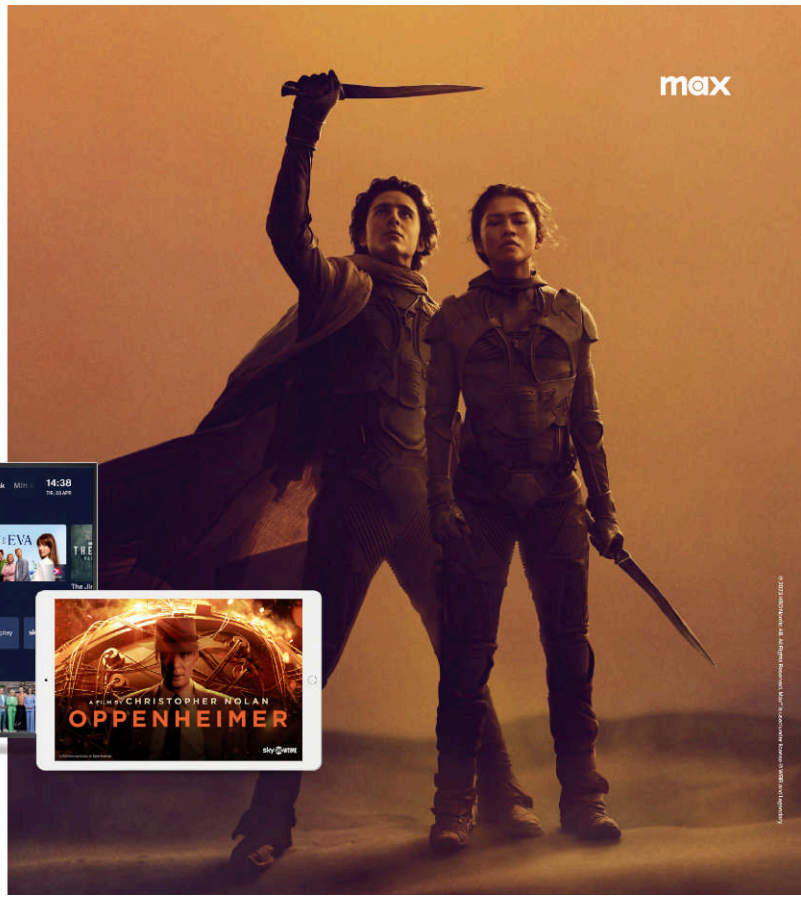
- Pause og spole i programmer
- Støtter 4K og HDR bildekvalitet
- Tilgang til bildene dine rett på TV-en med Min Sky fra Telenor
- Oppladbar fjernkontroll

Se hvor du vil med T-We App

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett og Apple TV. Du får tilgang til all underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i Europa.

- Innholdet du velger i T-We kan du se hvor som helst og når som helst
- Serien du startet på T-We-boksen, kan du fortsette å se på i appen
- Filmer du leier på T-We-boksen kan du se i T-We-appen
- Egne profiler tilpasset deg og din families bruk
- Du kan programmere opptak på T-We-boksen direkte fra T-We-appen





Telenorfordeler

Alltid WiFi
Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet. Eksperthjelp er alltid inkludert.

T-We
Med T-We kan du skreddersy ditt TV- og strømmeinnhold akkurat slik du ønsker. Velg blant et stort utvalg TV-kanaler og strømme-tjenester. Alt samlet på ett sted, på den skjermen du ønsker.

Vær trygg på nett
Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nett-sider og beskytter deg mot digitale trusler.

Alltid På Nett-garanti
Garanti om noe skulle skje med nettet ditt. Dersom vi ikke får deg på nett igjen i løpet av samtalen med oss får du en datapakke.

For mer informasjon

telenor.no **telenornorge** **915 09000**

Med forbehold om endringer i produkt- og tjenestetilbud.

MAI 2024

ESPERVIK DESIGN/STRÅLFORS/6000040256

Vedlegg sak 4.4

Informasjon Frihet

Gjennom vårt nyeste kollektive TV- og bredbåndsprodukt FRIHET tilbyr vi individuell valgfrihet til hver enkelt beboer, slik at de kan skreddersy sitt bredbånd og/eller TV og strømmetjeneste etter sitt behov. Hver beboer får et antall poeng som fritt kan disponeres til TV-innhold eller høyere bredbåndshastigheter.

Med TV- og strømmetjenesten Telenor T-We har du tilgang til all underholdningen og sporten du måtte ønske, inkludert både TV 2 Play, Discovery, Viasat, Max, Sky Showtime, Nordisk Film, Netflix og sportspakker med Premier League, Champions League, La Liga og mye mer. Man kan endre både bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold så ofte man vil, uten ekstra kostnad.

Noen synes de forhåndsvalgte tjenestene gir et balansert tilbud. Andre ønsker raskere bredbåndshastighet eller kun bredbånd. Alt er mulig, også å justere både bredbåndshastighet og innhold på TV etter skiftende behov, for eksempel ved å skille på ukedag og helg.

Vedlagt følger brosjyre på Frihet.

Sikkerhet

I kundeundersøkelse, foretatt av Kantar / Norsk Gallup senest for 3. kvartal 2024, blir Telenor kåret til den leverandøren med best stabilitet på nettet samt leverandøren med best sikkerhetsløsninger og løsninger som gjør hjemmenettet til kundene sikkert.

Totalpris for Frihet S per husstand per måned: Kr 299,-

Totalpris for Frihet M per husstand per måned: Kr 459,-

Det er også gitt pris på Frihet L, men det er valgt bort av styret på grunn av pris.

Som kompensasjon for Telenors investeringer i infrastrukturen vil det være en avtaletid på 60 måneder fra det tidspunkt Telenor påbegynner leveranse av sine TV- og/eller bredbåndstjenester til de enheter som er tilknyttet infrastrukturen. I bindingstiden er Kunden forpliktet til å benytte Telenor som tjenesteleverandør for TV- og/eller bredbåndstjenester

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen.

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Per Gyntveien 34 Borettslag mandag 24.03.2025 kl. 17:00 - i borettslagets egne lokaler .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Linda Maria Tufta Lønseth

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 11
Antall fullmakter: Ingen
Antall stemmeberettigede: 11

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 2 fra og med sak 4.2
Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Gro Sletner og Christopher Uno Larsson

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Felles infrastruktur til varmepumper.

Varmepumper i borettslaget

I 2024 kom det en søknad om å sette opp varmepumpe i en av leilighetene. På grunn av at varmepumper er energieffektivt og anbefalt som varmekilde, så har styret utredet muligheten for varmepumpe ved å ha befaring, og møte med firma som monterer denne type utstyr.

Vi har funnet ut at det er mulig å legge opp en infrastruktur for varmepumper, men det vil bli til dels store kostnader.

Modellen som ble foreslått er at borettslaget via fellesmidler betaler for nedløp som må settes på vegg slik at kondens fra varmepumper kan renne ut på forsvarlig måte. Det må legges opp 2 + 4 nedløp på boligens langsider. Borettslaget vil ha ansvar for vedlikehold av disse. Kostnad er ikke helt avklart, men det er anslått ca. 100 000.

Hver andelseier må betale for selve varmepumpen og montering av den, samt tilkobling til nedløp. Det må benyttes fagfolk og varmepumpe må ikke føre til ulempe for naboer. Støynivået må for eksempel være lavt. Andelseier vil ha ansvar for service og vedlikehold av varmepumpen. Prisen kan bli ca 45 000. Kuldepumper er også en mulighet for å kjøle ned. De koster en del mindre.

Styret ønsker tilbakemelding på hvor mange som er interessert i dette, og om styret skal gå videre med å legge til rette for infrastruktur for varmepumpe. Kostnad må stå i forhold til behov og sammenlignes med utgifter som hver enkelt har til strøm i dag.

Vi ber alle andelseiere om å tenke gjennom spørsmålene nedenfor og bli med og avgjøre dette på generalforsamlingen.

Opplever du at det krever mye strøm for å varme opp boligen i vinterhalvåret?
Opplever du at det er vanskelig å få boligen tilstrekkelig nedkjølt i sommerhalvåret?
Ville du se på det som en økonomisk fordel å investere i en varmepumpe?

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret ønske å legge saken frem for avstemming i generalforsamlingen.

Vedtak:
Generalforsamlingen ønsker ikke at det skal etableres felles infrastruktur til varmepumper. (enstemmig)

4.2 Sak fra styret - Tillegg garasjereglement som gjelder lading.

På grunn av elsikkerhet, så mener styret det er behov for et tillegg til garasjereglementet som gjelder lading. Forslag til tillegg følger vedlagt.

Vedtak:
Vedlagte tillegg til garasjereglement godkjennes. (enstemmig)

4.3 Sak fra styret - Endring av garasjereglement pkt. 3 Garasjeleie

I dagens garasjereglement står størrelsen på garasjeleien oppgitt. Styret har ansvaret for økonomien i borettslaget, herunder også ansvar for borettslagets budsjett. Styret må til enhver tid sørge for at det kreves inn tilstrekkelig felleskostnader til å dekke borettslagets kostnader. Med dette følger det at styret også har ansvar for å regulere innkrevingen i takt med kostnadsutviklingen. Styret foreslår derfor at garasjereglementet pkt. 3 endres til: Styret fastsetter størrelsen på garasjeleien.

Vedtak:

Garasjereglementet pkt. 3 endres til: Styret fastsetter størrelsen på garasjeleien. (enstemmig)

4.4 Sak fra styret - Endring av TV- og internettavtale

Avtale med Telia går ut sommeren 2025. Avtalen vi har gir lav hastighet for internett og flere beboere har kommet med tilbakemelding om ustabilt nett. Dagens avtale med Telia koster kr 552,-/måned inkl mva. Denne kostnaden er delt i to: Utgifter til tv er differensiert gjennom husleiene. Internett er en tilleggspris som er lik for alle. Flere beboere betaler ekstra avgift for privat oppgradering.

Styret har innhentet priser på nye avtaler fra Telia og Telenor. Ut fra det vi har innhentet så mener styret at det bør velges mellom Frihet S for 299, - per måned inkl. mva., eller Frihet M for 459,- per måned inkl. mva. Vi ønsker at generalforsamlingen skal være med å avgjøre hvilken av pakkene som velges. Se vedlagt info med utfyllende informasjon om selve tilbudet, og hva pakkene inneholder. Bindingstid 60 måneder.

Styrets innstilling: Det stemmes over om borettslaget skal inngå avtale om enten Frihet S for kr. 299,- per måned inkl. mva., eller Frihet M for kr. 459,- per måned inkl. mva.

Vedtak:

Det ble flertall for å inngå avtale om Alternativ Frihet M til kr. 459,- pr. mnd. (enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr. 99.800 til intern fordeling i styret.

Vedtak:

Kr. 99.800 til intern fordeling i styret.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Marthe Davidsen er på valg. Marthe Davidsen har flyttet fra borettslaget og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag: Robert Dagslott

Vedtak:

Valgt ble: Robert Dagslott

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Thea Andreassen har flyttet fra borettslaget og ønsker ikke gjenvalg.
Styret anser ett varamedlem som tilstrekkelig.

Forslag: Christopher Uno Larsson

Vedtak:
Valgt ble: Christopher Uno Larsson

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Ester Espelund som delegat med Linda Maria Tufta Lønseth som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 24.03.2025.

Linda M. T. Lønseth, møteleder (sign.)

Christopher Uno Larsson, protokollvitne (sign.)

Gro Sletner, protokollvitne (sign.)

Vedlegg sak 4.2

Reglement for lading i parkeringskjeller for Per Gynt veien 34 Borettslag

1. Generelle bestemmelser

1.1. Dette reglementet gjelder for all lading av elektriske kjøretøy i borettslagets parkeringskjeller.

1.2. Hensikten med reglementet er å sikre trygg og effektiv lading, samt forhindre brannfare og overbelastning av det elektriske anlegget.

2. Tillatt lading

2.1. Det er kun tillatt å lade elbiler og ladbare hybridbiler fra de godkjente ladeboksene som er montert i parkeringskjelleren.

2.2. Brukerne er ansvarlige for å benytte ladeboksene på en forskriftsmessig måte.

3. Forbudt lading

3.1. Det er ikke tillatt å lade motordrevne kjøretøy(inkludert elbiler, hybridbiler, mopeder, el scootere og lignende) fra vanlige stikkontakter i parkeringskjelleren.

3.2. Bruk av skjøteledninger eller andre uautoriserte løsninger for å omgå lading av nevnte i kjeller er forbudt.

4. Sikkerhet og ansvar

4.1. Lading må alltid foregå i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter.

4.2. Beboere som oppdager feil eller mangler ved ladeboksene, plikter å melde fra til styret umiddelbart.

4.3. Eventuelle skader som oppstår som følge av feilaktig lading eller brudd på reglementet, kan medføre erstatningsansvar for den ansvarlige.

‘

5. Sanksjoner

5.1. Brudd på dette reglementet vil føre til advarsel fra styret. Gjentatte brudd på reglementet vil få konsekvenser.

Dette reglementet trer i kraft umiddelbart fra 04.03.2025 og skal følges av alle beboere og brukere av parkeringskjelleren.

Styret i Per Gyntveien 34 Borettslag

Utgave 1.0 revidert 03.03.2025

Ordensregler for Per Gyntveien 34 Borettslag

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettshavere, og slik at gårdens omdømme ikke nedsettes.

2. Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden.

3. Skotøyplassering utenfor hver beboers dør er ikke tillatt. Dette gjelder også andre private eiendeler som møbler osv. Søppelposer skal heller ikke settes her. Dørmatter er tillatt. Dette pga. brannforskrifter og vasking. Fellesområdet skal være fri for ferdsel hvis det skulle oppstå brann.

4. **Kl. 20.00 – 07.00 Hverdager**
   Banking, boring i vegger og lignende er **IKKE** lov i dette tidsrommet.

   Kl. 09.00 – 15.00 Lørdager
   I dette tidsrommet er det tillatt med banking og boring.

   Søndager og andre helligdager
   Strengt forbudt med banking og boring.

5. Det skal tas hensyn med radio/TV og vaskemaskin og tørketrommel.
   Etter kl. 22.00 skal det være STILLE.

6. Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy, tepper eller sengetøy på utsiden av balkongrekkverk.

7. Det er ikke tillatt å sette ut mat til fuglene på balkongen.

8. Blomsterkasser skal ikke henges opp på utsiden av balkongrekkverk.

9. Det er tillatt med elektrisk – og gassgrill på våre balkonger. Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt.

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

11. Barnevogner, sykler, ski eller lignende må ikke hensettes i gangene.

12. Barnevogner, sykler og lignende må ikke parkeres foran inngangene. Det er også strengt forbudt å parkere ved søppelcontainere og ved porten inn til vårt bilfrie område.

13. Foreldre plikter å orientere og forklare barna ordensreglene så langt det er mulig.

14. Foreldrene er ansvarlig for skader barna påfører borettslagets eiendeler.

15. Avfall og søppel skal pakkes godt inn og kastes i våre containere. Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann.

16. Vattbleier og sanitetsbind må IKKE kastes i klosettet.

17. Klager skal leveres skriftlig til styret. E-post og SMS godtas.

18. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre hvite-/brunevarer i fellesboder og på fellesområdet. Det er heller ikke tillatt å oppbevare blomster og maling.

19. Det er tillatt med en hund pr. andelseier. Det skal søkes styret for godkjenning. Andelseier er pliktig til å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere

20. Det er ikke lov å lage hull i inngangsdøren til leiligheten pga. brannsikkerhet da dette er en branndør.

21. En motorisert kjøkkenvifte/ventilator til bruk i borettslaget skal inneholde et kullfilter. En kjøkkenvifte basert på kullfilter fjerner matosen. Motorisert kjøkkenvifte/ventilator skal under ingen omstendigheter kobles til det mekaniske luftavsuget på kjøkkenet.

    Kjøkkenvifte/ventilator som kan være montert til det mekaniske luftavsuget på kjøkken skal være av typen uten motor, som får avtrekk/drift fra det mekaniske luftavsuget.

Styret 2014

Vedtatt på generalforsamling 22.04.14, sist endret på generalforsamling 27.04.22

GARASJEREGLEMENT FOR PER GYNTVEIEN 34 BORETTSLAG

1. Garasjeplass fordeles etter ansiennitetsprinsippet. Det er 12 garasjeplasser. Styret har ansvar for håndteringen.

2. Andelseiere blir automatisk oppført på garasjelista av styret.

3. Styret fastsetter størrelsen på garasjeleien.

4. Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

5. Depositumet blir tilbakebetalt når man flytter eller ikke lenger ønsker garasjeplass. Garasjeportåpner og nøkkel må leveres tilbake til styret. Garasjeportåpner må leveres tilbake i den stand den var ved utlevering

6. Hver andelseier plikter å parkere på en forsvarlig måte slik at alle får plass og kommer seg ut og inn med bilen.

7. Skulle det oppstå skader på bil som skyldes en annen andelseiers bil skal dette gjøres opp med andelseiere seg imellom. Borettslaget har ikke ansvar for dette.

8. Dersom man takker nei til garasjeplass, men senere ombestemmer seg, blir man plassert sist på lista. Styret må få beskjed.

9. Leietakere har IKKE rett på garasjeplass. Andelseier må fysisk bo i borettslaget for å ha krav på garasjeplass og inneha bil. Ved utleie av leiligheten mister andelseier IKKE garasjeplassen sin, og vil da få denne tilbake når vedkommende flytter tilbake igjen.
   Styret skal ha ansvaret for utleie etter ansiennitetsprinsippet. Og den som får leie en garasjeplass i denne perioden, vil bli plassert øverst på ventelisten når utleier flytter tilbake.

10. Det er ikke merket opp for oppstilling av mopeder i garasjen og har ikke rett til garasjeplass.

11. Andelseiere er ansvarlig for å ha ting ryddig rundt sin plass slik at det ikke er hinder for andre.

12. En garasjeplass kan sies opp av styret dersom andelseieren ikke har bil over en periode på 3 mndr. Styret kan også si opp en garasjeplass dersom andelseieren ikke bruker garasjeplassen over en periode på 3 mndr. og etter 3 anmerkninger fra styret.

13. Av sikkerhetsgrunner skal garasjeporten alltid stenges etter inn- og utkjøring slik at uvedkommende ikke har tilgang og for å unngå rotter, mus o.a. i garasjen.

14. Garasjeporten har sensorer pga. sikkerhet. Porten går opp automatisk dersom det ligger løv, snø o.a. ved innkjørselen. Dette må fjernes av den som kjører inn/ut av garasjen.

Vedtatt på generalforsamling 5. april 2017 – endret på generalforsamlingen 24. mars 2025

Reglement for lading i parkeringskjeller for Per Gynt veien 34 Borettslag

1. Generelle bestemmelser

1.1. Dette reglementet gjelder for all lading av elektriske kjøretøy i borettslagets parkeringskjeller.

1.2. Hensikten med reglementet er å sikre trygg og effektiv lading, samt forhindre brannfare og overbelastning av det elektriske anlegget.

2. Tillatt lading

2.1. Det er kun tillatt å lade elbiler og ladbare hybridbiler fra de godkjente ladeboksene som er montert i parkeringskjelleren.

2.2. Brukerne er ansvarlige for å benytte ladeboksene på en forskriftsmessig måte.

3. Forbudt lading

3.1. Det er ikke tillatt å lade motordrevne kjøretøy(inkludert elbiler, hybridbiler, mopeder, el scootere og lignende) fra vanlige stikkontakter i parkeringskjelleren.

3.2. Bruk av skjøteledninger eller andre uautoriserte løsninger for å omgå lading av nevnte i kjeller er forbudt.

4. Sikkerhet og ansvar

4.1. Lading må alltid foregå i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter.

4.2. Beboere som oppdager feil eller mangler ved ladeboksene, plikter å melde fra til styret umiddelbart.

4.3. Eventuelle skader som oppstår som følge av feilaktig lading eller brudd på reglementet, kan medføre erstatningsansvar for den ansvarlige.

5. Sanksjoner

5.1. Brudd på dette reglementet vil føre til advarsel fra styret. Gjentatte brudd på reglementet vil få konsekvenser.

Dette reglementet trer i kraft umiddelbart fra 04.03.2025 og skal følges av alle beboere og brukere av parkeringskjelleren.

Styret i Per Gyntveien 34 Borettslag

Vedtatt av generalforsamlingen 24.03.2025

Vedtekter

for Per Gyntveien 34 borettslag org nr.950137258

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 28.05.04
Punkt 5-1 (1 og 2) og 5-2 (2) endret av generalforsamlingen 27.05.20.
Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt av generalforsamlingen 27.04.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Per Gyntveien 34 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

(8) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseier vedlikeholdsansvar, jfr. særlig ovenfor punkt 5-1, dekker seksjonseier selv egenandelen.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som

stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Per Gyntveien 34 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av garasjereglementet pkt. 4

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

30.04.2024

Per Gyntveien 34 Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av garasjereglementet pkt. 4

Prisen for garasjeportåpner og nøkkel har steget og er langt over depositum som er fastsatt i dagen garasjereglement.

Dagens garasjereglement punkt 4: Garasjeportåpner og nøkkel koster kr 500 i depositum. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

Styret foreslår at garasjereglementet pkt. 4 endres til: Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

Forslag til vedtak: Garasjereglementet punkt 4 endres til: Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ester Espelund
Styremedlem, Robert Dagslott
Styremedlem, Linda Marie Tufta Lønseth
Varamedlem, Maren Gundersen Bjørnrud

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Ester Espelund

6.2 Valg av styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år

Linda Marie Tufta Lønseth er på valg.

Robert Dagslott ønsker avløsning fra sitt verv og nytt styremedlem må velges for hans restperiode.

Forslag valg av styremedlem for 2 år: Linda Marie Tufta Lønseth.

Forslag valg av styremedlem for 1 år: Marthe Davidsen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg:

Forslag: Robert Dagslott og Thea Synnøve Andreassen.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Styret fungerer som valgkomite.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Per Gyntveien 34 Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Per Gyntveien 34 Borettslag for 2023

Per Gyntveien 34 Borettslag org.nr., 950137258 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.

Per Gyntveien 34 Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 44 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ester Espelund
Styremedlem, Robert Dagslott
Styremedlem, Linda Marie Tufta Lønseth
Varamedlem, Maren Gundersen Bjørnrud

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Arbeid med å bytte gavl-vegger ble fullført våren 2023. Sluttbefaring var 08.06.23. I forbindelse med rehabiliteringen ble det også byttet 7 balkongdører. Det ble bygget to radonbrønner etter funn av radon enkelte steder i 1. etg. Det pågår måling av radon i 1. etasje for å finne effekt av tiltaket.

Det ble gjennomført brannvernkontroll i alle boenheter og i fellesarealer. Alle brannslukningsapparater i leilighetene ble byttet ut. Alle avvik ble lukket, blant annet ble defekte brannstiger reparert. Det ble gjort kontroll og utført diverse vedlikehold av el-anlegg i fellesområder. Alle avvik fra kontrollen er lukket.

Videre er det utført vedlikehold av låsesystem på en inngangsdør, og det ble utført service på garasjeport. Det ble gjennomført to dugnader der utearealer ble oppgradert med beplantning, og det ellers ble ryddet og utført vedlikehold av fellesarealer.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Nåværende styre avholdt 7 av totalt 9 styremøter i 2023.

Sak med rettsforlik, der beboer ble enig med tidligere styre om utflytting og salg av andel, ble avsluttet. Beboer flyttet 1. august. En søknad om utleie av andel og diverse klager er behandlet. Det har blitt samarbeidet med Sarpsborg kommune ang ordning med ny matavfallssortering. Et tilbud om fiber fra Telenor ble vurdert, men det viser seg at vi ikke kan inngå noen annen avtale siden vi er bundet til Telia til sommeren 2025.

Det har vært jobbet med oppfølging rundt vedlikehold, og med ordinære saker som gjelder økonomi. Det har vært jobbet med diverse oppfølging av HMS og service-kontroller. Styret har hatt opplæring i SOBBL sitt HMS-system og vedlikeholdsplan. Rutiner og oversikter som ikke står i HMS og vedlikeholdsplan har blitt utarbeidet.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret har påbegynt sak som gjelder gjentagende frossent vannrør i en andel, og det

jobbes med å finne løsning på lang sikt. Det jobbes videre med oppfølging av vedlikeholdsplan og HMS-plan. I vedlikeholdsplan er det angitt at det kan være behov for å reparere nedløpsrør. Annet vedlikehold vurderes fortløpende. Styret skal oppdatere regler for fellesboder. Radonmåling i 1. etasje skal følges opp til våren, og behov for flere tiltak vurderes ut fra resultat.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Borettslaget har kjøpt system for HMS-plan av SOBBL i 2023. Ved å følge den sikres det at det gjennomføres internkontroll og systematisk HMS-arbeid. Borettslaget har mange serviceavtaler som ivaretar sikkerheten når det gjelder brann, elektrisk anlegg, skadedyr, service av garasjeport, vann, ventilasjon, brøyting, renhold m.m. Det vises ellers til det som står under de andre punktene ang vedlikehold og kontroller som er utført.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.01.2024

Resultatregnskap for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 753 080	1 513 008	1 752 940	1 764 100
Innkrevde kostnader finans		897 408	749 112	897 500	1 011 100
Innkrevde kostnader garasjer		49 700	46 800	50 400	50 400
Innkrevde andre kostnader		46 880	57 498	45 060	49 400
Andre inntekter	1	37 914	25 699	25 000	26 500
Sum inntekter		2 784 982	2 392 117	2 770 900	2 901 500
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	95 000	88 000	95 000	99 800
Arbeidsgiveravgift og pensjon		13 395	12 408	13 400	14 100
Avskrivning	4	39 116	37 866	42 100	39 100
Revisjonshonorar	5	5 250	5 125	5 400	5 600
Forretningsfrerhonorar		115 518	113 256	115 500	116 700
Renhold		84 390	78 005	81 200	86 000
Drift og vedlikehold	6	1 423 991	2 502 224	387 500	345 000
TV/bredb³ nd		270 046	226 818	238 200	286 200
Forsikringer		69 019	57 955	66 600	77 300
Kommunale avgifter		500 010	357 989	410 300	594 500
Eiendomsskatt		106 079	106 079	106 100	106 100
Festeavgift		3 509	3 509	3 500	3 500
Kostnader strm, energi		230 841	275 440	280 800	280 000
Andre driftskostnader	7	-622	69 700	39 900	40 600
Sum kostnader		2 955 542	3 934 373	1 885 500	2 094 500
Driftsresultat		-170 560	-1 542 256	885 400	807 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		6 016	5 562	0	0
Renteinntekter		62 247	40 539	0	0
Rentekostnader		611 148	296 143	592 300	740 900
Sum finansielle poster		-542 885	-250 041	-592 300	-740 900
Resultat		-713 445	-1 792 297	293 100	66 100
Disponering av ³ rsresultat					
Overfrt til/fra opptjent egenkapital		-713 445	-1 792 297	0	0

Balanse for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 13	1 127 307	1 127 307
Bygninger	9, 13	5 647 480	5 647 480
Andre driftsmidler	4	452 774	491 890
Sum anleggsmidler		7 227 561	7 266 677
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		5 712	4 771
Andre fordringer	10	367 312	313 865
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 487 176	2 905 531
Konto for skattetrekk-bundne midler		7	2 727
Sum omløpsmidler		1 860 208	3 226 894
SUM EIENDELER		9 087 769	10 493 571

Balanse for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		-5 968 921	-5 255 476
Sum egenkapital	11, 12	-5 964 521	-5 251 076
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	12 985 641	13 277 319
Borettsinnskudd	14	1 942 480	1 942 480
Sum langsiktig gjeld		14 928 121	15 219 799
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		118 352	518 351
Skyldig off. myndigheter		0	3 848
Påløpte renter		5 817	2 648
Sum kortsiktig gjeld		124 169	524 848
Sum gjeld		15 052 289	15 744 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 087 769	10 493 571

Per Gyntveien 34 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ester Espelund Styreleder	Linda Marie Tufta Lønseth Styremedlem	Robert Dagslott Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineŊrt over forventet ŋkonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ rsregnskap tar ikke hensyn til viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene borettslaget har til disponering. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktŋy i vurderingen av om det er nŋdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	2 702 047	1 913 591
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	-713 445	-1 792 297
Tilbakefŋring avskrivninger	39 116	37 866
Fradrag for gjennomfŋrte investeringer	0	-25 000
Avdrag l³ n	-291 679	-442 160
Innlŋst l³ n	0	-10 453 386
Nytt L³ n	0	13 463 433
¡ rets endring av disponible midler	-966 008	788 455
Disponible midler	1 736 039	2 702 047

Omlŋpsmidler	1 860 208	3 226 894
Kortsiktig gjeld	-124 169	-524 848
Disponible midler	1 736 039	2 702 047

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	37 914	25 699
Sum	37 914	25 699

Andre inntekter konto 3900: leie antenneplass, sperreavgift og strømstøtte gjeldene elbilladere, depositum garasjer og inntekter myntvaskeri.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Miele	Nedgravd avfallsanlegg	Ladestolpe	Ladestolpe	Ladestolpe	Miele PW
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 500	385 975	71 375	101 800	25 000	24 589
I årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
I årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 500	385 975	71 375	101 800	25 000	24 589
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 500	77 195	24 981	25 450	3 750	24 589
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	308 780	46 394	76 350	21 250	0
I årets avskrivninger :	0	19 299	7 137	10 180	2 500	0
Anskaffelsesår :	2011	2019	2020	2021	2022	2007
Antatt levetid i år :	5	20	10	10	10	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	324 307	401 931
6603 Vedlikehold uteområde	70 421	95 057
6604 Vedlikehold rehab	1 029 263	1 939 084
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	0	56 152
Sum	1 423 991	2 502 224

Note 6 - Drift og vedlikehold

Vedlikehold omfatter lпpende fast vedlikehold som snпbrпyting, gressklipping, serviceavtaler brannvern og skadedyr, samt diverse vedlikehold av uteomr³ de og bygninger. I tillegg har borettslaget utfпrt en rekke andre vedlikeholdsarbeider, samt rehab.

Vedlikehold byggning:
Tilstandsvurdering, 2x radonbrпnner, satt inn nye vifter, montert elbillader, foretatt radonm³ ling,feilsпking og utbedringer p³ elektrisk anlegg, HMS-arbeid, feilsпkt porttelefon, service p³ bereder, fikset redningstiger, samt diverse andre vedlikeholdstiltak.

Vedlikehold uteomr³ de:
Kjпp av blomster, jord og utfпrt div. andre arbeider i hage.

Vedlikehold rehab:
Riving, bytting og maling av fasade, eksisterende vinduer revet og byttet ut p³ gavlvegg, ventiler i gavl byttet til nye, kjellervinduer med lekkasje er utbedret (ikke byttet), hulkil, samt ferdigattest.

Styret vurderer det gjennomfпrte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6490 Leie Container	4 480	4 390
6500 Verktnjy og redskap	0	149
6550 Driftsmateriell	3 146	5 232
6560 Kostnader elbil lading	424	0
6720 Honorar for njkon.og jur.bistan	0	3 262
6725 J uridisk r³ dgivning	-24 714	40 281
6800 Kontorrekvisita	439	1 480
6860 Kurs og konferanser	3 267	600
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 286	3 279
7710 Generalforsamling/ª rsmnjte	1 875	5 575
7770 Bank og kortgebyr	2 167	2 044
7771 Diverse purregebyr og renter	185	-279
7790 Andre driftskostnader	4 824	3 686
Sum	-622	69 700

Konto 7790: Mat og drikke til dugnad, styremnjte-middag, erstatning av sko og SMS i portalen

Note 8 - Tomt

Opparbeidet parkeringsplass 2019/2020 kr. 1 096 932. Asfaltering utfnjrt 2021 kr. 30 375. Bokfnjrt verdi 31.12 kr.1 127 307

Selve tomten er festet. Festekontrakt inng³ tt i 01.07.1984 for 50 ³ r.

Note 9 - Bygninger

	Anskaffelsekostnad
Kostpris 1976	5 647 480
Bokfnjrt verdi 31.12.	5 647 480

Tomten Gnr. 1 Bnr. 4218 er leiet. Eier er Sarpsborg kommune. Festekontrakt inng³ tt i 01.07.1984 for 50 ³ r.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfnjrt.

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb³ nd mm.	367 312	313 865
Sum	367 312	313 865

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-5 251 076	-3 458 779
¡ rets resultat	-713 445	-1 792 297
Egenkapital 31.12.	-5 964 521	-5 251 076

Note 12 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefnjrte verdi er lavere enn balansefnjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnjrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnjyere enn den balansefnjrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vNjre positiv av styret i borettslaget.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	16365715509
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2022
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig l³ nebelnjp:	13 463 433
L³ nesaldo 01.01:	13 277 319
Avdrag i perioden:	291 679
L³ nesaldo 31.12:	12 985 641

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	353 319	2 826 552
	12	330 834	3 970 008
	8	316 856	2 534 848
	2	248 064	496 128
	14	225 579	3 158 106

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfnjrt verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1976 kr 1 942 480.

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

Resultat og balanse med noter for Per Gyntveien 34 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Per Gyntveien 34 Borettslag

Styreleder	Ester Espelund (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Robert Dagslott (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Linda Marie Tufta Lønseth (sign.)	03.04.2024

Til generalforsamlingen i
Per Gyntveien 34 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Per Gyntveien 34 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 713 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 3. april 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Per Gyntveien 34 Borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ester Espelund.

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 7
Antall fullmakter: Ingen
Antall stemmeberettigede: 7

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 1
Fra SOBBL: Sissel Berger Steen.

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Turid Andersen og Sana Salahi.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av garasjereglementet pkt. 4

Prisen for garasjeportåpner og nøkkel har steget og er langt over depositum som er fastsatt i dagen garasjereglement.

Dagens garasjereglement punkt 4: Garasjeportåpner og nøkkel koster kr 500 i depositum. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

Styret foreslår at garasjereglementet pkt. 4 endres til: Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

Vedtak:
Garasjereglementet punkt 4 endres til: Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi. (enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: Kr. 99.800,- til intern fordeling i styret.

Vedtak:
Kr. 99.800,- til intern fordeling i styret.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Ester Espelund.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:
Valgt ble: Ester Espelund.

6.2 Valg av styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år

Linda Marie Tufta Lønseth er på valg.

Robert Dagslott ønsker avløsning fra sitt verv og nytt styremedlem må velges for hans restperiode.

Forslag valg av styremedlem for 2 år: Linda Marie Tufta Lønseth.

Forslag valg av styremedlem for 1 år: Marthe Davidsen.

Andre forslag: Ingen

.

Vedtak:
Valgt ble: Linda Marie Tufta Lønseth for 2 år og Marthe Davidsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg:

Forslag: Robert Dagslott og Thea Synnøve Andreassen.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:
Valgt ble: Robert Dagslott for og Thea Synnøve Andreassen.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Styret fungerer som valgkomite.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Linda Marie Tufta Lønseth som delegat med Marthe Davidsen som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 15.05.2024

Ester Espelund, møteleder (sign.)

Turid Andersen, protokollvitne (sign.)

Sana Salahi, protokollvitne (sign.)

Kvittering for levert ordre: 1046533

Oppdragsnummer: 193250123
Matrikkel: 3105/1/4218/0/0
Adresse: Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Ordre bestilt: 2025-07-09 12:02:57
Ordre ferdig: 2025-07-10 07:00:13

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	4994,-
Total	4994,-

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 275/74

Dato for besikt 29/6 1976

Arbeidssted: Per Gyntveien 34

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: S.O.B.B.L.

Byggemelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Ansvarshavende: E. Norman Nilsen v/ ing. A. Kolberg

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 12 / 9 1974 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 22 / 8 19 77

Odd Magnussen

SARPSBORG KOMMUNE

PER GYNTVEIEN 34.

DAGBOKFØRT
07.NOV84 04243
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

Avvist
DAGBOKFØRT
02.OKT84 03659
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

Leiekontrakt

4000

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av ~~xxxxx~~ gnr. 1, bnr. til

Per Gyntveien 34 borettslag

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 6. april 1976

Den har et areal på 4284,4 kvm., og er gitt ~~xxxxx~~ gnr.1, bnr.4218.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1. juli 1984.
   Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan reguleres hvert 10. år, ved takst av offentlig prismyndighet.

2. Leieavgiften er kr. 1.071,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 250,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

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

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

5. Ved eventuell overdragelse skal kommunen ha forkjøpsrett til eiendommen, unntatt når det gjelder overdragelse til ektefelle eller barn. Kommunens forkjøpsrett har prioritet nest etter Husbankens pantobligasjon.
   Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomta er fullført.
   Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

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

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.

8. Av hensyn til snørydding må gjerde og beplantning ikke settes nærmere grenselinje mot vei enn 1 meter.

9. Særlige bestemmelser:

Punkt 5, 1. og 2. avsnitt i kontrakten utgår.

* *

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

Sarpsborg, den 11. september 1984.

Som grunneier:
SARPSBORG KOMMUNE

Ordfører Rådmann

Som leier:

Avrist
DAGBOKFØRT

02.NOV84 03659

SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250,- gj.d.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

DAGBOKFØRT

07.NOV84 04243

SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250,- gj.d.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

U. Borch

SORENSKRIVER
ULRIK BORCH

SARPSBORG SORENSKRIVERENS EMBETE

DAGBOKFØRT
07.NOV84 04244
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

S K J Ø T E

Østfold fylkeskommune v/fylkesordføreren skjøter og overdrar herved til

Per Gyntveien 34 Borettslag A/L

sin eiendom

Bygning med festerett til gnr. 1 bnr. 4218,

Per Gyntveien 34 i Sarpsborg

for en kjøpesum

kr. 4.736.550,- kronerfiremillionersyvhundreog-

trettisekstusenfemhundreogfemti

som er avgjort på omforenet måte.

Moss, 15. juni 1984.

Oddvar Olsen

Oddvar Olsen
fylkesordfører.

DAGBOKFØRT
07.NOV84 04244
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250.-
Dok.avgift betalt med kr. 94.720.- jf. d
Merknad etter tgll. § 11:

SORENSKRIVER
ULRIK BORCH

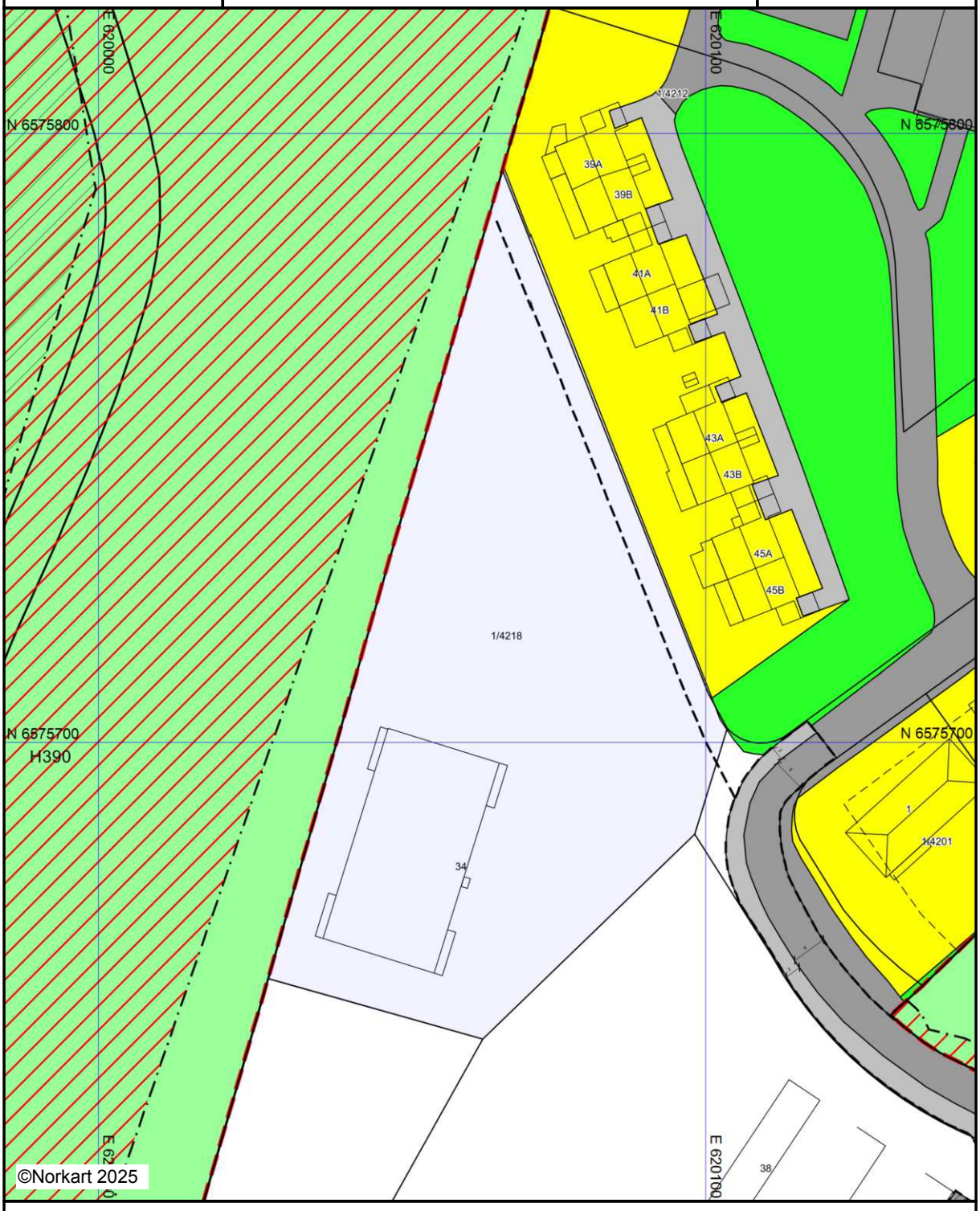
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/4218
Adresse: Per Gyntveien 34
Utskriftsdato: 09.07.2025
Målestokk: 1:1000

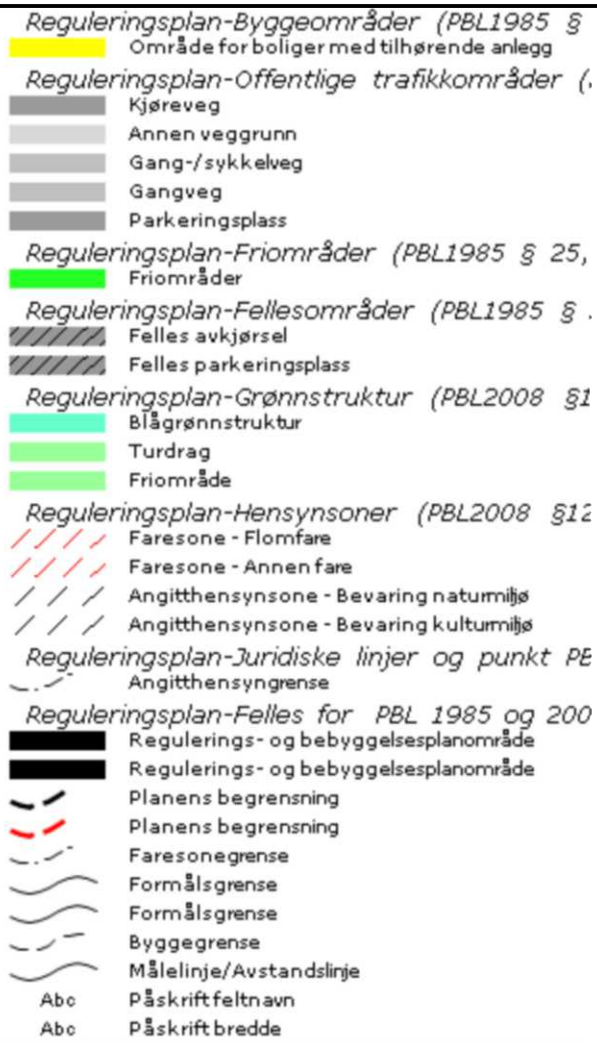
N

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.

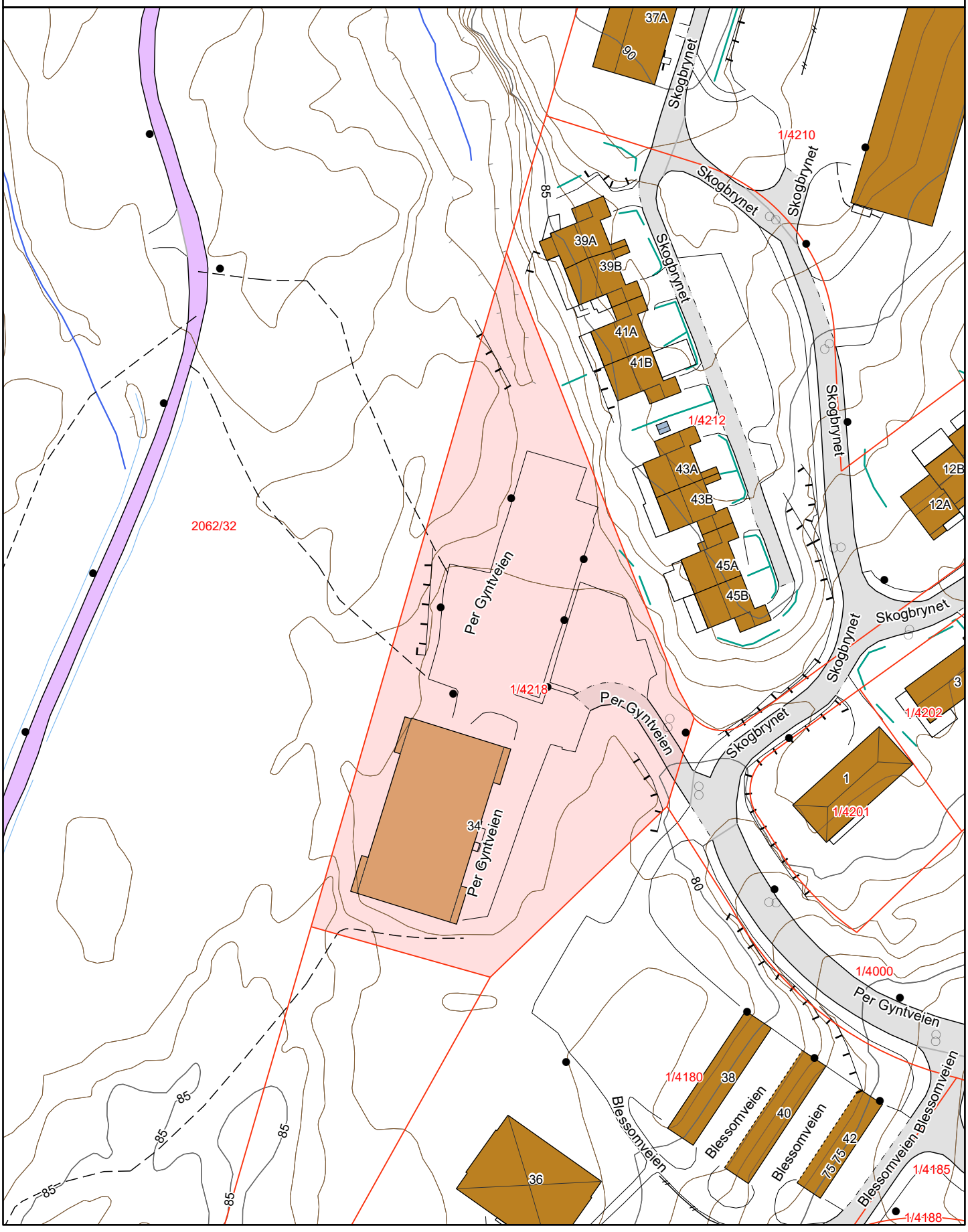
Tegnforklaring



Oversiktskart

Adresse: **Per Gyntveien 34, 1709 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/4218/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5514 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.07.2025



Matrikkelkart

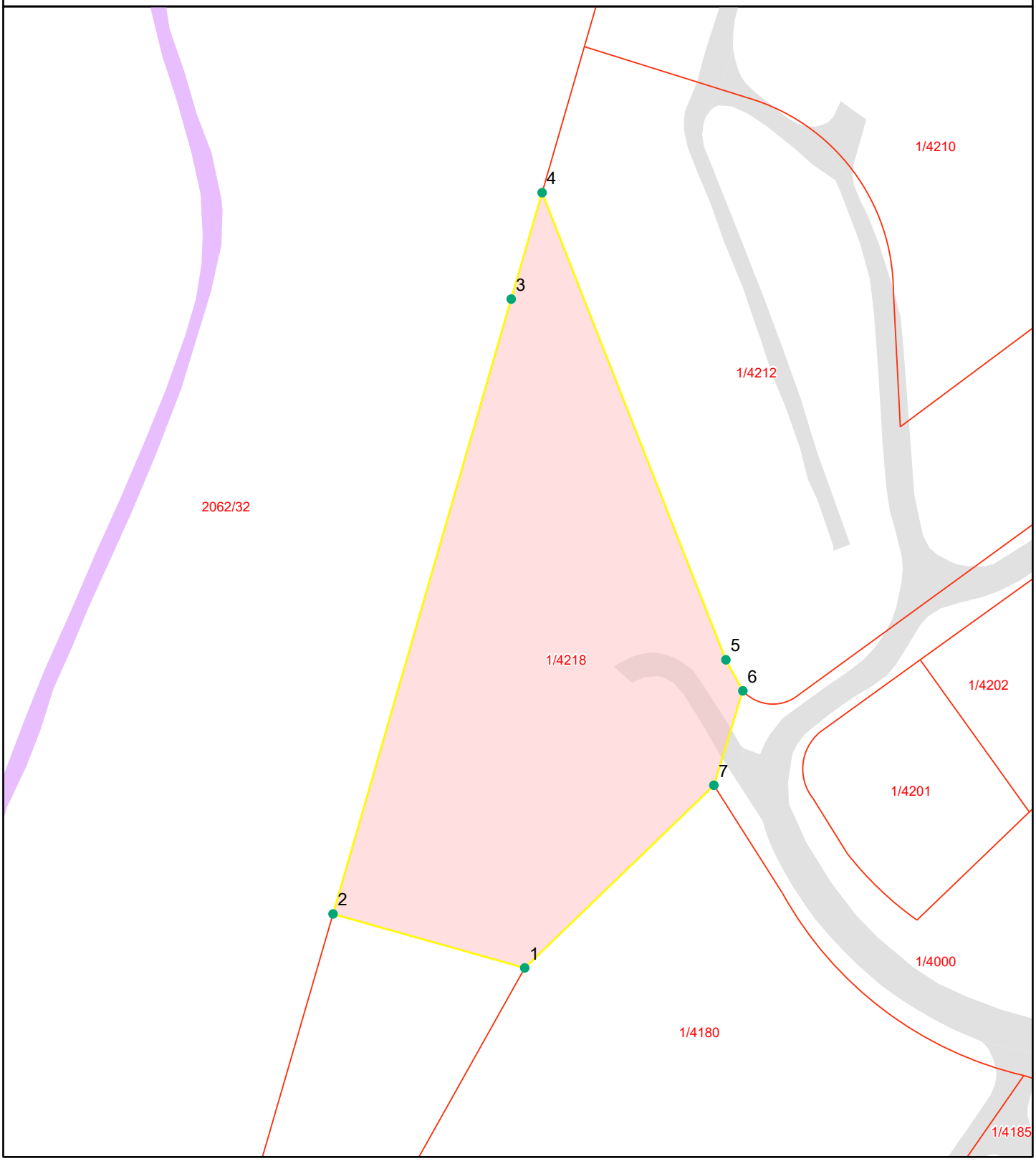
Adresse: **Per Gyntveien 34, 1709 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/1/4218/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5514 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.07.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5514 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6575651.2	620063.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	36.77	0
2	6575661.15	620027.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	118.04	0
3	6575774.46	620060.83	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.43	0
4	6575794.07	620066.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	92.57	0
5	6575707.98	620100.45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.52	0
6	6575702.26	620103.58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.21	0
7	6575684.86	620098.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	48.51	0

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NABOLAG F OG I - KURLAND

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligområder
- Trafikkområder
- Friområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Miljøverndepartementet 26.02.1973.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **19.11.1970.**

Revidert: **15.03.1973.**

§1. De regulerte områder er på planene vist med reguleringsgrenser. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er angitt på planen.

§2. Hele nabolag F og 4 tomter på nabolag I skal bebygges med eneboliger i en etasje. Konstruksjoner og utvendig kledning skal hovedsaklig være av tre. Andre materialer kan godkjennes etter bygningsrådets bestemmelser.

§3. Eneboliger skal ha sadeltak med takvinkel på 30°, og det skal tekkes med rød, krum teglsten. Møneretningen skal være som vist på reguleringsplanen.

§4. Blokkbebyggelse på nabolag I skal oppføres i 3 etasjer. Det kan innredes leiligheter i underetasjen der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.

§5. Kjedehus-bebyggelse på nabolag I skal bygges av tre og kan oppføres i inntil to etasjer. Kjedehus som naturlig hører med i samme gruppe skal ha ens takvinkel.

§6. I eneboliger og kjedehus kan innredes oppholdsrom i underetasjen der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede, og innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.

§7. Grunnmurshøyder og bygningers endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

§8. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling.

§9. For eneboliger og kjedehus skal uthus, garasjer og carportanlegg gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene, og skal vises på anmeldelsestegningene selv om de ikke er tenkt oppført samtidig med hovedbygning.

§10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, pergola, tørkestativer, søppeldunker, oljefat m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggeanmeldelsen.

§11. Ved eventuell oppsetting av gjerde skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

§12. Ingen tomt må beplantes slik at det etter bygninsrådets skjønn oppstår sjenerende forhold for nabo, eller ulempe for offentlig ferdsel.

§13. Fellesgarasjer og parkeringsanlegg kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjer kan oppføres i tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekkede parkeringsplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og parkeringsanlegg skal opparbeides i takt med blokkbebyggelsen.

§14. For bebyggelsen bør oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§15. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene til anvendelse.

§16. Innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene kan bygningsrådet, der særlige grunner taler for det gjøre unntak fra vedtektenes § 3-4-5-13.

§17. Etter at reguleringbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Skatteetaten

Dato
03.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ODD MARTIN HELTORP
Vannverksveien 18A H0101
1727 SARPSBORG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 950 137 258 Andelsnr 14

Eiendommens adresse:

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 526 353
Som sekundærbolig:	kr 2 105 411

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.07.2025 14:03

Eiendom 3105-1/4218

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Per Gyntveien 34	1709 Sarpsborg

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Per Gyntveien 34 Borettslag Postboks 335 1702 Sarpsborg	950137258	Fester	1/1		
Sarpsborg Kommune Postboks 237 1702 Sarpsborg	938801363	Hjemmelshaver	1/1		
Per Gyntveien 34 Borettslag Postboks 335 1702 Sarpsborg	950137258	Fester	1/1		
Sarpsborg Kommune Postboks 237 1702 Sarpsborg	938801363	Hjemmelshaver	1/1		

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

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker etter at forkjøpsretten er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.
Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen har vært og oppgjøret er foretatt må oppgjørsavdelingen sende oss sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.300,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.800,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 5.800,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 510,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 510,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.
- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale med ny kjøper om signering av kjøpekontrakt.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/4218		
Utskriftsdato	09.07.2025	**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.

5 Berørte datasett

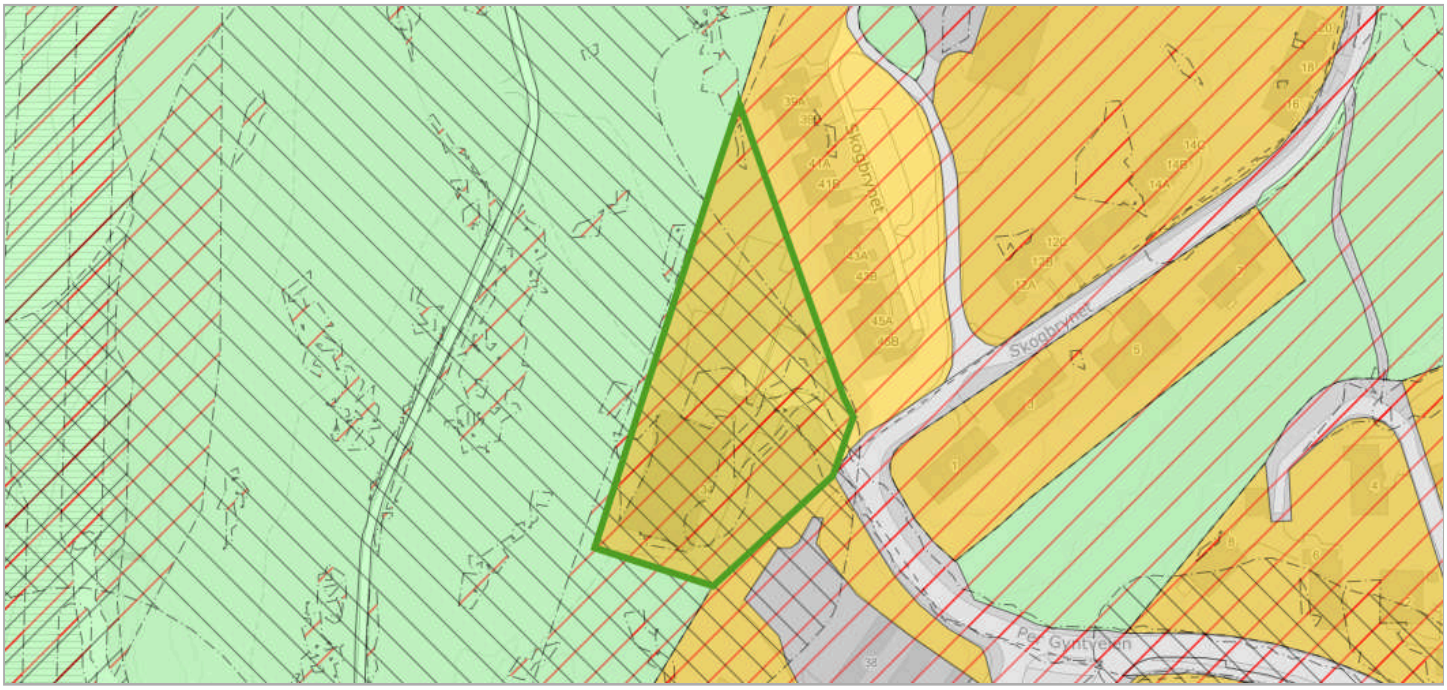
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

14 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
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

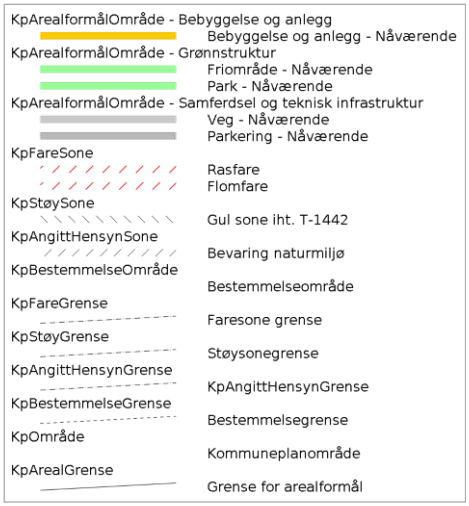
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall

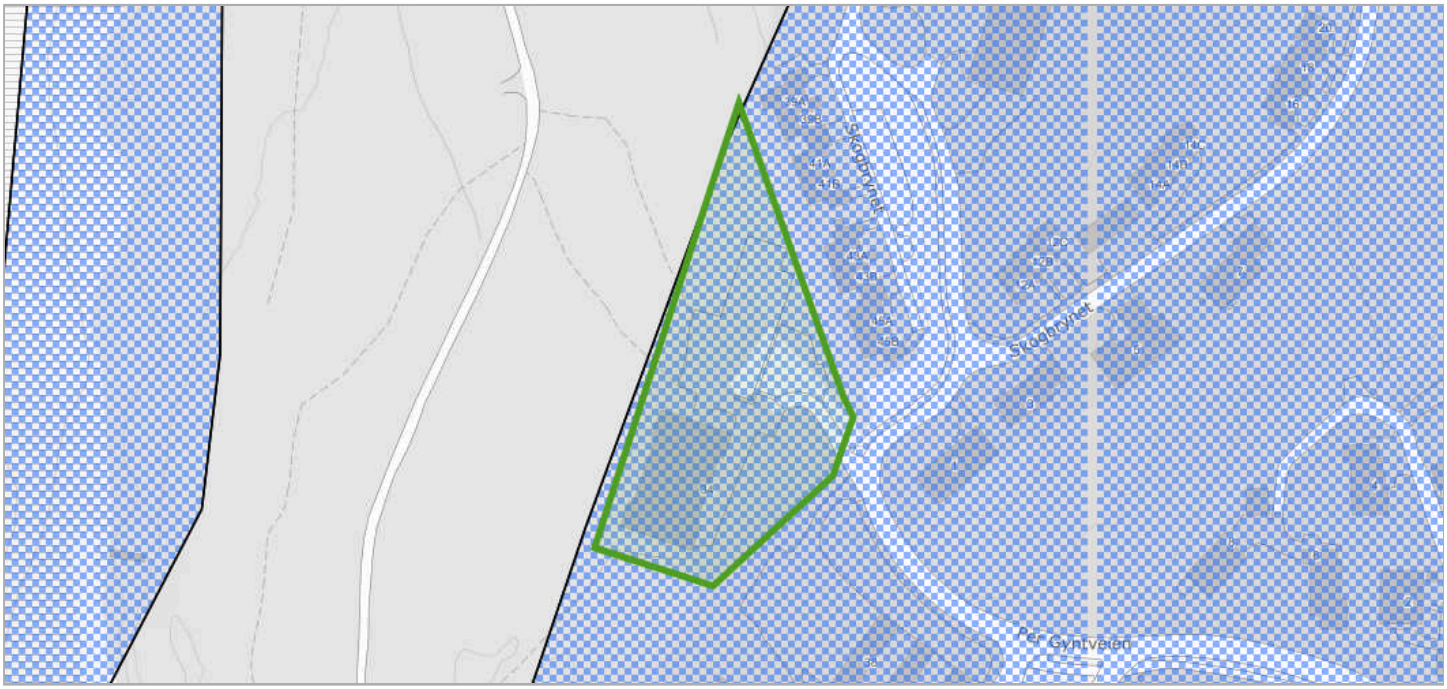
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	7
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Skytebane

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

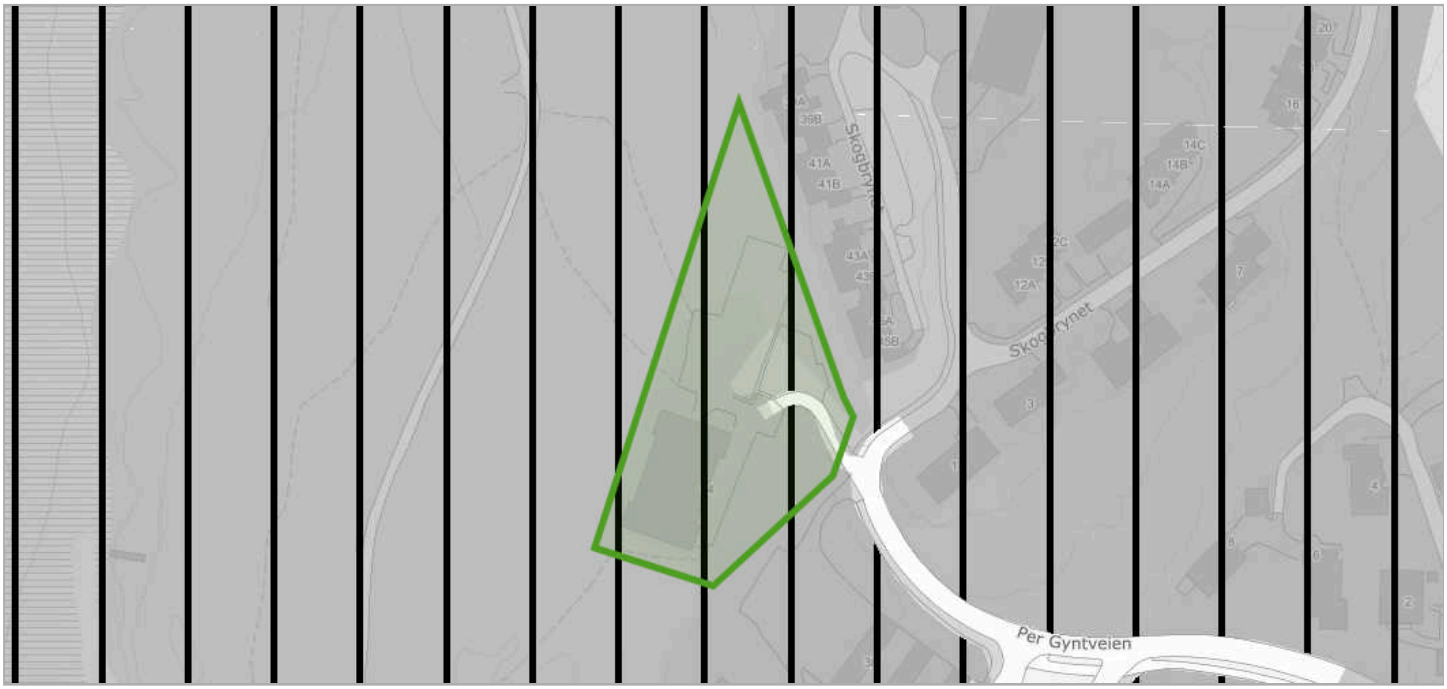
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
23012	Kurland, nabolag E
23015	Nabolag F og I, Kurland

REGULERINGSPLAN

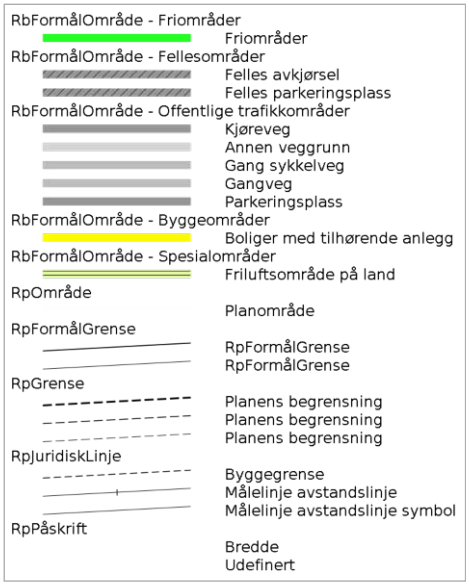
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

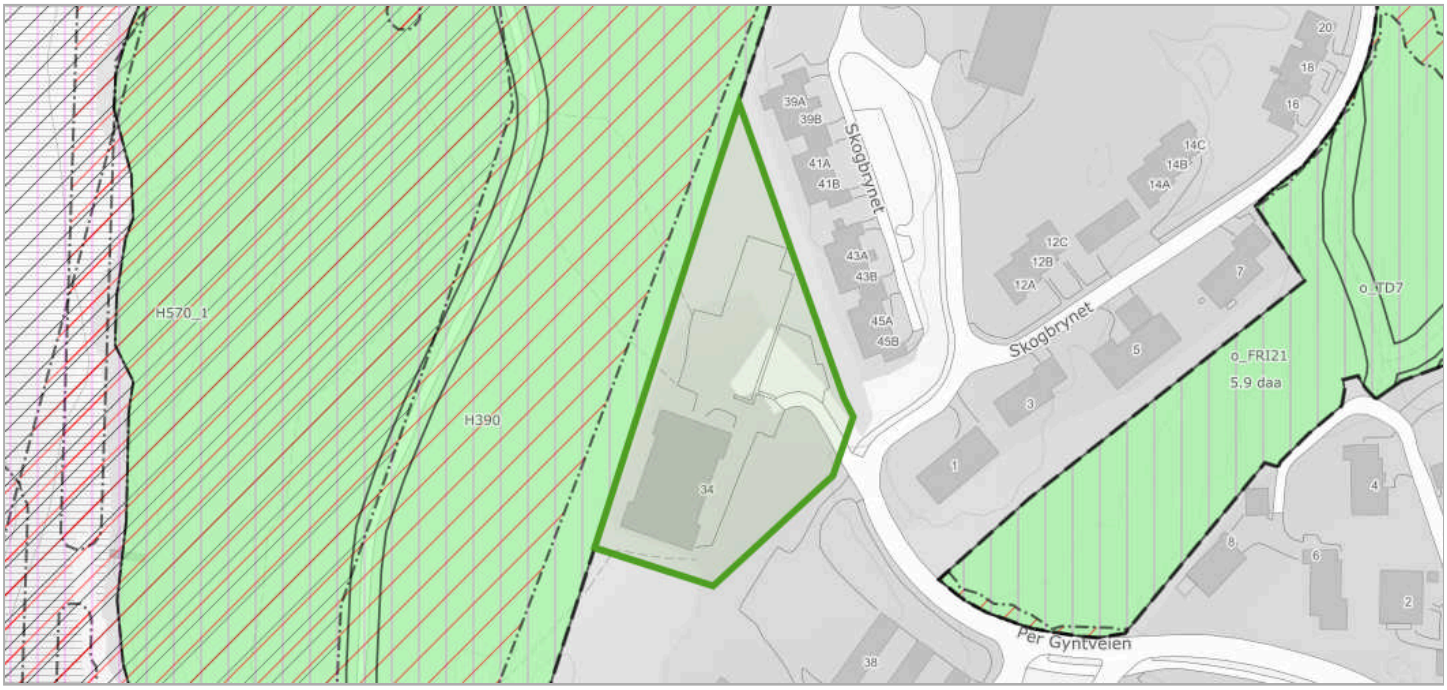
PlanID	Plannavn	Link
23015	Nabolag F og I, Kurland	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23015)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(400) Offentlig friområde	-

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
Kulturmiljø
RpFareSone
Flomfare
Annen fare
RpAngittHensynGrense
RpAngittHensynGrense
RpFareGrense
RpFareGrense
RpOmråde
Planforslag
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning
RpPåskrift
Feltnavn
Areal
Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202409	Lysløypa i Sarpsborgmarka	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=202409)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_FRI8	(3040) Friområde

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

Utskriftsdato: 09.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	4218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Per Gyntveien 34, 1709 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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**	798 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	5 490 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	774 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare

Delareal	5 491 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	4 695 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Skytebane
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	23 m^2
Arealbruk	Friområde,Nåværende

Delareal	5 502 m^2
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23015
Navn	Kurland, nabolag F og I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1318/2315.pdf

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.07.2025 14:03

Eiendom 3105-1/4218 Per gyntveien 34

Bruksnavn	Per gyntveien 34				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	08.04.1976	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	4284 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	5513,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	4218	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Per Gyntveien 34	1709 Sarpsborg	Knausen	Kurland	Sarpsborg

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.04.1976	Kart- og delingsforretning	3105-1/4000	Avgiver	-4284
		3105-1/4218	Mottaker	4284
29.03.2019	Oppmålingsforretning	3105-2062/32	Berørt	0
		3105-1/4180	Berørt	0
		3105-1/4000	Berørt	0
		3105-1/4212	Berørt	0
		3105-1/4218	Berørt	0
29.03.2019	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	3105-1/4180	Berørt	0
		3105-1/4000	Avgiver	-1229,6
		3105-1/4497	Berørt	0
		3105-1/4218	Mottaker	1229,7
		3105-1/4212	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-1/4218	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1/4218	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	361356			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	2988/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.08.1977	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	44	Areal, totalt (bruk/brutto)	2988/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	76	2	0	0	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	76	2	1	1	Kjøkken
H0108		Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken

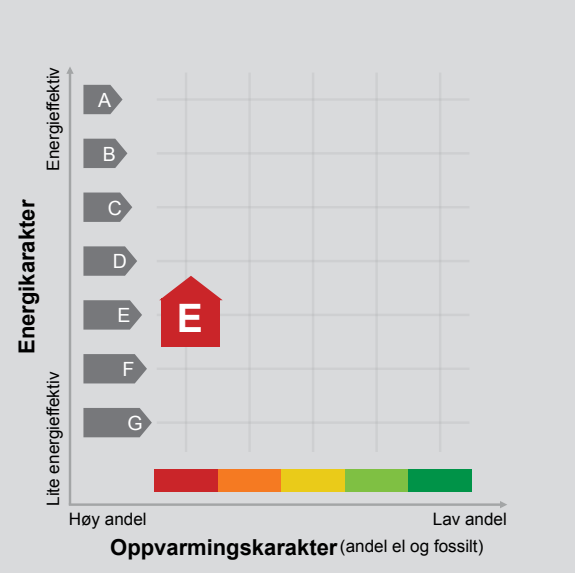
H0109	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0110	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0111	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	76	2	0	0	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	76	2	1	1	Kjøkken
H0208	Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0209	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0210	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0211	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	76	2	0	0	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	76	2	1	1	Kjøkken
H0308	Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0309	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0310	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0311	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	76	2	0	0	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	76	2	1	1	Kjøkken
H0408	Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0409	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0410	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken
H0411	Hovedetasje	36	1	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	11	582/0	0/0	582/0
H02	Hovedetasje	11	582/0	0/0	582/0
H03	Hovedetasje	11	582/0	0/0	582/0
H04	Hovedetasje	11	582/0	0/0	582/0
K01	Kjelleretasje	0	660/0	0/0	660/0

ENERGIATTEST

Adresse	Per Gyntveien 34
Postnummer	1709
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	4218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	361356
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-163666
Dato	03.09.2025



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)

- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 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.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: 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.

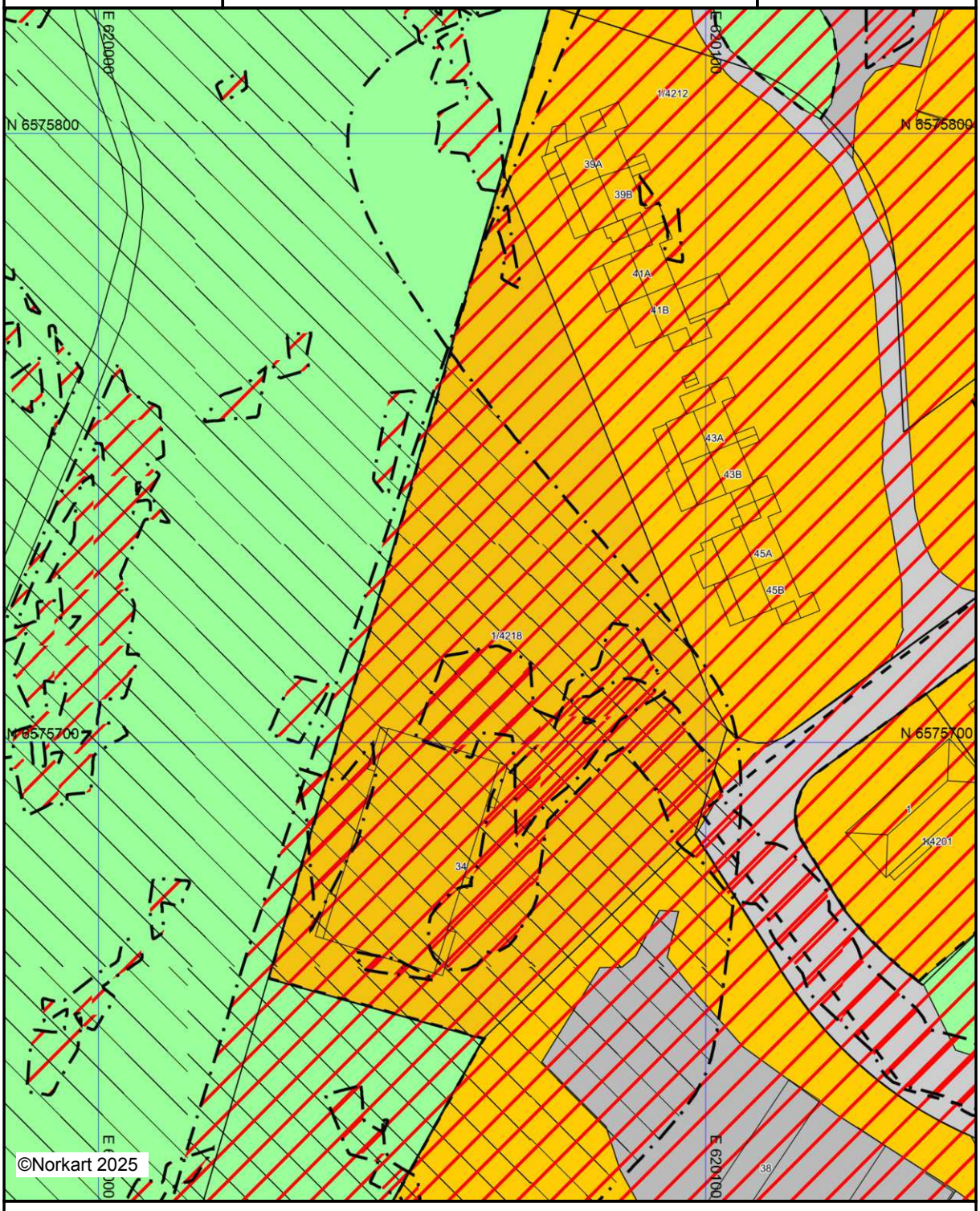
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/4218
Adresse: Per Gyntveien 34
Utskriftsdato: 09.07.2025
Målestokk: 1:1000

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 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Veg - nåværende
Parkering - nåværende
Friområde - nåværende
Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Per Gyntveien 34, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4218, andelsnr. 14 i PER GYNTV 34 BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250123

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844

E-post: odd-martin.heltorp@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.
